

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Аудиторское заключение адресовано участникам Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» (ОГРН 1135476187142, 630099, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 25, помещение 79), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за 2021 год.

А также приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:

- отчета об изменениях капитала за 2021 год;
- отчета о движении денежных средств за 2021 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 нами мнения.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на следующие важные обстоятельства. Величина чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» меньше уставного капитала, что не соответствует требованиям Федерального закона № 14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Данный факт указывает на наличие существенной неопределенности, обуславливающей значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» продолжать свою деятельность непрерывно. В этой связи Общество с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» может оказаться не в состоянии реализовать свои активы и исполнить свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности.



### ***Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководителем 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.

**Директор**  
**ООО АФ «Галакт-Инфо»**  
 Аттестат аудитора № К 018120  
 выдан МФ РФ 05.08.2004 на  
 неограниченный срок,  
 ОРНЗ 21706017243

**Г.Ю. Апушкина**

Аудиторская организация:  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 Аудиторская фирма «Галакт-Инфо»,  
 ОГРН 1055405212433,  
 630102, г. Новосибирск, ул. Зыряновская, д. 55/1, офис 13,  
 член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
 ОРНЗ 11606064570

«04» марта 2022 года

М.П.



Приложение: бухгалтерская отчетность ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск» за 2021 год в составе:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Всего сброшюровано 30 листов, в том числе:  
 Аудиторского заключения 4 листа,  
 Бухгалтерской отчетности 26 листов.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АВИАТОР. НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"</b>	<b>31505863</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>5406768875</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	<b>384</b>		

Местонахождение (адрес)  
**630099, Новосибирская обл, Новосибирск г, Красный пр-кт, д. № 25, пом. 79**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Аудиторская фирма "Галакт-Инфо"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>5405305063</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1055405212433</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	11 308	10 072	7 860
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 924	7 178	(429)
	Финансовые вложения	1170	45 630	45 630	25 630
	Отложенные налоговые активы	1180	113 971	53 917	53 502
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>177 833</b>	<b>116 797</b>	<b>86 563</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	675 984	501 736	20 281
	в том числе:				
	НЗС		653 043	484 490	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	43 329	2 756	-
	Дебиторская задолженность	1230	344 706	66 171	95 062
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	31 160
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14	377	4 303
	Прочие оборотные активы	1260	289 705	289 267	288 942
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 353 738</b>	<b>860 307</b>	<b>439 748</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 531 570</b>	<b>977 104</b>	<b>526 311</b>

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>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(48 158)	(2 846)	(1 219)
	Итого по разделу III	1300	(48 148)	(2 836)	(1 209)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 298 247	774 989	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	106 000	57 788	57 788
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 404 247	832 777	57 788
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	86	-
	Кредиторская задолженность	1520	175 471	147 077	469 732
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	175 471	147 163	469 732
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 531 570	977 104	526 311

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.

Руководитель



(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич.

(расшифровка подписи)



12 января 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АВИАТОР. НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"</b>	по ОКПО	31505863		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5406768875		
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 Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	221 763	23 560
	Себестоимость продаж	2120	(144 978)	(22 278)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	76 785	1 282
	Коммерческие расходы	2210	(13 450)	(340)
	Управленческие расходы	2220	(79 873)	(447)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(16 538)	495
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	1 154
	Проценты к уплате	2330	(28 449)	(2 662)
	Прочие доходы	2340	8 195	564
	Прочие расходы	2350	(28 505)	(1 585)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(65 297)	(2 034)
	Налог на прибыль	2410	13 362	407
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(9)
	отложенный налог на прибыль	2412	11 839	415
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	перерасчет отложенного налога на прибыль за 2020 год		1 523	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(51 935)	(1 627)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - 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	(51 935)	(1 627)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.



Руководитель

  
(подпись)

**Круговский Алексей  
Николаевич.**

(расшифровка подписи)

12 января 2022 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2021
31505863		
5406768875		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АВИАТОР.  
НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**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	10				(1 219)	(1 209)
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		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220					(1 627)	(1 627)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 627)	(1 627)
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	10	-	-	-	(2 846)	(2 836)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	-	-
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(51 934)	(51 934)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(51 934)	(51 934)
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	-	-	-	(48 158)	(48 148)



**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 счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	(1 209)	(1 627)	-	(2 836)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 209)	(1 627)	-	(2 836)
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 219)	(1 627)	-	(2 846)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1 219)	(1 627)	-	(2 846)
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	(48 148)	(2 836)	(1 209)



**ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.**

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

**Круковский Алексей  
Николаевич.**  
(расшифровка подписи)

12 января 2022 г.



## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АБИАТОР. НОВОСИБИРСК.  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	11 308	10 072	7 860
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 924	7 178	(429)
Финансовые вложения долгосрочные	1170	45 630	45 630	25 630
Отложенные налоговые активы	1180	113 971	53 917	53 502
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	675 984	501 736	20 281
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	43 329	2 756	-
Дебиторская задолженность*	1230	344 706	66 171	95 062
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	31 160
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14	377	4 303
Прочие оборотные активы	1260	289 705	289 267	288 942
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>1 531 570</b>	<b>977 104</b>	<b>526 311</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 298 247	774 989	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	106 000	57 788	57 788
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	86	-
Кредиторская задолженность	1520	175 471	147 077	469 732
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>1 579 718</b>	<b>979 940</b>	<b>527 521</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(48 148)</b>	<b>(2 836)</b>	<b>(1 209)</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АВИАТОР. НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710005	31	12	2021
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	31505863		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	5406768875		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
			по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
			по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	17 491	45 515
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	155
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	464	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления от переуступки	4114	16 598	41 235
прочие поступления	4119	429	4 125
Платежи - всего	4120	(352 511)	(259 818)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(346 824)	(257 954)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(517)	(452)
налога на прибыль организаций	4124	-	(432)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(5 170)	(980)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(335 020)	(214 303)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1	-
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	1	-
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	1	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	486 200	790 377
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	486 200	790 377
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
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	(151 544)	(580 000)
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	(151 544)	(580 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	334 656	210 377
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(363)	(3 926)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	377	4 303
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	14	377
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.



Руководитель

  
(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич.

(расшифровка подписи)

12 января 2022 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	11 403	-	-	-	(95)	-	-	11 403	(95)
	5210	за 2020г.	7 860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	5201	за 2021г.	-	-	11 403	-	-	-	(95)	-	-	11 403	(95)
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	7 860	(682)	-	-	-	-	(254)	-	-	7 860	(936)
	5230	за 2020г.	-	(429)	-	-	-	-	(254)	-	-	7 860	(682)
в том числе: Здания	5221	за 2021г.	7 860	(682)	-	-	-	-	(254)	-	-	7 860	(936)
	5231	за 2020г.	-	(429)	-	-	-	-	(254)	-	-	7 860	(682)



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	10 072	1 331	-	(11 403)	-
	5250	за 2020г.	-	10 072	-	-	10 072
в том числе: Авиатор Офис отдела продаж	5241	за 2021г.	10 072	1 331	-	(11 403)	-
	5251	за 2020г.	-	10 072	-	-	10 072

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.

Круковский Алексей  
Николаевич.

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 января 2022 г.

18



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	45 630	-	-	-	-	-	-	45 630	-
	5311	за 2020г.	25 630	-	20 000	-	-	-	-	45 630	-
в том числе:											
приобретение доли в УК	5302	за 2021г.	45 630	-	-	-	-	-	-	45 630	-
	5312	за 2020г.	25 630	-	20 000	-	-	-	-	45 630	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	45 630	-	-	-	-	-	-	45 630	-
	5310	за 2020г.	25 630	-	20 000	-	-	-	-	45 630	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич.  
(расшифровка подписи)

12 января 2022 г.



4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	501 736	-	501 736	319 339	(145 091)	-	X	675 984	-	675 984	
	5420	за 2020г.	20 281	-	20 281	487 663	(6 208)	-	X	501 736	-	501 736	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	14 073	-	14 073	-	-	-	-	14 073	-	14 073	
	5423	за 2020г.	20 281	-	20 281	-	(6 208)	-	-	14 073	-	14 073	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	487 663	-	487 663	296 887	(131 507)	-	-	653 043	-	653 043	
	5425	за 2020г.	-	-	-	487 663	-	-	-	487 663	-	487 663	
Прочие запасы и затраты	5426	за 2020г.	-	-	-	22 452	(13 584)	-	-	8 868	-	8 868	
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
 ОТ 18.05.2021  
 БЛОХИНА Т.А.

