

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Аудиторское заключение адресовано акционерам Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Береговое»»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Береговое» (ОГРН 1095405018312, 630083, г. Новосибирск, ул. Водопроводная, д. 1а, офис 212), 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 Акционерного общества «Специализированный застройщик «Береговое» 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.

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

«30» марта 2022 года

М.П.

«Галакт-Инфо»
НОВОСИБИРСК

Приложение: бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Береговое» 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 39 листов, в том числе:
Аудиторского заключения 4 листа,
Бухгалтерской отчетности 35 листов.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	62878836		
Организация "БЕРЕГОВОЕ"	ИНН	5405397515		
Идентификационный номер налогоплательщика	по	71.12.2		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 630083, Новосибирская обл, Новосибирск г, Водопроводная ул, д. № 1А, оф. 212				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО Аудиторская фирма "Галакт-Инфо"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5405305063		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1055405212433		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	601 148	357 409	1 482 278
	в том числе:				
	Внеоборотные активы, стр-во МЖД		369 788	184 557	1 169 371
	Основные средства		35 348	524	15 190
	Земельные участки		196 012	172 328	297 717
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	461	461	461
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	601 609	357 870	1 482 739
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	36	22	2 922
	в том числе:				
	Товары для перепродажи		-	-	2 900
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	44 717	25 198	161 146
	Дебиторская задолженность	1230	135 134	21 177	19 085
	в том числе:				
	Дольщики по ДДУ		-	-	11 120
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 012	151 110	315 250
	Прочие оборотные активы	1260	50	97	121
	Итого по разделу II	1200	181 949	197 603	498 524
	БАЛАНС	1600	783 558	555 474	1 981 263

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	195	120	120
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	20 259	9 900	9 900
	Резервный капитал	1360	6	6	6
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	558 528	536 739	298 539
	Итого по разделу III	1300	578 989	546 765	308 565
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	191 471	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	1 594 256
	в том числе: ДДУ				1 594 256
	Итого по разделу IV	1400	191 471	-	1 594 256
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	12 307	8 025	77 673
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	792	684	769
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 099	8 709	78 442
	БАЛАНС	1700	783 558	555 474	1 981 263



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЕГОВОЕ"	ИНН	62878836		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5405397515		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12267	16	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	8 609	412 577
	Себестоимость продаж	2120	(4 044)	(82 958)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 565	329 619
	Коммерческие расходы	2210	-	(3 895)
	Управленческие расходы	2220	(2 699)	(8 299)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 866	317 425
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 781	6 814
	Проценты к уплате	2330	(188)	(84)
	Прочие доходы	2340	2 500	108 843
	Прочие расходы	2350	(6 134)	(131 854)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(175)	301 144
	Налог на прибыль	2410	(426)	(62 944)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(426)	(62 944)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(601)	238 200

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	(601)	238 200
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(3)	1 985
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
62878836	
5405397515	
71.12.2	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"БЕРЕГОВОЕ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	120	-	-	9 900	298 539	308 565
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	238 200	238 200
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	238 200	238 200
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	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	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	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	120	-	9 900	6	536 739	546 765
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	-	-
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(601)	(601)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(601)	(601)
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	195	-	20 259	6	558 528	578 988

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	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	308 565	238 200	-	546 765
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	308 565	238 200	-	546 765
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	298 539	238 200	-	536 739
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	298 539	238 200	-	536 739
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	578 989	546 765	308 565



Михайлов Сергей
Николаевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

25.03.22.

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЕГОВОЕ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	601 148	357 409	1 482 278
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	461	461	461
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	36	22	2 922
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	44 717	25 198	161 146
Дебиторская задолженность*	1230	135 134	21 177	19 085
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 012	151 110	315 250
Прочие оборотные активы	1260	50	97	121
ИТОГО активы	-	783 558	555 474	1 981 283
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	191 471	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	1 594 256
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	12 307	8 025	77 673
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	792	684	769
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	204 569	8 709	1 672 698
Стоимость чистых активов	-	578 989	546 765	308 585

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

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2021
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЕГОВОЕ"	по ОКПО	62878836		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5405397515		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10 529	218 118
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	10 424	217 718
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	105	400
Платежи - всего	4120	(24 639)	(85 107)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 039)	(5 798)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 619)	(12 763)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(84)
налога на прибыль организаций	4124	(1 681)	(63 066)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(4 300)	(3 396)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(14 110)	133 011
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 041	11 101
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	2 041	6 993
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	4 108
Платежи - всего	4220	(299 180)	(308 252)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(293 493)	(308 252)
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	(5 687)	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(297 139)	(297 151)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	191 200	20 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	191 200	20 000
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	(29 049)	(20 000)
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	(29 049)	(20 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	162 151	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(149 098)	(164 140)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	151 110	315 250
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 012	151 110
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Михайлов Сергей
Николаевич

