

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ПышмаСтройИнвест"</b>	по ОКПО 37933169		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 6658400908		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях</b>	по ОКВЭД 2 71.12		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС 12300		16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Местонахождение (адрес)  
**620109, Свердловская обл, Екатеринбург г, Заводская ул, дом № 45Д, оф. 310**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "АКГ "ОПОРА"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6671085934
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1186658036597

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	-	-	27
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
5	Отложенные налоговые активы	1180	688	-	42
3.1	Прочие внеоборотные активы	1190	171	-	9
	Итого по разделу I	1100	859	-	78
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.2,16	Запасы	1210	401 849	637 000	816 311
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	544	48	396
3.3,17	Дебиторская задолженность	1230	134 105	101 982	72 693
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	65 625	147	123 644
	в том числе: депозиты		65 500	-	123 115
	Прочие оборотные активы	1260	-	108	641
	Итого по разделу II	1200	602 123	739 285	1 013 685
	<b>БАЛАНС</b>	1600	602 982	739 285	1 013 763

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	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	216 252	203 304	146 883
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>256 252</b>	<b>243 304</b>	<b>186 883</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.4,19	Заемные средства	1410	210 760	393 882	23 010
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	51 200
	в том числе:				
	кредиторская задолженность		-	-	51 200
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>210 760</b>	<b>393 882</b>	<b>74 210</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.5,19	Кредиторская задолженность	1520	93 265	59 796	714 398
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.6,22	Оценочные обязательства	1540	42 705	42 303	38 272
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>135 970</b>	<b>102 099</b>	<b>752 670</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>602 982</b>	<b>739 285</b>	<b>1 013 763</b>

Руководитель

Стробыкин Денис Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ПышмаСтройИнвест"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>37933169</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях</b>	по ОКВЭД 2	<b>6658400908</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.1	Выручка	2110	204 781	136 093
4.3	Себестоимость продаж	2120	(10 701)	(28 059)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	194 080	108 034
4.4	Коммерческие расходы	2210	(35 400)	(303)
4.5	Управленческие расходы	2220	(65 996)	(30 435)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	92 684	77 296
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 836	771
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.2	Прочие доходы	2340	670	870
4.6	Прочие расходы	2350	(3 810)	(8 129)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	91 380	70 808
6	Налог на прибыль	2410	(18 422)	(14 229)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(19 110)	(14 344)
5	отложенный налог на прибыль	2412	688	115
	Прочее	2460	(10)	(158)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	72 948	56 421

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	72 948	56 421
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Стробыкин Денис  
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ПышмаСтройИнвест"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
	Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	37933169		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставления технических консультаций в этих областях	ИНН	6658400908		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью	по ОКВЭД 2	71.12		
ответственностью	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

**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	40 000	-	-	-	146 884	186 884
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	56 421	56 421
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	56 421	56 421
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	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-

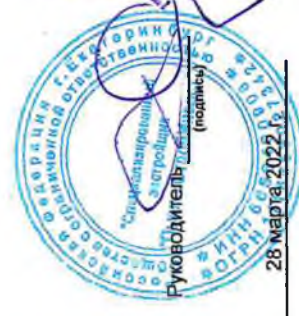
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	40 000	-	-	-	203 304	243 304
3а 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	72 948	72 948
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	72 948	72 948
переоценка имущества	3312	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	-	-	-	-	-	-
3317	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(60 000)	(60 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	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	(60 000)	(60 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
3345	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	40 000	-	-	-	216 252	256 252

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	256 252	243 304	186 884


  
**Стробыкин Денис Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)  
 Руководитель (подпись)  
 28 марта 2022 г.



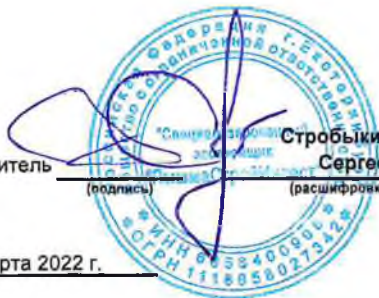
**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ПышмаСтройИнвест"	ИНН	37933169		
Идентификационный номер налогоплательщика	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКВЭД 2	6658400908		
Вид экономической деятельности			71.12		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКПОФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	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	347 136	81 044
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	14 679	23 401
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	330 522	21 320
прочие поступления	4119	1 935	36 323
Платежи - всего	4120	(551 643)	(548 554)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(517 851)	(460 264)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(13 050)	(24 100)
прочие налоги	4125	-	(4 815)
прочие платежи	4129	(20 742)	(59 375)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(204 507)	(467 510)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	476 637	391 723
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	476 637	391 723
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	(206 652)	(47 710)
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	4322	(78 796)	(24 700)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(127 856)	(23 010)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	269 985	344 013
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	65 478	(123 497)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	147	123 644
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	65 625	147
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Стробыкин Денис  
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест»  
620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45Д, оф.310  
тел/факс (343) 235-04-90  
e-mail: secretar-sk@astra-sk.ru, www.astra-development.ru

