



ЦАКЭ

www.cake23.ru

аудит | консалтинг | экспертиза

Россия, 350020, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 5/1, тел./факс: (861) 215-42-61, 215-42-90
ОКПО 77236500 ОГРН 1052305720598 ИНН 2310103708 КПП 230801001 E-mail: akkcako@mail.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик-1
«ЮгСтройИнвест-Дон»
за 2021 год**

Краснодар – 2022

**Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик-1
«ЮгСтройИнвест-Дон»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» (Далее-ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»), ОГРН 1166196086891, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- 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,
 включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» по состоянию на 31 декабря 2021 года и финансовые результаты его деятельности, и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Ответственность руководства и лиц,
ответственных за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» 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 ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон», прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

**Ответственность аудитора
за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

- 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 ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон», и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» 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 ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, ответственными за корпоративное управление ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206046756)

Е.В. Шатилова

Генеральный директор ООО «ЦАКЭ» (ОРНЗ 21206046756)

Е.В. Шатилова



Независимая аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудита, консалтинга и экспертизы» (ООО «ЦАКЭ»); ОГРН 1052305720598; 350020, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 5/1; член СРО аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО», ОРНЗ 11206047093

28 апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"	по ОКПО	03534469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6163148597		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
344072, Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Вересаева ул, д. № 101/3, стр. 1, оф. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Центр аудита, консалтинга и экспертиз"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2310103708
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1052305720598

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	-	-	-
2.2, п. 23	Основные средства	1150	152 897	164 224	170 055
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 728	9 088	-
2.2,8, п. 23	Прочие внеоборотные активы	1190	873	2 599 403	2 920 678
	в том числе:				
2.2,8, п. 23	Строительство инвестиционных объектов подрядным способом	11901	-	2 260 621	2 571 092
2.2,8, п. 23	Авансы по инвестиционному строительству	11902	-	323 118	285 274
2.2,8, п. 23	Завершенные строительством инвестиционные объекты	11903	-	15 664	61 313
	Итого по разделу I	1100	155 498	2 772 715	3 090 733
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1, п.23	Запасы	1210	3 026 335	88 929	118 264
	в том числе:				
4.1, п.23	Завершенные строительством инвестиционные объекты	12101	67 630	85 318	118 264
4.1, п.23	Строительство инвестиционных объектов подрядным способом	12102	2 470 081	-	-
4.1, п.23	Авансы по инвестиционному строительству	12103	94 070	-	-
4.1, п.23	Завершенные строительством инвестиционные объекты (по ДДУ)	12104	394 554	-	-
п.23	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	331 823	207 598	234 865
	в том числе:				
	НДС по инвестиционному строительству	12201	286 852	171 875	171 875
	НДС по завершенным строительством объектам	12202	18 805	13 087	17 081

Приложение
 к аудиторскому заключению № 217-784/2021
 ООО «ЦАКЭ»

	НДС по прочим услугам	12203	26 166	22 636	-
5.1, п. 23	Дебиторская задолженность	1230	9 114 613	6 529 702	1 454 628
5.1, п. 23	в том числе:				
5.1, п. 23	Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	12301	8 801 904	6 111 479	1 243 585
5.1, п. 23	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по инвестиционному строительству	12302	287 407	386 652	160 110
5.1, п. 23	Расчеты по налогам и сборам	12303	20 000	20 018	32 350
5.1, п. 23	Расчеты с прочими дебиторами	12304	5 302	11 553	18 583
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п. 23	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 570 270	2 408 932	891 097
	в том числе:				
п. 23	Аккредитив	12501	4 971 618	2 365 498	643 445
п. 23	Прочие оборотные активы	1260	412	1 075	333
	Итого по разделу II	1200	19 043 453	9 236 236	2 699 188
	БАЛАНС	1600	19 198 951	12 008 951	5 789 922