(расшифровка подписи)

25.03.22

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Пересценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

25.03.22г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		Пересценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	182 689	(9 837)	14 846	-	(40 581)	-	281 777	(50 417)
	5210	за 2020г.	322 933	(10 026)	5 146	520	(331)	-	182 689	(9 837)
в том числе:										
	Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2021г.	830	(830)	-	-	(4 471)	-	5 713
	5211	за 2020г.	830	(830)	-	-	-	-	830	(830)
Здания	5202	за 2021г.	8 675	(8 309)	-	-	(36 010)	-	79 195	(44 319)
	5212	за 2020г.	23 675	(8 616)	-	(15 000)	(213)	-	8 675	(8 309)
Сооружения	5203	за 2021г.	144	(144)	-	-	-	-	144	(144)
	5213	за 2020г.	144	(144)	-	-	-	-	144	(144)
Офисное оборудование	5204	за 2021г.	672	(513)	-	-	(100)	-	672	(613)
	5214	за 2020г.	526	(395)	146	-	(118)	-	672	(513)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2021г.	41	(41)	-	-	-	-	41	(41)
	5215	за 2020г.	41	(41)	-	-	-	-	41	(41)
Земельные участки	5206	за 2021г.	172 328	-	14 846	-	-	-	196 012	-
	5216	за 2020г.	297 717	-	5 000	(88 541)	-	-	172 328	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	сликано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	184 557	200 528	(450)	(14 846)	369 788
	5250	за 2020г.	1 169 371	408 925	(1 388 593)	(5 146)	184 557
в том числе:							
ЖК МАРСЕЛЬ	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	1 126 018	248 275	(1 374 293)	-	-
Дом на реке проект	5242	за 2021г.	7 242	40	-	-	7 282
	5252	за 2020г.	7 242	-	-	-	7 242
Марсель-2 проект	5243	за 2021г.	173 692	181 632	-	-	355 324
	5253	за 2020г.	26 273	147 419	-	-	173 692
Речуновка	5244	за 2021г.	3 456	-	-	-	3 456
	5254	за 2020г.	1 405	2 051	-	-	3 456
Внутриплощадочные сети канализации и водоснабжения	5245	за 2021г.	-	60	-	-	60
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой дом пер. Бердский,22	5246	за 2021г.	-	3 500	-	-	3 500
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой дом 2-я Обская, дом 142 (47,9м2)	5247	за 2021г.	-	200	200	-	-
54:35:0742260.114	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой дом 2-я Обская, дом 142 (16,3 м2)	5248	за 2021г.	-	250	250	-	-
54:35:0742260.113	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 661 кв.м. Новосибирск, 2-я Обская 54:35:000000.10103 (а 142)	5249	за 2021г.	-	-	(2 000)	(2 000)	-
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 9012 кв.м. Новосибирск, 2-я Обская 54:35:074250.3276		за 2021г.	-	-	(4 846)	(4 846)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 1059 кв.м. Новосибирск, пер. Бердский д. 22		за 2021г.	-	-	(8 000)	(8 000)	-
54:35:074270.13		за 2020г.	-	-	-	-	-
Сад Кирова		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	6 265	5 830	12 095	-	-
Жилой дом 2-я Обская, дом 134 № 54:35:074260.89		за 2021г.	2 000	68	2 068	-	-
		за 2020г.	166	-	-	-	166
Новые проекты		за 2020г.	30	136	-	-	166

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

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

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	87 947	87 947	-
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	-	-	-