ИНН 6658400908  
КПП 665801001  
ОКПО 37933169  
ОГРН 1116658027342

## Пояснение к бухгалтерской отчетности за 2021 год.

### 1. Сведения об организации.

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ПышмаСтройИнвест»
Юридический и почтовый адрес	620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45 Д, офис 310 тел/факс (343)242-44-62
Основной вид деятельности по ОКВЭД	Деятельность застройщика
Среднесписочная численность, человек	0

Сотрудники в штате ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» отсутствуют.

Связанными сторонами ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» являются следующие организации, с которыми осуществлялись операции в 2021 году:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О.	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Доля участия в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, %. Виды операций.
1	Исмагилов Олег Майданович	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Брусничная, д. 48	Бенефициар. Услуги по лицензионному договору ИП Исмагилов О.М. в 2021г. оказаны на сумму 27 532 108.09 руб. Оплата от ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за 2021г. составила 25 325 675,56 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ИП Исмагилов О.М. на 31.12.2021г. составляет 3 635 584,43 руб.
2	ООО «Астра-Девелопмент»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 210	100%, Единоличный исполнительный орган. Оплата по договору управления за 2021 год составила 12 000 000 руб. Услуги по договору управления за 2021 год выполнены на сумму 30 312 256,45 руб. Задолженность перед ООО «Астра-Девелопмент» по договору управления на 31.12.21г. составляет 19 312 256,45

			<p>руб.  В 2020г. ООО «СЗ«ПышмаСтройИнвест» получило от ООО «Астра-Девелопмент» займы на сумму 70 413 000 руб., погасило займы на сумму 127 855 934,32 руб.  Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «Астра-Девелопмент» по займам на 31.12.21г. составляет 350 000,00 руб.  В 2021г. ООО «СЗ»ПышмаСтройИнвест» выплатило дивиденды ООО «Астра-Девелопмент» на сумму 78 796 277.27 руб.  Задолженность по дивидендам перед ООО «Астра-Девелопмент» на 31.12.2021г. отсутствует.</p>
3	ООО «АстраСтройПроект»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 415	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за проектные работы ООО «АстраСтройПроект» за 2021 год составила 157 930,00 руб.  Проектные работы за 2021 год выполнены на сумму 157 930 руб.  Задолженность на 31.12.21 отсутствует.</p>
4	ООО «АН «Астра»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 212	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за услуги агента ООО «АН «Астра» за 2021 год составила 18 673 627,89 руб. Агентские услуги за 2021 год оказаны на сумму 23 240 530,95 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «АН «Астра» на 31.12.21 составляет 6 915 183,82 руб.</p>
5	ИП Шевченко Оксана Анатольевна	620000, Свердловская обл, Екатеринбург г, Токарей ул, дом № 64а, кв.17	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за услуги ИП Шевченко О.А. за 2021 год составила 3 281 038,00 руб. Услуги ИП Шевченко О.А. выполнила в 2021г. на сумму 3 281 038,00 Задолженность отсутствует.</p>

6	ООО «ЖилТехСтрой»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 208	Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за услуги техзаказчика ООО «ЖилТехСтрой» за 2021 год составила 8 223 015,50 руб. Услуги тех.заказчика за 2021 год оказаны на сумму 8 166 969,90 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «ЖилТехСтрой» на 31.12.21 составляет 1 664 355,60 руб.
7	ООО «Сириус»	620109, Свердловская обл, Екатеринбург г, Заводская ул, дом 45Д, оф.32	Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за работы и услуги агента ООО «Сириус» за 2021 год составила 31 749 766,13 руб. Работы и услуги ООО «Сириус» за 2021 год выполнены на сумму 38 190 254.23 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «Сириус» на 31.12.21 составляет 8 295 075,71 руб.

Основные средства на балансе ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест»:

- Комплектная трансформаторная подстанция В-К-П-630-6/0,4-УХЛ1, балансовая стоимость – 0,00 руб.
- Бытовка строительная Б-8 2,4\*8,0, балансовая стоимость – 0,00 руб.