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 441 378	354 010	430 778
	в том числе:				
p.23,25	Нераспределенная прибыль	13701	1 441 378	1 027 407	-
	Выплата дивидендов	13702	-	(673 397)	-
	Итого по разделу III	1300	1 441 388	354 020	430 788
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3, p.17,23	Заемные средства	1410	7 376 300	4 521 030	2 497 233
	в том числе:				
5.3, p.17,23	Долгосрочные займы	14101	1 474 682	1 153 879	2 497 233
5.3, p.17,23	Долгосрочные кредиты	14102	5 901 618	3 367 151	1 163 058
	Отложенные налоговые обязательства	1420	895	1 926	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 377 195	4 522 956	2 497 233
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3, p.17,23	Заемные средства	1510	231 971	143 906	64 098
	в том числе:				
5.3, p.17,23	Проценты по займам	15101	231 971	143 906	64 098
5.3, p.23	Кредиторская задолженность	1520	1 012 350	876 413	778 239
	в том числе:				
5.3, p.23	Расчеты по налогам и сборам	15201	123 683	28 415	33 089
5.3, p.23	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по инвестиционному строительству	15202	779 392	750 066	640 875
5.3, p.23	Расчеты с прочими кредиторами	15203	109 275	97 932	104 275
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7, p.23	Оценочные обязательства	1540	3 888	587	141
p.23	Прочие обязательства	1550	9 132 158	6 111 069	2 019 423
	в том числе:				
p.23	Целевое финансирование по договорам долевого участия	15501	9 132 158	6 111 069	2 019 423
	Итого по разделу V	1500	10 380 367	7 131 974	2 861 901
	БАЛАНС	1700	19 198 951	12 008 951	5 789 922

Руководитель



Валко Игорь Владимирович

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

стр. 6
Приложение
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)			Коды		
Форма по ОКУД			0710002		
31	12	2021			
по ОКПО			03534469		
ИНН			6163148597		
по ОКВЭД 2			41.20		
12300		16			
по ОКОПФ / ОКФС					
по ОКЕИ			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
р. 23	Выручка	2110	1 614 906	866 867
4.1.6.р. 23	Себестоимость продаж	2120	(107 840)	(123 092)
р. 23	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 507 066	743 775
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
р. 23	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 507 066	743 775
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 954	2 019
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 271	3 128
	Прочие расходы	2350	(139 551)	(12 198)
р. 23	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 374 740	736 724
	Налог на прибыль	2410	(287 372)	(140 095)
	в том числе:			
р. 23	текущий налог на прибыль	2411	(281 043)	(147 257)
р. 23	отложенный налог на прибыль	2412	(6 329)	7 162
р. 23	Прочее	2460	-	-
р. 23,25	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 087 368	596 629

Приложение стр. 4
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
03534469		
6163148597		
41.20		
12300	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

Деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / 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	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	430 778	430 788
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	596 629	596 629
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	596 629	596 629
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(673 397)	(673 397)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(673 397)	(673 397)

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. за 2021 г.	3200	10	-	-	-	354 010	354 020
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 087 368	1 087 368
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 087 368	1 087 368
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	1 441 378	1 441 388

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	430 788	596 629	(673 397)	354 020
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	430 788	596 629	(673 397)	354 020
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	430 781	596 629	(673 397)	354 010
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	430 781	596 629	(673 397)	354 010
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	1 441 388	354 020	430 788



Руководитель Далко Игорь Владимирович
(расшифровка подписи)

Приложение к аудиторскому заключению ООО «ЦАКЭ» стр. 12
30 марта 2022 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
03534469		
6163148597		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 288 228	1 773 911
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	78 475	154 425
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 209 753	1 619 486
Платежи - всего	4120	(7 324 693)	(3 479 843)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 752 748)	(2 659 700)
в связи с оплатой труда работников	4122	(22 487)	(5 099)
процентов по долговым обязательствам	4123	(60 700)	(58 348)
налога на прибыль организаций	4124	(193 480)	(151 735)
прочие платежи	4129	(1 295 278)	(604 961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 036 465)	(1 705 932)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	81	-
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	81	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	81	-

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-

Приложение стр. 15
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	
			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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
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.	-	-	-	-	