Руководитель
Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
														Выбыло	
Запасы - всего:	5400	за 2021г.	22	-	22	6 369	-	(6 355)	-	-	-	X	36	-	36
	5420	за 2020г.	2 922	-	2 922	96 507	-	(99 407)	-	-	-	X	22	-	22
в том числе:	5401	за 2021г.	22	-	22	2 422	-	(2 408)	-	-	-	-	-	-	36
	5421	за 2020г.	22	-	22	2 784	-	(2 784)	-	-	-	-	-	-	22
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	9 865	-	(9 865)	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	2 900	-	2 900	79 665	-	(82 565)	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	3 947	-	(3 947)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	300	-	(300)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	3 895	-	(3 895)	-	-	-	-	-	-	-
	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 в том числе	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		поступление					выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			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	возрастание резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	21 177	-	120 485	-	(7 023)	-	-	-	-	-	-	-	-	43	135 134	-
	5530	за 2020г.	19 085	-	13 031	-	(11 015)	-	-	-	-	-	-	-	-	76	21 177	-
в том числе:	5511	за 2021г.	450	-	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	620	-
	5531	за 2020г.	330	-	130	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2021г.	19 145	-	118 824	-	(6 044)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131 926	-
	5532	за 2020г.	6 087	-	17 681	-	(4 623)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 145	-
Авансы выданные	5513	за 2021г.	1 581	-	1 452	-	(979)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 589	-
	5533	за 2020г.	12 666	-	(4 780)	-	(6 383)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 581	-
Прочая	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	21 177	-	120 485	-	(7 023)	-	-	-	-	-	-	-	X	43	135 134	-
	5520	за 2020г.	19 085	-	13 031	-	(11 015)	-	-	-	-	-	-	-	X	76	21 177	-

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				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочных в краткосрочные	Остаток на конец периода
				поступление	выбыло	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	191 200	-	3 140	(2 869)	-	-	-	191 471
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2021г.	-	191 200	-	(2 750)	-	-	-	-	188 450
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2021г.	-	-	3 140	(119)	-	-	-	-	3 021
5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5555	за 2021г.	-	191 200	-	(2 869)	-	-	X	X	191 471	
5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
5560	за 2021г.	8 025	36 635	5 596	(38 445)	-	-	452	43	12 307	
5580	за 2020г.	77 673	21 446	84	(91 253)	(1)	-	-	76	8 025	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	5 753	9 771	-	(5 282)	-	-	-	-	10 242
	5591	за 2020г.	75 682	729	-	(70 657)	(1)	-	-	-	5 753
	5562	за 2021г.	-	7	-	(7)	-	-	-	-	-
5582	за 2020г.	6	2	-	(1)	-	-	-	-	7	
5563	за 2021г.	2 036	397	29	(1 222)	-	-	452	43	1 736	
5583	за 2020г.	1 726	660	-	(425)	-	-	-	76	2 036	
5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5565	за 2021г.	-	26 259	5 567	(31 865)	-	-	-	-	-	
5585	за 2020г.	-	20 000	84	(20 084)	-	-	-	-	-	
5566	за 2021г.	229	167	-	(68)	-	-	-	-	329	
5596	за 2020г.	259	56	-	(85)	-	-	-	-	229	
5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
5550	за 2021г.	8 025	36 635	5 596	(38 445)	-	-	452	43	12 307	
5570	за 2020г.	77 673	21 446	84	(91 253)	(1)	X	-	76	8 025	

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	-	-	-



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

25.03.22

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	115	146
Расходы на оплату труда	5620	2 890	7 136
Отчисления на социальные нужды	5630	532	1 070
Амортизация	5640	2 842	122
Прочие затраты	5650	364	86 678
Итого по элементам	5660	6 743	95 152
фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6 743	95 152

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



Руководитель (подпись)

Михайлов Сергей Николаевич

(расшифровка подписи)

25.03.22

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	684	108	-	-	792
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Михайлов Сергей
Николаевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

25.09.22

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Михайлов Сергей
 Николаевич
 (расшифровка подписи)

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2021г.	5910	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-
за 2021г.	5911	-	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-	-



Михайлов Сергей
Николаевич

(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерской отчетности АО « Специализированный застройщик Береговое»
за 2021 год

Бухгалтерская отчетность АО « Специализированный застройщик Береговое» (далее – Общество) сформирована в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности

Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица	Акционерное общество «Специализированный застройщик Береговое»
Сокращенное наименование фирмы	АО « Специализированный застройщик Береговое»
Место нахождения (в соответствии с учредительными документами)	630083, г.Новосибирск, ул. Водопроводная, д.1а, офис 212
Телефон	(383) 335-80-49
ОГРН	1095405018312
ИНН	5405397515
КПП	540501001
Единоличный исполнительный орган Общества	Директор Михайлов Сергей Николаевич по 30.06.2021 года, продлено по 30.06.2026
Документы, удостоверяющие полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Решение внеочередного общего собрания акционеров Общества (Протоколом № 01/ОС-21 от 11.06.2021 г.)
Сведения об образовании юридического лица	Общество зарегистрировано ИФНС России по Октябрьскому району г. Новосибирска 13 августа 2009 года
свидетельство о государственной регистрации юридического лица	54 № 003884095
Акционеры	АО «Интеграл»- 54,36% Михайлов С.Н.-36,41% АО «Омега –Плюс» – 9,23%
Уставный капитал	195 000,00 рублей
Предмет деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, ген. подрядчика (ОКВЭД 71.12.2) Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10.1)
Режим налогообложения	Общий
Среднесписочная численность работающих на отчетную дату	17
Выплаты ключевым менеджерам (сумма вознаграждения, з/плата)	8 510,8 тысяч рублей

Особенности учетной политики

Ответственность за организацию бухгалтерского учета Общества несет Директор (пункт 1 ст.7 402-ФЗ). Протоколом № 02/ОС-16 внеочередного собрания учредителей Общества от 10.06.2016 г. директором АО « Специализированный застройщик Береговое» назначен Михайлов Сергей Николаевич.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется главным бухгалтером (пункт 1 ст.7 402-ФЗ). Бухгалтерский учет в Обществе ведется обособленным структурным подразделением – бухгалтерией Общества, возглавляемым Главным бухгалтером Матвеевой Ириной Александровной (Приказ № Б0002/ЛС от 15.04.2013г).

Бухгалтерский учет ведется методом двойной записи (п.6.1. Приказ Минфина России от 06.10.2008 N 106н "Об утверждении положений по бухгалтерскому учету" ("Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008).

Учетная Политика по Бухгалтерскому учету, утверждена приказом Директора №1УП от 31.12.2012 с дополнениями, изменениями и приложением «Положение по учету Застройщика»

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции АО « Специализированный застройщик Береговое» (далее – Общество).

Основные средства

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества либо для предоставления обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- в) Общество не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- г) объект способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Основные средства, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются Обществом в качестве материально-производственных запасов. В дальнейшем, при использовании таких основных средств в производственном процессе, Общество ведет их количественный учет на забалансовом счете 012 «Основные средства, стоимостью менее 40 000 руб.» в течение срока полезного использования.

Общество не осуществляет переоценку объектов основных средств (пункт 14,15 ПБУ 6/01").

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта.

За 2021 год поступление Основных средств составило 23 684,4 тыс рублей, это земельные участки и в процессе реорганизации ООО БЮИ передано недвижимое и движимое имущество на сумму 75 403,4 тыс. рублей.

Начислена амортизация за 2021 год- 3 059,9 тыс. рублей, по состоянию на 31.12.2021г- 50 417,4 тыс рублей.

Материально-производственные запасы

Общество в бухгалтерском учете в качестве материально-производственных запасов принимает следующие активы:
используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, используемые для управленческих нужд организации;
предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
предназначенные для продажи, жилые помещения (квартиры), оставшиеся в распоряжении Застройщика
Материалы, сырье, товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Займы и кредиты

В отчетности Общества обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Резервы, оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы Общества

Общество в бухгалтерском учете и отчетности отражает следующие виды резервов:
Резерв по сомнительным долгам
Резерв на предстоящую оплату отпусков работникам

В соответствии с ПБУ 8/2010 в бухгалтерском учете Общества ежегодно формируется оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков работникам организации по следующей формуле:

$$\text{ОцеОбяз} = \text{СУММПРОИЗВ} (\text{СрЗар} * \text{Дн} * (1 + \text{СтВз} / 100\%),$$

Где

ОцеОбяз – величина оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков работникам организации на последний день года, руб.

СрЗар – средний дневной заработок работника, исчисленный на последний день квартала, руб.

Дн – количество календарных дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на последний день года

СтВз – суммарная ставка страховых взносов во внебюджетные фонды, применяемая к выплатам работнику на последний день года, %.

За 2021 год по состоянию на 31.12.2021 года – сформирован резерв в размере **792 115,68** рублей

В соответствии с п.70 приказа Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации" Общество отражает в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информацию о сформированном резерве сомнительных долгов.

Сомнительным долгом признается любая задолженность перед Обществом, возникшая в связи с реализацией имущественных прав, товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется ежеквартально (на последнее число квартала) по результатам проведенной инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Признание доходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- а) доходы от обычных видов деятельности;
- б) прочие доходы (п.4 ПБУ 9/99).