**В залоге по кредитному договору №55308 от 12.07.21 находится собственный земельный участок ООО СЗ «ПышмаСтройИнвест»:**

- 66:36:0102084:262, регистрация собственности № 66:36:0102084:262-66/001/2019-1 от 27.11.2019г., расположенный по адресу: г. Верхняя Пышма, ул. Козицына.

При ведении бухгалтерского учета и при составлении бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Датой подписания бухгалтерской отчетности считается дата, указанная в представляемой в адреса, определенные законодательством Российской Федерации, бухгалтерской отчетности при подписании ее в установленном порядке (ПБУ 7/98 п.4).

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не осуществляло в 2021 году совместную деятельность с другими организациями.

Организация в портфеле договоров 2021 года не имела договора доверительного управления имуществом.

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» после отчетной даты 2021 года не имело событий, которые оказали бы или могли оказать влияние на его финансовое состояние, за исключением событий, связанных с Covid-19 (подробнее об этом указано ниже в пункте 11 пояснений).

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2021 году не было.

ООО №СЗ «ПышмаСтройИнвест» не работает с иностранными организациями и с иностранной валютой.

Организаций, с которыми осуществляются договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами, нет.

Государственная помощь ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» в 2021 году не оказывалась.

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не планирует прекращение деятельности.

## **2. Информация об учетной политике для целей бухгалтерского учета:**

1. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проводится инвентаризация имущества и финансовых обязательств в следующие сроки:

- по основным средствам, объектам капитального строительства, товарно-материальным ценностям – ежегодно не ранее 01 октября отчетного года;
- по незавершенному капитальному строительству, денежным средствам, расчетам с дебиторами и кредиторами, прочим видам имущества и обязательств – ежегодно на 31 декабря отчетного года.

Кроме того, обязательная инвентаризация проводится на момент наступления события в случаях, предусмотренных законодательством:

- при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже и других подобных случаях;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- при реорганизации или ликвидации организации и в других случаях.

Конкретные сроки проведения инвентаризации, а также состав инвентаризационной комиссии утверждаются отдельным приказом ЕИО.

Результаты инвентаризаций отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

2. Устанавливаются следующие критерии существенности показателей отчетности и ошибок: В целях детализации статей бухгалтерской отчетности показатель является существенным и приводится обособленно, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%.

Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

3. К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.01 №26, и стоимостью свыше 40 000 рублей за единицу, принятые к учету в установленном порядке. Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов.

Начисление амортизации основных средств производится линейным способом. Срок полезного использования объектов основных средств определяется в момент принятия объектов основных средств к бухгалтерскому учету. При определении сроков полезного использования объектов основных средств Общество руководствуется классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (далее - Классификация).

4. Незавершенные строительные объекты учитываются на субсчете 08.3 «Строительство объектов основных средств» по фактическим затратам на выполнение строительно-монтажных работ и прочим затратам на строительство. Учет организуется в разрезе строящихся объектов.

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительно-монтажных работ, учитываются обособленно на субсчете 19.66 «Налог на добавленную стоимость к передаче инвесторам». Учет ведется в разрезе объектов строительства, контрагентов, и полученных счетов-фактур. Затраты на строящиеся объекты отражаются в балансе по строке «Запасы».

5. Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценка производится себестоимости каждой единицы.

6. Обязательства Общества перед участниками долевого строительства и инвесторами, возникшие из заключенных в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоров, учитываются на счете 86 «Целевое финансирование».

Аналитический учет по счету 86.03 «Целевое финансирование» ведется в разрезе объектов строительства в соответствии с аналитическим учетом по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств», а также в разрезе договоров и контрагентов.

Расчеты с контрагентами по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов ведутся обособленно на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Внесенные на эскроу-счета денежные средства, после предоставления БАНКУ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию идут на погашение суммы задолженности по кредитному договору, процентов за пользование. Оставшиеся средства поступают на расчетный счет и закрывают задолженность по договорам долевого участия, образовавшуюся на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» и списываются суммы обеспечения со счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Проценты за пользование банковским кредитом начисляются ежемесячно и учитываются в стоимости инвестиционного объекта в период строительства. После ввода в эксплуатацию объекта в составе проценты включают в состав прочих расходов.

7. Разница между объемом привлеченных целевых денежных средств участников долевого строительства объекта недвижимости и фактически понесенными затратами на строительство долей этих участников в объекте (экономия целевых денежных средств), возникшая при строительстве, является выручкой от основного вида деятельности (вознаграждением за услуги) Общества, выполняющего функции заказчика-застройщика, и остается в его распоряжении.

