

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Учредителям ООО «СЗ «СИГМА-2»

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СИГМА-2» (ОГРН 1216100018199, 344064, г.Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, д. 8, комн. 20), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СИГМА-2» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с



правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Директор Общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей



значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с директором аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
генеральный директор  
ООО «ЛЕГИОН-АУДИТ»



Перетяцько Е.В.

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕГИОН-АУДИТ»,  
ОГРН 1156196054915,  
344049, г.Ростов-на-Дону, пер. Доблестный, д.8, оф.203  
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11506038243

«17» марта 2022 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИГМА-2"</b>	по ОКПО	<b>50602425</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>6165229682</b>	
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>	
Местонахождение (адрес)	<b>344064, Ростовская обл., Ростов-На-Дону г., Изыскательский пер., зд. № 8, ком. 20</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "ЛЕГИОН-АУДИТ"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>6168079883</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1156196054915</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.2	Прочие внеоборотные активы	1190	137 709	-	-
	в том числе:				
	Незавершенные капитальные вложения ж/д № 2 ул. 2-я Линия, 48	11901	136 733	-	-
	Строительные материалы ж/д № 2 ул. 2-я Линия, 48	11902	976	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>137 709</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	197	-	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	59 800	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	257	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>60 254</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	БАЛАНС	1600	197 963	-	-
--	--------	------	---------	---	---



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.4	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	-	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.5	Заемные средства	1410	52 772	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	52 772	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.3	Кредиторская задолженность	1520	145 179	-	-
	в том числе:				
	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	15201	129 943	-	-
	Задолженность перед прочими кредиторами	15202	15 113	-	-
	Задолженность по налогам и сборам	15203	121	-	-
	Задолженность по оплате труда	15204	2	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.7	Оценочные обязательства	1540	2	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	145 181	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	197 963	-	-

Руководитель

(подпись)

Швед Игорь Петрович

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.



## Отчет о финансовых результатах

за 29.06.2021 - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
			31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИГМА-2"</b>	по ОКПО	50602425		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6165229682		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 29.06.2021 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

43

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 29.06.2021 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Швед Игорь Петрович

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.





**Отчет об изменениях капитала  
за 29.06.2021 - Декабрь 2021 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2021
50602425		
6165229682		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИГМА-2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	-	-	-	-	-	-
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
формирование уставного капитала	3317	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	-	10



## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	10	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Швед Игорь Петрович**  
 (рашифровка подписи)



10 марта 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за 29.06.2021 - Декабрь 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИГМА-2"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 по ОКПО \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2021
50602425		
6165229682		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За 29.06.2021 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(52 525)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(45 011)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(16)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(7 498)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(52 525)	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За 29.06.2021 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	52 782	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	52 772	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	52 782	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	257	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	257	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Швед Игорь Петрович

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«Специализированный застройщик  
«СИГМА-2»**

---

344064 г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8, ком. 20  
ИНН 6165229682, КПП 616501001, ОГРН 1216100018199,  
р/сч 40702810400660020156,  
БИК 044525266, к/с 30101810345250000266  
АО "Банк ДОМ.РФ"  
ОКПО 50602425

---

10 марта 2022г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Общества за 2021 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2021 года.

**1. Общие сведения.**

Информация об Обществе.

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «СЗ «Сигма-2» является деятельность застройщика. Общество на принадлежащем ему (либо арендованном) участке обеспечивает строительство многоквартирных жилых домов силами привлеченных, сторонних подрядчиков за счет средств участников долевого строительства, основываясь на положениях федерального закона № 214-ФЗ.

Общество является субъектом малого предпринимательства и отвечает критериям ст. 4 ФЗ от 24.07.2007г № 209-ФЗ.

Общество не имеет филиалов.

Общество зарегистрировано 29.06.2021г

Учредителем Общества является ООО «Сигма-ДОН»

Бенефициарными владельцами являются Швед И.П., Швед Т.И.

Общество не имеет лицензий, т.к. осуществляемая деятельность не является лицензируемой.

За 2021г среднесписочная численность работающих в Обществе составила 1 человек.

По состоянию на 31 декабря 2021г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим образом:

Директор: Швед Игорь Петрович.

Полномочиями исполнительного органа по месту расположения Общества наделен директор Швед Игорь Петрович.