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На начало года		Переоценка				На конец периода	
			Поступило		Выбыло объектов		накоплен-ная амортизация и убытки от обесценения	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накоплен-ная амортизация	первоначальная стоимость	накоплен-ная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накоплен-ная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накоплен-ная амортизация и убытки от обесценения								
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	(7 243)	-	(7 421)	2 390	-	-	-	-	164 046	(11 149)	
	5210	за 2020г.	170 967	(912)	500	-	-	-	(6 296)	-	-	171 467	(7 243)	
Офисное оборудование	5201	за 2021г.	937	(370)	-	(234)	234	-	(131)	-	-	703	(267)	
	5211	за 2020г.	937	(193)	-	-	-	-	(176)	-	-	937	(370)	
Сооружения	5202	за 2021г.	7 187	(1 437)	-	(7 187)	2 156	-	(719)	-	-	-	-	
	5212	за 2020г.	7 187	(719)	-	-	-	-	(719)	-	-	7 187	(1 437)	
Здания	5203	за 2021г.	162 843	(5 413)	-	-	-	-	(5 413)	-	-	162 843	(10 826)	
	5213	за 2020г.	162 843	-	-	-	-	-	(5 413)	-	-	162 843	(5 413)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2021г.	500	(23)	-	-	-	-	(33)	-	-	500	(56)	
	5214	за 2020г.	-	-	500	-	-	-	(23)	-	-	500	(23)	
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	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	2 599 403	5 876 983	(8 476 386)	-	-
	5250	за 2020г.	2 920 678	3 363 175	(3 683 950)	(500)	2 599 403
в том числе:							
	Светофор (3 шт.)						
2КТП-1000/6/0,4 кВ №1	5241	за 2021г.	5 285	-	(5 285)	-	-
	5251	за 2020г.	-	5 285	-	-	5 285
2КТП-1000/6/0,4 кВ №3	5242	за 2021г.	-	100	-	-	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
РППП-6/0,4 кВ	5243	за 2021г.	-	100	-	(100)	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
2КТП-1000/6/0,4 кВ №2	5244	за 2021г.	-	100	-	(100)	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
2КТП-1000/6/0,4 кВ №10	5245	за 2021г.	-	100	-	(100)	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 2)	5246	за 2021г.	-	100	-	(100)	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 2)	5247	за 2021г.	429 480	-	(736 961)	-	-
	5248	за 2020г.	-	307 481	-	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 3)	5258	за 2021г.	102 745	-	(753 752)	-	-
	5249	за 2020г.	-	651 007	-	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 4, корпус 1,2,3)	5259	за 2021г.	706 081	1 134 453	(1 840 534)	-	-
		за 2020г.	615 625	1 002 602	(1 618 227)	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 5)		за 2021г.	164 330	451 295	-	-	615 625
		за 2020г.	355 599	1 201 477	(1 557 076)	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 6)		за 2021г.	98 542	257 057	-	-	355 599
		за 2020г.	264 677	1 695 845	(1 960 522)	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 7)		за 2021г.	110 822	153 855	-	-	264 677
		за 2020г.	48 946	737 585	(786 531)	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 8)		за 2021г.	46 344	2 602	-	-	48 946
		за 2020г.	114 914	1 239 474	(1 354 388)	-	-
Строительство инвестиционных объектов подряд способом (Кластер 9)		за 2021г.	111 239	3 675	-	-	114 914
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Завершенные строительство инвестиционных объекты (Кластер 2, Кластер 3, Кластер 4, кластер 5, кластер 6, кластер 7, кластер 8, кластер 9)		за 2021г.	15 664	-	(15 664)	-	-
Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 5)		за 2020г.	67 325	15 664	(67 325)	-	15 664
Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 6)		за 2021г.	114 251	-	(114 251)	-	-
Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 7)		за 2020г.	106 888	114 251	(106 888)	-	114 251
Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 2)		за 2021г.	101 979	106 888	(101 979)	-	106 888
		за 2020г.	-	101 979	-	-	101 979
		за 2021г.	222 227	-	(222 227)	-	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-

Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 4, корпус 1.2.3)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	63 151	-	(63 151)	-
Строительство инвестиционных объектов подрядным способом (Кластер 10-18)	за 2021г.	855 575	-	(855 575)	-
	за 2020г.	798 392	57 183	-	855 575

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	57 245	57 245	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	На конец периода					
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка			первоначальная стоимость	накоплен- ная 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