Момент признания выручки в виде экономии целевых денежных средств по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов устанавливается в момент передачи жилого / нежилого помещения участнику долевого строительства, что подтверждается актом передачи.

8. Для определения финансового результата учитываются все расходы, связанные с созданием объекта и соответствующие требованиям ст. 18 Федерального закона 214-ФЗ.

9. Затраты, произведенные в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, признаются расходами путем их обоснованного распределения между отчетными периодами.

Такие затраты учитываются как расходы будущих периодов и подлежат списанию путем их равномерного распределения между отчетными периодами в течение периода, к которому они относятся.

Период, к которому относятся расходы будущих периодов, определяется исходя из срока, в течение которого ожидается получение экономических выгод (дохода). Если период, к которому относятся затраты данного вида, однозначно не может быть определен, то он устанавливается отдельным приказом ЕИО.

В случаях, когда становится определенным неполучение экономических выгод (доходов) или не поступление активов, вся несписанная часть расходов будущих периодов подлежит включению в состав расходов того отчетного периода, когда стало известно о неполучении экономических выгод (доходов) или о не поступлении активов.

Затраты, произведенные в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, в бухгалтерском балансе отражаются в составе прочих оборотных либо



внеоборотных активов в зависимости от срока их погашения, оставшегося после отчетной даты.

10. Налог на имущество в части квартир, которые Общество учитывает на счете 41 «Товары», расходы на продажу этих квартир, содержание и предпродажную подготовку, расходы на регистрацию и заключение договоров долевого участия в строительстве учитываются на счете 44 «Расходы на продажу», распределяются в дебет 90.07. «Расходы на продажу».

11. Затраты, связь которых с конкретным объектом строительства определить невозможно (неисключительное право на использование товарного знака, право на использование программы для ЭВМ, расходы на рекламу, расходы на услуги по управлению и т.п.), относятся на счет 26 «Общехозяйственные расходы». По окончании отчетного периода собранные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет субсчета 90.08 «Управленческие расходы».

12. В связи с отсутствием эмиссии публично размещаемых ценных бумаг не применяется бухгалтерский стандарт ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утв. Приказом Минфина РФ от 08.11.10 №143н.

13. Годовая бухгалтерская отчетность формируется в полном объеме. В Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах включаются показатели без детализации по статьям за исключением случаев, когда такая детализация необходима для оценки финансового положения Общества и финансовых результатов его деятельности.

14. Просроченная дебиторская задолженность, обязательство по которой не обеспечено залогом, поручительством, банковской гарантией и удержанием имущества должника, а также иными способами, предусмотренными законом или договором, признается сомнительной.

Просроченная дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности переводится из разряда сомнительной в безнадежную и списывается на убытки. Списание производится за счет финансовых результатов.

Резерв по сомнительным долгам формируется в соответствии с требованиями п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, по задолженности, возникшей в связи с реализацией товаров (выполнением работ, оказанием услуг), если она не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности списывается на финансовые результаты в качестве прочих доходов.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности проводится по результатам инвентаризации расчетов и приказа ЕИО.

15. Предусмотренные проектом на строительство и сметой расходы по сезонным строительномонтажным работам, которые к моменту сдачи жилого дома не были выполнены в силу технологических причин, признаются оценочными обязательствами в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 №167н. Оценочные обязательства отражаются на счете 96

«Резервы предстоящих расходов». Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

16. При определении себестоимости единицы помещения (офис или квартира) в построенном объекте (жилой дом) используется следующий метод расчета: общая фактическая себестоимость объекта строительства делится на фактическую площадь сданного объекта недвижимости с учетом понижающего коэффициента к лоджиям и балконам и умножается на фактическую площадь единицы помещения.

17. После сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию часть помещений передается участникам долевого строительства, а оставшиеся помещения остаются на балансе Общества на счете 08.09 до оформления права собственности. После оформления права собственности и до дальнейшей реализации по договорам купли-продажи указанные объекты учитываются на счете 41.

18. В бухгалтерском учете выручка от реализации товаров признается после перехода права собственности на переданное имущество к покупателю. В период с момента передачи имущества до перехода права собственности, сумма затрат на приобретение (создание) данного имущества учитывается на счете 45 «Товары отгруженные».