Доходы, полученные Обществом в результате деятельности по организации и контролю капитального строительства зданий, сооружений, многоквартирных домов, осуществляемой на основании заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве или инвестиционных договоров (далее - доходы от выполнения функции застройщика) учитываются: - **в качестве доходов по обычным видам деятельности.**

Структура выручки:

Сдача в аренду собственного недвижимого имущества (аренда нежилых помещений)	10 330 473,00
20%	1 721 745,37
Итого	8 608 727,63

Признание расходов

Расходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- а) расходы по обычным видам деятельности;
- б) прочие расходы.

Расходы, понесенные Обществом в результате выполнения функции Застройщика при капитальном строительстве зданий, сооружений, многоквартирных домов по договорам участия в долевом строительстве или инвестиционным договорам (далее - расходы при выполнении функции застройщика), учитываются **в качестве долгосрочных инвестиций**, формирующих инвентарную стоимость объекта долевого строительства.

Сведения о связанных сторонах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений (напр., доля владения и т. д., принятие управленческих решений)	Характер проводимых Операций (например, поставки ТМЦ, оказание услуг, предоставление (получение) денежных займов, выплата дивидендов, управленческие функции)
Михайлов Сергей Николаевич	Генеральный директор материнской компании (АО «Интеграл»); конечный бенефициар	Управленческие функции, предоставление денежных займов, выплата дивидендов
АО «Интеграл»	Материнская компания Общества, доля участия 54,36%	Управленческие функции
ООО СУ «Речное»	Общество через материнскую компанию и конечного бенефициара оказывает значительное влияние на деятельность ООО СУ «Речное»	Оказание услуг генподрядчика
АО «Омега+»	АО «Омега+» через материнскую компанию и конечного бенефициара оказывает значительное влияние на деятельность Общества	Предоставление денежных займов

Операции с аффилированными лицами.

Операции по полученным займам 2021 год

Счет	Начальное сальдо	Сумма возвращенного займа и оплаченных процентов	Сумма предоставленного займа	Конечное сальдо
Аффилированное лицо				
Договоры				
67				
Омега Плюс АО (связаны конечным контролирующим бенефициаром) Договоры процентного займа №03/21/ОП-Б от 02.12.2021, 14% годовых. Договор №БД1-ОП от 26.07.2021 (12%) Договор БД2-ОП от 25.07.2021 (15%) Договор №ДР-ОП от 10.08.2021 (12%) Погашен		2 869 368,54	146 592 393,85	143 842 368,85
АО ИНТЕГРАЛ (связаны конечным контролирующим бенефициаром) Договоры процентного займа №БД1-И от 15.07.2021 (12%) №БД2-И от 15.07.2021 (12%)			44 607 746,0	44 607 746,0
Итого		2 869 368,54	191 200 139,85	188 470 114,85-

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между аффилированными лицами. Размеры доходов и расходов от продажи товаров, продукции, выполнения работ (оказания услуг) за отчетный период:

Операции по предоставлению услуг:

Аффилированное лицо	2021 год	
	Сумма выручки, тыс. руб.	Сумма поступившей оплаты, тыс. руб.
ООО СУ «Речное» (связаны конечным контролирующим бенефициаром)		
- аренда нежилого помещения	343,2	371,8

Операции по полученным СМР

	2021 год	
	Сумма расходов, тыс. руб.	Сумма платежей, тыс. руб.
ООО СУ «Речное»		
- Генподрядные работы по Договорам	101 478,1	174 169,5

Информация о забалансовых счетах.

Общество осуществляет учет на следующих забалансовых счетах:

001 «Арендованные ОС» Общество арендовало у Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска земельные участки КН 54:35:074250:1652 площадь 8300м2, и КН 54:35:074250:882 площадь 6648м2 для осуществления строительства Многоквартирных жилых домов, кадастровая стоимость ЗУ- 87 947 455 учтено в учете.