Круковский Алексей  
 Николаевич.  
 (расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

12 января 2022 г. \_\_\_\_\_

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	66 171	-	478 922	-	(200 387)	-	-	-	-	-	-	-	-	344 706	-
	5530	за 2020г.	95 062	-	21 549	-	(50 464)	-	-	-	-	-	-	-	-	66 171	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	37 622	-	-	-	(37 622)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	57 102	-	(1 510)	-	(17 970)	-	-	-	-	-	-	-	-	37 622	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	22 578	-	235 003	-	(156 912)	-	-	-	-	-	-	-	-	100 669	-
	5532	за 2020г.	25	-	22 561	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	225 780	-
Прочая	5513	за 2021г.	5 971	-	243 919	-	(5 853)	-	-	-	-	-	-	-	-	244 037	-
	5533	за 2020г.	37 934	-	498	-	(32 485)	-	-	-	-	-	-	-	-	5 971	-
5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	66 171	-	478 922	-	(200 387)	-	-	-	-	-	-	-	-	344 706	-
	5520	за 2020г.	95 062	-	21 549	-	(50 464)	-	-	-	-	-	-	-	-	66 171	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	774 767	785 891	-	(262 411)	-	-	-	-	1 298 247	
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021г.	144 467	518 156	-	(485)	-	-	-	-	662 138	
	5572	за 2020г.	-	141 861	-	-	-	-	-	-	144 467	
займы	5553	за 2021г.	630 300	267 735	2 606	(183 130)	-	-	-	-	714 905	
	5573	за 2020г.	-	637 778	-	(7 478)	-	-	-	-	630 522	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	(78 796)	-	-	-	-	(78 796)	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	147 164	1 734 900	-	(1 706 569)	-	-	-	-	175 471	
	5580	за 2020г.	469 733	146 424	405	(469 249)	(172)	-	-	24	147 164	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	146 042	404 981	-	(462 818)	-	-	-	-	88 205	
	5581	за 2020г.	468 820	145 551	-	(468 329)	-	-	-	-	146 042	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	(6)	-	-	6	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	272	1 242 901	-	(1 242 901)	-	-	-	(24)	248	
	5583	за 2020г.	8	272	-	(32)	-	-	-	24	272	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	86	-	-	(86)	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	(319)	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	764	87 018	405	(764)	-	-	-	-	86	
	5586	за 2020г.	910	601	-	(575)	(172)	-	-	-	87 018	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	764	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	921 931	2 520 791	-	(1 968 980)	-	X	-	(24)	1 473 718	
	5570	за 2020г.	469 733	146 424	405	(469 249)	(172)	X	-	24	147 164	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)  
Круковский Алексей  
Николаевич.  
(расшифровка подписи)

12 января 2022 г.

У. Салгалы на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	349	-
Прочие затраты	5650	771 355	20 029
Итого по элементам	5660	771 704	20 029
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(533 403)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	238 301	3 035
			23 064

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.

Круковский Алексей  
Николаевич.  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

12 января 2022 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛЮХИНА Т.А.

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич.  
(расшифровка подписи)

12 января 2022 г.


### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	1 148 540	2 932 427	-
в том числе:				
5801		-	-	-
Договора поручительства	5802	-	2 551 485	-
Гарантийные обязательства	5803	1 190	403	-
По счетам ЭСКРОУ	5804	1 147 350	380 539	-
Выданные - всего	5810	3 424 915	2 416 190	-
в том числе:				
Договора залога	5811	3 424 885	-	-



ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)



Круковский Алексей  
Николаевич.  
(расшифровка подписи)

12 января 2022 г.

28

## **Пояснительная записка на 31 декабря 2021 года.**

### **Раздел I. Общие сведения о деятельности фирмы**

**1.1 ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск»**, юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Красный проспект 25, зарегистрировано 20.12.2013 г., основной государственный регистрационный номер ОГРН 1135476187142 ИНН/КПП 5406768875 / 540601001

**Единоличный исполнительный орган общества:**  
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

**1.1.** Уставный капитал ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск» составил на 31.12.2021 10 тыс. рублей. 100 % участником Общества является ООО «Брусника. Специализированный застройщик»  
Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Существенные отступления от установленных правил ведения бухгалтерского учета и оценки статей бухгалтерской отчетности не допускались.  
События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и неопределенность в отношении их при составлении бухгалтерской отчетности не выявлены.

### **Раздел II. Основные положения учетной политики ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск»**

#### **2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета:**

- Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 2 от 30.12. 2020 г.
- Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2021 г. частично изменили в связи с применением признания выручки по МСФО 15:
  - по основным средствам начисление амортизации производится линейным способом;
  - основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости.
  - способ списания материально-производственных запасов установлен по средней себестоимости;
  - при выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета;
  - Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.
- **Выручка от реализации объектов недвижимости**  
Учет доходов и расходов ведется в соответствии с МСФО 15 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15»
  - Коммерческие и управленческие расходы в отчете о финансовых результатах отражаются в составе обособленных показателей (метод директ-кост).
  - По сомнительным долгам формируется резерв, который списывается на расходы, сумма неиспользованного остатка переносится на следующий отчетный период. С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг. Создание резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода.
- Организация не создает резерв под снижение стоимости материалов, товаров.
- Текущий налог на прибыль отражается по данным 18 ПБУ. Отражение в отчетности ОНО и ОНА-развернуто.
- Формируется оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков работникам организации.  
Фактические расходы, на которые был ранее образован резерв, относятся в дебет счета «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами «Расчеты с персоналом по оплате труда».