19. Если срок погашения заемных средств, ранее представленных в бухгалтерском балансе как долгосрочные обязательства, на отчетную дату составляет менее 12 мес., указанные обязательства представляются как краткосрочные. Если срок погашения заемных средств, ранее предоставленных в бухгалтерском балансе как краткосрочные увеличивается в результате подписания дополнительных соглашений и на отчетную дату составляет более 12 месяцев, указанные обязательства переводятся в долгосрочные. При раскрытии в бухгалтерском балансе информации о задолженности по причитающимся к уплате процентам обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 мес. после отчетной даты.

### 3. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (бухгалтерского баланса) на 31.12.2019

#### 3.1 Стр. 1190 Прочие внеоборотные активы

Показатель	тыс.руб.
РБП на страхование СМР	158
РБП на использование программы для ЭВМ	13
<b>Всего</b>	<b>171</b>

#### 3.2 Стр. 1210 Запасы

Показатель	тыс.руб.
Козицына,15	87 087
Козицына,7	194 617
Козицына,9	31 345
Октябрьская,1	26 019
Октябрьская, 5	12 552
РЗТ	34 144
Октябрьская,5 недвижимость на продажу	5 676

НДС подрядных организаций	10 409
<b>Всего</b>	<b>401 849</b>

**3.3 Стр. 1230 Дебиторская задолженность.**

<b>Наименование дебитора</b>	<b>тыс.руб.</b>
ООО «СК Авангардстрой», авансы выданные	12 581
МУП «Водоканал», авансы выданные	33 146
ИП Шингареев Т.З., авансы выданные	14 024
АО «Облкоммунэнерго», авансы выданные	19 856
ООО «Эверест-ЕК», авансы выданные	13 694
Прочее	40 804
<b>Всего:</b>	<b>134 105</b>

**3.4 Стр. 1410 Долгосрочные заемные средства**

<b>Наименование кредитора</b>	<b>тыс.руб.</b>
Сбербанк	210 410
ООО «Астра-Девелопмент»	350
<b>Всего:</b>	<b>210 760</b>

**3.5 Стр. 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность:**

<b>Наименование кредитора</b>	<b>тыс.руб.</b>
ООО «Сириус», услуги по организации строительства	8 295
ИП Шингареев Т.З., подрядные работы	10 072
ИП Махнев В.Д, подрядные работы	3 761
ООО «АН «Астра», услуги агента	6 915
ООО «Астра-Девелопмент», услуги управления	19 312
Прочее	44 910
<b>Всего:</b>	<b>93 265</b>

**3.6 Стр. 1540 Оценочные обязательства**

<b>Показатель</b>	<b>тыс.руб.</b>
Расходы на строительство Козицына,14	4 031
Расходы на строительство Октябрьская,5	17 476
Расходы на строительство Орджоникидзе,1 .	12 845
Расходы на строительство Орджоникидзе,3	4 913
Гарантийные работы, Октябрьская,5	3 440
<b>Всего:</b>	<b>42 706</b>

#### 4. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (отчета о финансовых результатах)

##### 4.1 Динамика выручки за 2021-2021 гг.

Показатель	2021		2020	
	Сумма тыс. руб.	% к общему объему выручки	Сумма тыс. руб.	% к общему объему выручки
Выручка от реализации недвижимости	14 379	7	24 452	18
Вознаграждение застройщика	190 402	93	111 555	82
Прочая реализация	0	0	86	0
<b>Всего:</b>	<b>204 781</b>	<b>100</b>	<b>136 093</b>	<b>100</b>

##### 4.2 Динамика прочих доходов за 2021-2020 гг.

Показатель, тыс. руб.	2021	2020
Прочие	670	870
<b>Всего:</b>	<b>670</b>	<b>870</b>

##### 4.3 Себестоимость продаж

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Реализация объектов недвижимости	10 701
<b>Всего:</b>	<b>10 701</b>

##### 4.4 Коммерческие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Расходы на заключение договоров купли-продажи	24 528
Расходы по управлению МКД	1 012
Организация строительства	6 075
Гарантийные работы	3 785
<b>Всего:</b>	<b>35 400</b>

##### 4.5 Управленческие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Услуги по договору управления	30 312
Реклама	3 525
Неисключительное право на использование товарного знака	27 532
Консультационно-информационные услуги	2 920
Прочие	1 707
<b>Всего:</b>	<b>65 996</b>

#### 4.6 Прочие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Комиссия банка по кредитному договору	604
Услуги банка	424
Судебные расходы, санкции по хоз.договорам	1 772
Прочие	1 010
<b>Всего:</b>	<b>3 810</b>