Расшифровка основных статей Бухгалтерского баланса

(показатель более 5% стоимости активов)

Затраты в незавершенном строительстве объекта «Многоквартирный многоэтажный дом №1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- I этап строительства» Разрешение на строительство №54-Ru54303000-38-2021 от 10.03.2021 и объекта «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- II этап строительства», Разрешение на строительство №54-Ru54303000-273-2021 от 24.12.2021 на земельных участках КН 54:35:074250:1652, КН 54:35:074250:3276, КН 54:35:074250:882, по адресу г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Владимира Заровного отражены во I разделе Бухгалтерского баланса Внеоборотные активы в подрасшифровке строки 1150 Баланса в сумме 369 788,4 тысяч рублей

Строка 1220 НДС предъявленный поставщиками и Генподрядчиком при строительстве объекта: Многоквартирный многоэтажный дом №1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки

во встроенных помещениях- I этап строительства» Разрешение на строительство №54-Ru54303000-38-2021 от 10.03.2021 и объекта «Многokвартирный многоэтажный дом №2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- II этап строительства», Разрешение на строительство №54-Ru54303000-273-2021 от 24.12.2021 на земельных участках КН 54:35:074250:1652, КН 54:35:074250:3276, КН 54:35:074250:882, по адресу г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Владимира Заровного, в сумме 44 716,9 тысяч рублей относится к незавершенному строительству.

Строка 1230 Бухгалтерского Баланса составляет по состоянию на 31.12.2021 135 134 тыс. рублей в том числе:

- Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам 131 925,7 тыс. р.

Основные поставщики и подрядчики	Основание	Сумма тысяч рублей
Генеральный подрядчик ООО СУ «Речное»	На выдачу авансов подрядчикам, на закупку высокотехнологичного оборудования для ТП, лифтов, на производство материалоемких работ(бетон, кирпич, металл, электрика, сантехническое оборудование)	69 978,4
АО Горводоканал	За технологическое подключение к сетям ХВ и водоотведение	9 563,7
ИП Игнатов А.В.	За работы по выносу существующей системы канализации из «пятна» застройки и прокладки новой	25 000,0
ООО «Сибирский проектный институт»	За разработку проектной документации	20 083,5
Расчеты с бюджетом	Авансы по прибыли	2 478,5

Пояснения к существенным статьям Бухгалтерской Отчетности « Отчет о финансовых результатах»

В тыс. рублей

на 31 декабря 2021 года

№ п/п	Основание (вид выручки)	Выручка стр. 2110	Себестоимость стр. 2120	Управленческие расходы стр. 2220	Прибыль (убыток) от продаж стр. 2200
3	Сдача в аренду собственного недвижимого имущества (аренда нежилых помещений)	8 608,7	4 044,2	2 698,5	1866,0
	Итого	8 608,7	4 044,2	2 698,5	1 866,0

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на следующие важные обстоятельства:
31 марта 2021 года в Акционерном обществе « Специализированный застройщик Береговое» завершена процедура реорганизации юридического лица в форме присоединения ООО «БЮИ». В процессе присоединения Акционерным обществом « Специализированный застройщик Береговое» получены активы и пассивы, стоимостью 65,1 млн. рублей согласно передаточному акту от 31.03.2021 года.

События после отчетной даты.

Бухгалтерская отчетность составляется в условиях нестабильной ситуации в мире, а также в условиях роста курса валют.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов некоторых российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и Евро. Предполагается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора. Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить с достаточной степенью уверенности.

О применении «новых» ПБУ

Общество в 2021 году не применяло ФСБУ:

ФСБУ 6/2020	«Основные средства»
ФСБУ 26/2020	«Капитальные вложения»
ФСБУ 5/2019	«Запасы»
ФСБУ 25/2018	«Бухгалтерский учет аренды»

Прекращение деятельности

В настоящее время Общество проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества. Руководство Общества продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

С 28 февраля Центральным банком РФ принято решение о повышении ключевой ставки с 9,5% до 20% годовых. Согласно официальным источникам информации (государственное информационное агентство tass.ru), Правительство РФ в ближайшее время предложит антикризисный план по поддержке строительной отрасли на фоне повышения ключевой ставки. Государственные льготы

ипотечные программы продолжают своё действие, несмотря на повышение ключевой ставки до 20%. В условиях ограничения импорта строительных материалов рядом европейских и других стран для обеспечения покрытия потребностей отрасли также разрабатываются меры поддержки со стороны Правительства РФ во взаимодействии с азиатскими рынками.

Общество не планирует прекращение деятельности.

В рамках развития своей деятельности Общество рассматривает перспективу деятельности Застройщика.

Географические, политические и экономические особенности региона, в котором Общество осуществляет деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика, относительно стабильны. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении мало прогнозируемы. В связи с этим руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Директор АО "Специализированный застройщик Береговое"



Михайлов С.Н.

принумеровано, пронумеровано

39 (присваивается) листов

Директор

(Алущина Г.Ю.)