**2. Информация об учетной политике Общества.**

- 1) Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О Бухгалтерском учете», иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету,



- утвержденными Министерством финансов РФ. Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.
- 2) Ведение отдельного учета доходов и расходов, полученных или произведенных в рамках целевого финансирования, иных доходов и расходов осуществляется в разрезе договоров долевого участия и объектов капитального строительства. Применяется ПБУ долгосрочных инвестиций, утвержденное письмом Минфина РФ № 160 от 30.12.1993г.
  - 3) Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 процентов. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 7 процентов.
  - 4) Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020. Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление). Приобретенные объекты первоначальной стоимостью менее 100 тыс. рублей за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов. Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной из срока полезного использования этого объекта. Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.
  - 5) Земельные участки, приобретенные под будущее строительство, учитываются в качестве долгосрочных инвестиций на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08-1 «Приобретение земельных участков». Распределение затрат на приобретение земельных участков и включение их в стоимость объекта капитального строительства, при строительстве нескольких этапов (объектов), происходит путем пропорционального деления. Первичным документом для отражения распределения затрат является справка-расчет.  
Основание: п.п. 1.2, 2.1, 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного Письмом Минфина России от 30.12.1993 № 160, 214-ФЗ от 30.12.2004г.
  - 6) Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на субсчете «Строительство объектов основных средств» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов, по которым формируются затраты. К прямым затратам относятся все расходы, связанные с возведением объектов.  
Основание: п. 3.1.2 Положения, утвержденного письмом Минфина России от 30.12.1993г № 160.  
Учет целевых средств по договорам долевого участия в строительстве ведется на счете 86 «Целевое финансирование» по стоимости, указанной в договоре в корреспонденции со счетом 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Расчеты с участниками долевого строительства производятся с использованием эскроу-счетов. Средства дольщиков, поступающие по ДДУ на счета эскроу, учитываются за балансом на основании выписок от банков, в которых у дольщиков открыты счета эскроу.
  - 7) По договору участия в долевом строительстве доходом Заказчика-Застройщика является его вознаграждение (экономия), которое определяется по окончании строительства как разница между полученными средствами и фактическими затратами по строительству. В любом случае затраты по строительству не будут являться расходами по обычным видам деятельности, уменьшающими вознаграждение Заказчика-Застройщика (его выручку от оказания услуг Заказчика-Застройщика). Фактические затраты по строительству влияют на размер вознаграждения Заказчика-Застройщика, но не формируют себестоимость продаж по данному виду деятельности. Доходы от оказания услуг Заказчика-Застройщика признаются по окончании строительства после получения разрешения на ввод



объекта в эксплуатацию. Размер доходов от оказания услуг Застройщика-Заказчика может быть определен только после завершения строительства, когда закончится формирование инвентарной стоимости объекта. Поэтому до момента окончания строительства у Заказчика-Застройщика не возникает право на получение вознаграждения. Величина дохода по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам определяется в следующем порядке: Выручка = Поступления – Затраты, где Выручка – общая величина выручки по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, заключенным в отношении конкретного объекта строительства, Поступления – общая величина денежных средств дольщиков, инвесторов, предусмотренная договорами участия в долевом строительстве, инвестиционными договорами, заключенными в отношении конкретного объекта строительства. Затраты – величина затрат по строительству конкретного объекта, относящаяся к заключенным договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, исключая затраты по услугам Заказчика-Застройщика. Первичным документом для отражения формирования финансового результата у застройщика является справка-расчет.

Основание: План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, п. 7 ПБУ 9/99, п. 3.1.1 Положения, утвержденного письмом Минфина России от 30.12.1993г № 160.

- 8) Объекты жилой (нежилой) недвижимости, построенные компанией (собственными силами, силами сторонних организаций, частично собственными силами, частично с привлечением сторонних организаций), право на которые появляются у компании по окончании строительства объекта, учитываемые на счете 08.33, в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, переводятся на счет 43 «Готовая продукция». При этом проставляется аналитический признак, характеризующий объекты недвижимости. Выбытие готовой продукция оценивается следующим образом: объекты недвижимости оцениваются по себестоимости каждой единицы; прочая готовая продукция оценивается по способу средней себестоимости.  
Основание: ФСБУ 5/2019.

### 3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

#### 3.1. Арендованное имущество

Для учета операционной аренды нежилого помещения по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8 по договору б/н от 29.06.2021г, Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в 2021г.

#### 3.2. Прочие внеоборотные активы

В строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены капитальные вложения в объект строительства: «Многоквартирного жилого дома № 2 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Линия, 48».

№ п.п.	Наименование показателя	На 31.12.2021, тыс.руб.	На 31.12.2020г, тыс.руб.
1	Капитальные вложения в объект строительства «Многоквартирный жилой № 2 дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Линия, 48»	136 733	0
2	Строительные материалы для строительства объекта: «Многоквартирный жилой № 2 дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Линия, 48»	976	0
	Итого	137 709	0

### 3.3. Расшифровка показателей дебиторской и кредиторской задолженности

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена информация по раскрытию дебиторской задолженности. Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

№ п.п.	Наименование показателя	Дебиторская задолженность на 31.12.2021г, тыс.руб.	Дебиторская задолженность на 31.12.2020г, тыс.руб.
1	Расчеты с дебиторами, в том числе:	59 800	0
	- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	59 800	0

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена информация по раскрытию кредиторской задолженности. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

№ п.п.	Наименование показателя	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, тыс.руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2020г, тыс.руб.
1	Расчеты с кредиторами, в том числе:	145 179	0
	- Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	129 943	0
	-Задолженность перед прочими кредиторами	15 113	0
	- Задолженность по налогам и сборам	121	0
	- Задолженность по заработной плате	2	0

### 3.4. Капитал и резервы

Уставной капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 тыс.руб., который полностью оплачен. В 2021 году уставный капитал не менялся. Общество не объявило дивиденды и не выплачивало их.