#### 5. Информация об отложенных налоговых активах/обязательствах (тыс.руб.):

Отложенные налоговые активы /обязательства по видам	Обороты за 2021 год		Обороты за 2020 год		Обороты за 2019 год		Обороты за 2018 год		Обороты за 2017 год		Обороты за 2016 год	
	возникло	возникло	погашено	возникло	погашено	возникло	возникло	погашено	возникло	погашено	возникло	погашено
ОНА	0	688	750	550	589	517	0	750	550	589	517	0
ОНО	0	0	708	602	661	661	0	708	602	661	661	0

Изменение отложенных налоговых активов в 2021 году возникло в результате расхождения между бухгалтерским и налоговым учетом при учете резерва на гарантийные работы в сумме 3 441 023 руб. и составила сумму ОНА 688 205 руб.,

#### 6. Объяснение взаимосвязи между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Показатель	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогов	91 380	70 808
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	18 276	14 162
Отложенный налог	688	115
Постоянное налоговое обязательство	146	67
Итого текущий налог	19 110	14 344

## **7. Расшифровка забалансовых счетов**

### **Счет 009.СЭ Средства дольщиков на счетах эскроу**

- Объект строительства: жилой дом по ул.А.Козицына,7, в г.В.Пышма – 649 168 971,83 руб.

## **8. Информация о затратах на энергетические ресурсы**

Затраты на приобретение и потребление электроэнергии в целях строительства объектов в 2021г. составили:

- Объект Ж/дом по ул. А.Козицына,7 – 1 500 055,78 руб.
- Объект Ж/дом по ул. Октябрьская,5 – 2 219 499,08 руб.

Затраты на приобретение и потребление тепловой энергии в целях строительства объектов за 2021г. составили:

- Объект Ж/дом по ул. Октябрьская,5 – 3 003 710,24 руб.

## **9. Информация об экологической деятельности организации**

Воздействие на окружающую среду, оказываемое организацией, минимально. Капитальные вложения, связанные с экологической деятельностью, не осуществляются. Текущие расходы в связи с их незначительностью не раскрывались.

## **10. Влияние Covid-19 на деятельность общества.**

В конце 2018 года, предположительно, из Китая впервые пришла информация о коронавирусе (COVID-19). Во всемирную организацию здравоохранения поступили сообщения об ограниченном количестве случаев заражения неизвестным вирусом. В первые месяцы 2020 года вирус распространяется по всему миру, и его отрицательное воздействие начало набирать силу. Хотя на момент выпуска настоящей бухгалтерской отчётности всё ещё развивается, как представляется, её влияние на мировую торговлю и общество, по мнению руководства компании, снижается, хотя и не прекратилось полностью.

По мнению руководства, эти события относятся к категории не корректирующих событий после отчётной даты.

Хотя на дату выпуска настоящей бухгалтерской отчётности ситуация всё ещё развивается (не завершена полностью), до настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность общества отсутствует, однако влияние этой ситуации на деятельность общества в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Иных существенных событий, после отчетной даты, которые могли бы повлиять на результаты отчетности - не было.

## **11 Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности.**

### **11.1. Основные показатели**

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (финансовые, правовые, репутационные и др.) в Обществе отсутствуют. Детальное описание анализируемых рисков представлено в таблице ниже.

Вид риска	Описание
Правовые	Потенциально существенные риски возникновения убытков в результате несоблюдения Обществом требований законодательства и нормативных актов, а также в результате допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности у Общества отсутствуют. С целью управления правовыми рисками Обществом осуществляется постоянный контроль соблюдения законодательства, правовой мониторинг изменений вносимых в законодательство. Ведется работа по актуализации локально нормативных актов, строго соблюдаются правила оформления документов (приказов, распоряжений и пр.). Заключаемые договоры проходят многоуровневую систему согласования специалистами Общества с точки зрения хозяйственных, гражданско-правовых и налоговых рисков. Крупные сделки осуществляются после одобрения. В Обществе применяются типовые формы договоров, адаптированные под финансовую ситуацию, сложившуюся в стране (рост курса валют, экономические санкции, кризис неплатежей).
Репутационные	Потенциально существенный риск потери деловой репутации вследствие негативного восприятия Общества контрагентами, что может отрицательно сказаться на способности и устанавливать новые деловые отношения, у Общества отсутствует.
Финансовые	Деятельность Общества связана с различными финансовыми рисками: рыночный риск (включая риск влияния изменения процентной ставки, риск влияния изменения процентной ставки на потоки денежных средств ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Программа управления рисками Общества направлена на минимизацию их потенциального негативного влияния на финансовые показатели.
Страновые и региональные риски	Деятельность Общества в настоящее время осуществляется в условиях экономического и политического кризиса, являющегося последствиями введенных странами Евросоюза и США санкций против России в связи с дестабилизацией ситуации в Украине. Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала. Мы не имеем возможности оценить какие изменения в таких условиях могут иметь место в будущем и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.