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
Запасы - всего	5400	за 2021г.	88 929	-	88 929	3 150 526	(213 120)	-	X	3 026 335	-	3 026 335	
	5420	за 2020г.	118 264	-	118 264	223 884	(263 219)	-	X	88 929	-	88 929	
в том числе:	5401	за 2021г.	3 611	-	3 611	-	(3 611)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2020г.	-	-	-	3 611	-	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2021г.	76 489	-	76 489	90 154	(101 669)	-	-	3 611	-	3 611	
	5422	за 2020г.	118 264	-	118 264	90 145	(131 920)	-	-	64 974	-	64 974	
Готовая продукция	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	76 489	-	76 489	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	8 829	-	8 829	101 667	(107 840)	-	-	2 656	-	2 656	
	5424	за 2020г.	-	-	-	130 128	(121 299)	-	-	8 829	-	8 829	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвестиционных объектов подрямом способом (Кластер 10)	5507	за 2021г.	-	-	-	590 110	-	-	-	590 110	-	590 110	
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвестиционных объектов подрямом способом (Кластер 11)	5508	за 2021г.	-	-	-	232 204	-	-	-	232 204	-	232 204	
	5528	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвестиционных объектов подрямом способом (Кластер 12)	5509	за 2021г.	-	-	-	363 554	-	-	-	363 554	-	363 554	
	5529	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвестиционных объектов подрямом способом (Кластер 13)	5510	за 2021г.	-	-	-	329 429	-	-	-	329 429	-	329 429	
	5530	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвестиционных объектов подрямом способом (Кластер 14)	5511	за 2021г.	-	-	-	129 581	-	-	-	129 581	-	129 581	
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 12)	5512	за 2021г.	-	-	-	81 027	-	-	-	81 027	-	81 027	
	5532	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 10)	5513	за 2021г.	-	-	-	10 348	-	-	-	10 348	-	10 348	
	5533	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 13)	5514	за 2021г.	-	-	-	2 695	-	-	-	2 695	-	2 695	
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Завершенные строительством инвестиционные объекты	5515	за 2021г.	-	-	-	394 554	-	-	-	394 554	-	394 554	
	5535	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвестиционных объектов подрямом способом (Кластер 9)	5516	за 2021г.	-	-	-	216 367	-	-	-	216 367	-	216 367	
	5536	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвестиционных объектов подрямом способом (Кластер 15-19)	5517	за 2021г.	-	-	-	608 836	-	-	-	608 836	-	608 836	
	5537	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

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

Приложение стр. 25
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

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		выбыло						приобретено		перевод из краткосрочной задолженности	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	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)	поступление	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																					
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																					
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5510	за 2021г.	6 529 702	-	12 235 734	-	-	-	(9 649 657)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2020г.	1 454 628	-	15 275 603	-	-	-	(10 204 363)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по инвестиционному строительству	5512	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	5513	за 2021г.	11 563	-	2 803	-	-	-	(8 828)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	18 563	-	6 120 358	-	-	-	(6 127 388)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2021г.	386 652	-	21 958	-	-	-	(121 203)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	160 110	-	569 018	-	-	-	(362 476)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5515	за 2021г.	20 018	-	1 636	-	-	-	(714)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2020г.	32 350	-	230 816	-	-	-	(243 148)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5516	за 2021г.	6 111 479	-	12 209 337	-	-	-	(9 518 912)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5536	за 2020г.	1 243 585	-	8 335 411	-	-	-	(3 467 517)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	6 529 702	-	12 235 734	-	-	-	(9 649 657)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2020г.	1 454 628	-	15 275 603	-	-	-	(10 204 363)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	4 521 030	8 336 709	-	(5 481 439)	-	-	-	-	7 376 300	
в том числе:	5571	за 2020г.	2 497 233	5 599 384	-	(3 575 586)	-	-	-	-	4 521 030	
кредиты	5552	за 2021г.	3 367 151	8 015 906	-	(5 481 439)	-	-	-	-	5 901 618	
займы	5572	за 2020г.	1 163 058	5 316 791	-	(3 112 697)	-	-	-	-	3 367 151	
	5553	за 2021г.	1 153 879	320 803	-	-	-	-	-	-	1 474 682	
прочая	5573	за 2020г.	1 334 175	282 593	-	(462 889)	-	-	-	-	1 153 879	
	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	1 020 319	216 746	155 464	(149 374)	-	-	-	1 166	1 244 321	
в том числе:	5580	за 2020г.	842 337	3 100 425	138 363	(3 060 806)	-	-	-	-	1 020 319	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	97 932	34 734	-	(23 617)	-	-	-	226	109 275	
авансы полученные	5581	за 2020г.	104 275	-	-	(6 343)	-	-	-	-	97 932	
	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	28 415	94 328	-	-	-	-	-	-	123 683	
кредиты	5583	за 2020г.	33 089	138 089	-	(142 763)	-	-	940	-	28 415	
займы	5564	за 2021г.	297	-	67 399	(67 399)	-	-	-	-	-	
прочая	5565	за 2020г.	143 906	16 360	16 360	(16 657)	-	-	-	-	231 971	
	5585	за 2020г.	63 801	88 065	88 065	-	-	-	-	-	143 906	
	5566	за 2021г.	-	-	122 003	(41 698)	-	-	-	-	-	
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по инвестиционному строительству	5567	за 2021г.	750 066	87 684	-	(58 358)	-	-	-	X	779 392	
Расчеты по Распоряжению Губернатора РО № 294 от 15.10.2018	5587	за 2020г.	640 875	2 962 336	-	(2 853 145)	-	-	-	X	750 066	
Итого	5568	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5550	за 2021г.	5 541 349	8 553 455	155 464	(5 630 813)	-	-	-	X	8 620 621	
	5570	за 2020г.	3 339 570	8 699 809	138 363	(6 636 392)	-	-	-	X	5 541 349	