### 3.5. Долгосрочные обязательства

По строке 1410 «Заемные средства» отражена задолженность Общества по договорам займа.

	Срок погашения	Сальдо на 31.12.2020	Получено/ начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2021
Долгосрочные займы, в том числе:		0	52 772	0	52 772
Задолженность по основному долгу		0	52 772	0	52 772
В том числе по договорам:					



Договор беспроцентного займа от 30.08.2021	29.08.2027	0	52 772	0	52 772
Задолженность по процентам		0	0	0	0

### 3.6. Расшифровка доходов и расходов.

Доходов и расходов в 2021г у Общества не было.

### 3.7. Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены признанные оценочные обязательства. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату и средней заработной платы работника, включая страховые взносы.

Наименование показателя	На 31.12.2020г, тыс.руб.	Признано за 2021г, тыс.руб.	Погашено за 2021г, тыс.руб.	Списано как избыточная сумма, тыс.руб.	На 31.12.2021г, тыс.руб.
Оценочные обязательства всего, в т.ч.	0	2	0	-	2
По оплате отпуска и вознаграждений	0	2	0	-	2

### 3.8. Условные факты хозяйственной деятельности

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2021г соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным. Общество не имеет выданных гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

## 4. Операции со связанными сторонами

Форма расчетов со сторонами безналичная.  
Стороны договора.

### 4.1. ИП Швед И.П.

ООО «СЗ «Сигма-2»: Швед И.П. конечный бенефициар (50%).

ИП Швед И.П. арендодатель, ООО «СЗ Сигма-2» арендатор:

№ договора	С-до расчетов на 31.12.2020г, руб.	Оплачено за 2021г, руб.	Стоимость аренды за 2021г, руб.	С-до расчетов на 31.12.2021г, руб.
б/н от 29.06.2021 аренда офиса Изыскательский	0,00	0,00	5 000,00	5 000,00
Итого	0,00	0,00	5 000,00	5 000,00

**4.2. ООО «Сигмастрой».**

ООО «Сигмастрой» Швед ИП учредитель (50%)

ООО «СЗ «Сигма-2»: Швед И.П. конечный бенефициар (50%).

ООО «Сигмастрой» - продавец, ООО «СЗ «Сигма-2» - покупатель.

№ договора, дата	С-до расчетов на 31.12.2020г, руб.	Оплачено за 2021г, руб.	Стоимость по договору за 2021г, руб.	С-до расчетов на 31.12.2021г, руб.
1/2 от 21.10.2021	0,00	0,00	1 171 298,40	1 171 298,40
2 от 30.08.2021	0,00	0,00	126 680 000,00	126 680 000,00
Итого	0,00	0,00	127 851 298,40	127 851 298,40

ООО «Сигмастрой» цедент, ООО «СЗ Сигма-2» цессионарий

№ договора, дата	Кредиторская задолженность на 31.12.2020г, руб.	Оплачено за 2021г, руб.	Сумма по договору, руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, руб.
Соглашение о передаче договора № А.06/20-2 от 31.03.2020г от 03.09.2021	0	0	14 625 000,00	14 625 000,00
Соглашение о передаче договора на выполнение проектных работ от 01.04.2021 № 7/1 от 20.12.2021	0	0	425 000,00	425 000,00
Соглашение о передаче договора от 01.04.2021 № 12 от 20.12.2021	0	0	62 500,00	62 500,00
Итого	0	0	15 112 500,00	15 112 500,00

**4.3. ООО «Сигма-Дон»**

ООО «Сигма-Дон» учредитель, доля участия 100%.

ООО «Сигма-Дон» займодавец, ООО «СЗ «Сигма-2» заемщик:

№ договора	Кредиторская задолженность на 31.12.2020г, руб.	Получено займов в 2021г, руб.	Возврат займа в 2021г, руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, руб.
Договор беспроцентного займа от 30.08.2021	0	52 772 000,00	0	52 772 000,00
Итого	0	52 72 000,00	0	52 772 000,00



**5. Вознаграждения основному управленческому персоналу.**

На основании ПБУ 11/2008 приводятся данные по вознаграждению директору по видам оплат:

Наименование выплаты	Сумма, руб.
Оплата труда	15 750
Оплата ежегодного отпуска	0
Взносы в бюджет и внебюджетные фонды	47 57
Итого	20 507

**6. События после отчетной даты.**

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2021год, отсутствуют.

**7. Вклады в совместную деятельность отсутствуют.**

**8. Судебные иски и процессы.**

Судебные иски и процессы в 2021г отсутствовали.

Директор



Швед И.П.