## 11.2 Финансовые риски

Группы рисков	Описание факторов
Процентный риск	Процентный риск возникает в результате изменения процентных ставок, которые могли повлиять на финансовые результаты Общества и денежные потоки. Колебание процентных ставок может привести к изменению процентов к получению и к уплате. Контроль за текущими рыночными процентными ставками и анализ процентных позиций Общества осуществляется руководством Общества в рамках выполнения процедур

	по управлению процентным риском. В процессе наблюдения учитываются условия рефинансирования, возобновления текущих позиций и альтернативные источники финансирования. Руководство Общества считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества.
Кредитный риск	Кредитный риск – это риск возникновения финансового убытка для Общества, в случае если покупатель или контрагент по сделке не выполняет свои контрактные обязательства. Данный риск возникает, главным образом, в связи с дебиторской задолженностью клиентов Общества. Политика Общества заключается, в основном, в работе с клиентами на условиях частичной предоплаты. В контракты с клиентами включается механизм авансовых платежей. Для обеспечения погашения дебиторской задолженности от клиентов используются банковские гарантии и аккредитивы. Пени за несвоевременную уплату являются стандартным условием, включаемым в договоры с целью ускорения получения оплаты. Кредитный контроль в отношении клиентов осуществляется путем анализа того, находится ли клиент в сложном финансовом положении или подлежит банкротству. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества нет.
Риск ликвидности	Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои финансовые обязательства в установленные сроки. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы, насколько это возможно, обеспечить постоянный уровень ликвидности, достаточный для своевременного урегулирования своих обязательств в установленные сроки, как при обычных, так и в сложных условиях ведения деятельности, что позволяет ей избегать неприемлемых убытков или рисков нанесения ущерба репутации Общества. Осмотрительное управление риском ликвидности предполагает поддержание достаточного объема денежных средств и наличие источников финансирования за счет достаточного объема открытых кредитных линий. Общество использует систему учета движения денежных средств, позволяющую осуществлять сбор и анализ информации о предстоящих платежах на период «до месяца». Для управления ликвидностью Общество формирует также резерв ликвидных средств, достаточные для компенсации возможных колебаний в поступлениях выручки с учетом ценовых, валютных и процентных рисков.

## 12. Изменения в макроэкономических условиях ведения деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности на Общество влияют различные факторы, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и мире, в том числе изменения в сфере правовой, налоговой и экономической политиках государства.

С февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Как следствие, центральным банком РФ была увеличена ключевая ставка до 20%.

Руководство Общества анализирует ход изменений с целью принятия управленческих решений для наиболее удовлетворительных финансовых результатов деятельности Общества. А происходящие события классифицирует, в качестве не корректирующих.



13. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта ФСБУ 5/2019 "Запасы" отражены **перспективно** (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

**Приложения:**

14. Основные средства
15. Основные средства в аренде
16. Запасы
17. Дебиторская задолженность
18. Просроченная дебиторская задолженность
19. Кредиторская задолженность
20. Просроченная кредиторская задолженность
21. Затраты на производство
22. Оценочные обязательства



Д.С. Стробыкин





**15. Основные средства в аренде**

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 баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	6 754
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	-	-	-