■ Расходы по созданию инвестиционных объектов до получения РнС аккумулируются на счете 08.33.4 и 08.33.5, после получения РнС на счете 20.34.1 и 20.34.2 в разрезе: номенклатурных групп, подразделений, статей затрат до момента ввода объекта в эксплуатацию.

■ Затраты, непосредственно связанные со строительством объекта(ов), но приходяемые после ввода в эксплуатацию (благоустройство и прочие расходы по строительству объекта), не изменяют себестоимость созданного на счете 20.34.1 и 20.34.2 актива («Строительство инвестиционных объектов для передачи инвесторам (дольщикам)») и аккумулируются на счет 20.01 на новую, создаваемую в квартале накопления данных затрат, номенклатурную группу. Ежемесячно данные затраты подлежат распределению и списанию в себестоимость на счет 90.02.1 «Себестоимость продаж» в доле, приходящейся на реализованные квадратные метры (переданные по актам приема-передачи участникам долевого строительства или проданные по договорам купли-продажи) к общей сумме площади построенного объекта.

■ Договора долевого участия отражаются на забалансовом счете 086 до момента ввода объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи объекта.

## **2.2 Учетная политика для целей налогового учета:**

■ Учетная политика для целей налогового учета утверждена приказом № 3 от 30.12.2020 г.

■ Учет данных для целей налогообложения ведется автоматизированным способом с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия и 1С:Строительство БИТ.Финанс.

■ в целях признания материальных расходов при списании материалов применяется метод оценки по средней себестоимости;

■ по амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом;

■ Общество осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС, и опирается на следующие нормы Налогового Кодекса РФ:

А) Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость на основании подпункта 22 п. 3 ст. 149 НК РФ;

Б) Услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов не облагаются НДС на основании подпункта 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ

- доля облагаемых НДС операций относится на счет 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» Затраты по НДС в дальнейшем, могут быть включены Обществом в книгу покупок.

Общество ведет отдельный учет операций по реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, облагаемых и не облагаемых НДС, с использованием субсчетов второго порядка к счетам 90 "Продажи" и 91 "Прочие доходы и расходы", утвержденных рабочим планом счетов организации, открытых в разрезе субсчетов 90-1 "Выручка" и 91-1 "Прочие доходы".

(Основание: п. 4 ст. 149 НК РФ)

## **III. Основная деятельность**

**3.1 ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск»** осуществляет функции Заказчика-Застройщика по возведению и реконструкции зданий, сдает в аренду собственное нежилое недвижимое и прочее имущество, оказывает прочие услуги, реализует жилые помещения и офисы.

**3.2 Выручка за 2021 составила 208 003 тыс. рублей.**

Наименование	Выручка тыс. рублей	% от общей выручки
Аренда	418	0,2
Выручка по ДДУ (МСФО 15)	193 871	87,4
Уступка прав по договорам долевого участия	13 715	6,2

Выручка от признания фин. Актива за 2021 год	13 759	6,2
Итого	221 763	100

#### IV. Расшифровка отдельных показателей.

4.1. На 31 декабря 2021 года ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск» закончило с балансом, валюта которого составила 1 531 570 тыс. рублей в том числе:

— Внеоборотные активы – 177 833 тыс. рублей

— Оборотные активы 1 353 738 тыс. рублей

По сравнению с 2020 годом валюта баланса на 31.12.2021 года увеличилась на сумму 554 466 тыс. рублей. Рост валюты баланса произошел в связи капитализацией расходов на строительство инвестиционных объектов.

4.2 В течение 2021 года Общество арендовало следующие объекты:  
офисное помещение Красный проспект, 25 площадь 12 кв. м.

В течение 2021 года Общество сдавало в аренду офисные помещения по ул. Декабристов 74,7 кв. м. и по ул. Немировича-Данченко 52,1 кв. м. Помещения сдаются в аренду ООО «Брусника. Управление домами»

4.4 Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2021 года составили 45 630 тыс. рублей.

№ п/п	Структура	Сумма (тыс. руб)
1.	Доля ООО «Пиллар»	45 630

4.5. На 31.12.2020 г. чистые активы Общества составляли (-2 836) тыс. руб., на конец года чистые активы Общества уменьшились на 45 312 тыс. рублей в результате уменьшения чистой прибыли Общества и составили на 31.12.2021 года (-48 148) тыс. рублей. Отрицательные чистые активы образовались в связи с увеличением услуг банка при получении кредитов на строительство.

Увеличение чистых активов произойдет в 2023 году при вводе ГП 1.0 в эксплуатацию.

4.6. На 31.12.21 долгосрочные заемные средства составили 1 298 247 тыс.

№ п/п	Наименование заимодавца	Сумма
1.	Сибирский банк	583 341
2.	Брусника. Сибкадемстрой	655 815
3.	Брусника строительство и девелопмент	59 091

Заемные средства по ПАО «Сибирский банк» отражены в балансе за минусом аккредитива на сумму 406 092.

4.7. Прочие расходы, в том числе коммерческие и управленческие расходы, составили 121 828 тыс. рублей.

4.8. Общество за 2021 год выдало обеспечение обязательств Сибирскому банку Сбербанка РФ по договорам залога на сумму 3 424 885 тыс. руб.

Общество за 2021 год получило обеспечений на сумму 1 148 540 тыс. руб., в том числе:

по гарантийным обязательствам подрядчиков на сумму 1 190 тыс. руб.

по счетам ЭСКРОУ 1 147 350 тыс. руб.

Общество находится на расчетах с дольщиками через счета ЭСКРОУ. Дольщики размещают денежные средства на счетах ЭСКРОУ в уполномоченном банке, а Застройщик получает в данном банке целевой кредит. По окончании строительства и вводе объекта Застройщик получает денежные средства на свой расчетный счет после погашения задолженности по кредиту. По состоянию на 31.12.2021 у Общества заключены договоры долевого участия по ЭСКРОУ проектам на сумму 1 787 130 тыс. руб., и поступило на ЭСКРОУ счета физических лиц на сумму 1 147 350 тыс. руб. Общество расчеты по ЭСКРОУ счетам отражает на забалансовых счетах. В учете данные отражаются на счетах бухгалтерского учета с целью ведения аналитического учета, но при формировании бухгалтерской отчетности Общество расчеты по Эскроу счетам показывает «свернуто».



**4.9.** Общество начиная с 2021 года зарегистрированные договора долевого участия отражает на забалансовом счете 086 «Обязательства перед дольщиками». На 01.01.2021 сальдо по счету 86 «Целевое финансирование» в разрезе дольщиков и договоров перенесено на забалансовый счет 086 «Обязательства перед дольщиками».

**V. Информация по взаимозависимым лицам.**

Конечный бенефициар Круковский Алексей Николаевич, место проживания г. Екатеринбург.

За 2021 год Обществу были оказаны услуги по управлению ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) на сумму 120 тыс. рублей. В течение 2021 года был выдан займ на сумму 50 761 тыс. руб., сроком погашения до 01.04.2025 года. под 10,5 процентов годовых, по нему начислены проценты за 2021 год на 5 822 тыс. руб. На 31.12.2021 года задолженность Общества перед ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» -59 101 тыс. руб.

В течение года Общество получило услуг от филиала «Сивакадемстрой. Брусника» на 108 242 тыс. рублей в том числе: бухгалтерские услуги на 15 тыс. руб., субаренда помещения на 18 тыс. рублей.

«Сивакадемстрой» в течение 2021 года выступало агентом по риэлторским услугам и по рекламе, перевыставлено было услуг на сумму 19 869 тыс. руб.

Сивакадемстрой в течение 2021 года было агентом по строительству инвестиционного объекта Авиатор, перевыставлено услуг на сумму 8 989 тыс. руб. В течение 2021 года филиал Сивакадемстрой оказало услуг технического заказчика на сумму 79 351 тыс. руб. На 31.12.2021 образовался на сумму 642 852 тыс. руб.

Общество получило услуг от ООО «Брусника. Управление домами» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) на 86 тыс. руб. ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск» предоставило в аренду 2 офиса ООО «Брусника. Управление домами» на сумму 425 тыс. руб. Долг ООО «Брусника. Управление домами» на 31.12.2021 составил 114 тыс. руб.

Филиал «Брусника. Организатор строительства в Новосибирске» (контролируемая сторона Круковский А.Н) оказало услуг по договорам строительного генподряда и подряда на сумму 229 972 тыс. руб. на 31.12.2021 составил 6 317 тыс. руб.

**VI. Ведение бухгалтерского учета возложено на филиал «Брусника. Сивакадемстрой».**

**VII. Непрерывность деятельности**

Общество предполагает продолжать свою деятельность непрерывно.

Представитель  
По доверенности