16. Запасы

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	
Запасы - всего		за 2021 г.	637 000	481 759	716 910	-	401 849
		за 2020 г.	816 311	412 809	592 120	-	637 000
в том числе:							
Октябрьская, 1		за 2021 г.	14 292	11 727	-	-	26 019
		за 2020 г.	-	14 292	-	-	14 292
Козицына,9		за 2021 г.	31 345	-	-	-	31 345
		за 2020 г.	31 345	-	-	-	31 345
Козицына,15		за 2021 г.	84 352	2 735	-	-	87 087
		за 2020 г.	74 652	9 700	-	-	84 352
Октябрьская, 5 (дом)		за 2021 г.	330 442	258 134	576 602	-	11 974
		за 2020 г.	73 226	257 216	-	-	330 442
Октябрьская, 5 (паркинг)		за 2021 г.	41 894	19 624	60 940	-	578
		за 2020 г.	-	41 894	-	-	41 894
РЭГ		за 2021 г.	60 616	443	26 915	-	34 144
		за 2020 г.	67 792	87	7 263	-	60 616
Козицына,7 (дом)		за 2021 г.	48 007	146 610	-	-	194 617
		за 2020 г.	34 741	13 266	-	-	48 007
Орджоникидзе, 3		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	254 130	-	254 130	-	-
Козицына,14		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	193 609	43 068	236 677	-	-
Орджоникидзе,3 недвижимость на регистрации		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	2 665	-	2 665	-	-
Козицына,8 недвижимость на продаже		за 2021 г.	3 391	-	3 391	-	-
		за 2020 г.	-	-	-	-	-
Орджоникидзе,1 недвижимость на продаже		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	6 231	-	6 231	-	-
Козицына,14 недвижимость на продаже		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	-	3 350	3 350	-	-
Орджоникидзе,3 недвижимость на продаже		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	-	3 083	3 083	-	-
Товары отгруженные на 45 счета		за 2021 г.	-	-	-	-	-

	за 2020 г.	3 541	10 370	13 911	-	-
Октябрьская, 5 недлжимость на продаже	за 2021 г.	-	16 377	10 701	-	5 676
	за 2020 г.	-	-	-	-	-
НДС подрядных организаций	за 2021 г.	26 052	26 109	41 751	-	10 409
	за 2020 г.	70 988	16 483	61 419	-	26 052

**17. Дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	-	-
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	-	-	-	-
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-
5505		за 2021 г.	-	-	-	-
		за 2020 г.	-	-	-	-
5525		за 2021 г.	-	-	-	-
		за 2020 г.	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	101 982	-	134 105	-
	5530	за 2020 г.	72 693	-	101 982	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021 г.	529	-	229	-
	5531	за 2020 г.	13 192	-	529	-
Авансы выданные под строительство	5512	за 2021 г.	88 992	-	125 849	-
	5532	за 2020 г.	34 640	-	88 992	-
Прочая	5513	за 2021 г.	12 461	-	8 027	-
	5533	за 2020 г.	24 243	-	12 461	-
Страхование гражданской ответственности	5514	за 2021 г.	-	-	-	-
	5534	за 2020 г.	618	-	-	-
Итого	5500	за 2021 г.	101 982	-	134 105	-
	5520	за 2020 г.	72 693	-	101 982	-

**18. 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	-	-	-	-	-	-

19. Кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	393 882	210 760
	5571	за 2020 г.	74 210	393 882
в том числе:				
кредиты	5552	за 2021 г.	336 089	210 410
	5572	за 2020 г.	-	336 089
займы	5553	за 2021 г.	57 793	350
	5573	за 2020 г.	23 010	57 793
прочая	5554	за 2021 г.	-	-
	5574	за 2020 г.	51 200	-
	5555	за 2021 г.	-	-
	5575	за 2020 г.	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	59 796	93 265
	5580	за 2020 г.	752 669	59 796
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	40 423	75 867
	5581	за 2020 г.	44 114	40 423
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-
	5582	за 2020 г.	3 821	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	152	21
	5583	за 2020 г.	2 347	152
прочая	5566	за 2021 г.	425	17 377
	5586	за 2020 г.	702 387	425
задолженность по дивидендам	5567	за 2021 г.	18 796	-
	5587	за 2020 г.	-	18 796
Итого	5550	за 2021 г.	453 678	304 025
	5570	за 2020 г.	826 879	453 678



**20. 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	-	-	-
	5593	-	-	-

**21. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	48	37
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	101 348	39 164
Итого по элементам	5660	101 396	39 201
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	10 701	19 596
Итого расходы по обычным видам деятельности*	5600	112 097*	58 797*

\* стоимость реализованной недвижимости, полученной в собственности после завершения строительства

**22. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	42 303	39 008	(38 606)	-	42 705
в том числе:						
Расходы на строительство Орджоникидзе, 1 оч.	5701	16 042	-	(8 592)	-	7 450
Расходы на строительство Орджоникидзе, 1 2 оч.	5702	11 616	-	(6 222)	-	5 394
Расходы на строительство Орджоникидзе, 3	5703	10 614	-	(5 701)	-	4 913
Расходы на строительство Козицына, 14	5704	4 031	-	-	-	4 031
Расходы на строительство Октябрьская, 5	5705	-	35 567	(18 091)	-	17 476
Расходы на гарантийные работы Октябрьская, 5	5706	-	3 441	-	-	3 441



**Стробыкин Денис  
Сергеевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

28 марта 2022 г.