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
ОБЩЕСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ
КАЧЕСТВА
УСЛУЖИВАНИЯ
РО

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	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
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	-	-

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	587	3 690	(389)	-	3 888
в том числе:	5701	587	3 690	(389)	-	3 888

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	13 332 285	8 623 098	2 111 871
в том числе:				
Денежные средства дольщиков на счетах эскроу	5801	7 430 667	5 255 946	948 813
Поручительства третьих лиц ООО "Конструктивная система"	5802	1 475 405	841 788	193 843
Поручительства третьих лиц ООО Ростверк-ЮГ	5803	-	-	193 843
Поручительства третьих лиц ООО Ростра-РД	5804	1 475 405	841 788	193 843
Поручительство Ивана Юрия Ивановича	5805	1 475 404	841 788	193 843
Поручительство Ивана Алексея Юрьевича	5806	1 475 404	841 788	193 843
Поручительство Анашкиной Татьяны Юрьевны	5807	-	-	193 843
Выданные - всего	5810	2 864 635	2 271 010	2 635 405
в том числе:				
Строительство инвестиционных объектов	5811	2 864 635	2 271 010	2 635 405
Залог доли участия в уставном капитале ООО Строительное управление-8 "ЮгСтройИнвест" (60%)	5812	6	6	6
Залог доли участия в уставном капитале Анашкиной Татьяны Юрьевны (40%)	5813	4	4	4

9. Государственная помощь

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

Раздел 10. Общие сведения общества с ограниченной ответственностью

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон»,
сокращенное: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

Общество создано Собранием участников протокол № 1 от 30.06.2016 г.

Дата государственной регистрации 11 июля 2016 г., основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1166196086891. Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 26 по Ростовской области, ИНН 6163148597 КПП 616301001.

Юридический адрес на момент регистрации: 344006, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ворошиловский. 2/2 офис 613.

На основании протокола решения участников общества от 10.10.2016 Общество изменило местонахождение. Фактический адрес с 10.10.2016 г.: 344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 37-я Линия, 95, офис 24.

Юридический адрес с 24.01.2020: 344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, 101/3 / стр. 1, оф 1.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. Уставный капитал оплачен в полном объеме.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Руководитель организации: директор

– с 30.06.2016 по 04.05.2017 Папко Игорь Владимирович, протокол учредителей об учреждении № 1 от 30.06.2016.

– с 05.05.2017 по 24.01.2018 Овчинников Юрий Алексеевич, протокол учредителей об учреждении № 2 от 05.05.2017 г.

– с 25.01.2018 Папко Игорь Владимирович, протокол учредителей № 3 от 09.01.2018 г. по настоящее время

Главный бухгалтер: Белевцова Екатерина Сергеевна с 01.08.2016 по настоящее время.

Основным видом деятельности является: производство общестроительных работ по возведению зданий. С августа 2016 общество является членом СРО АС «Объединение строителей Южного и Северо-Кавказского округов». С 4 квартала 2018 года Обществом осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева. В соответствии с Распоряжением Губернатора Ростовской области от 15.10.2018 № 234 Обществу предоставлены в аренду сроком на 8 лет без торгов 14 земельных участков. Действующие разрешения на строительство:

Литер	Дата разрешения на строительство	Номер разрешения на строительство
9	26.12.2018	61-310-939701-2018
10	27.12.2018	61-310-939901-2018
11	27.12.2018	61-310-940001-2018
12	27.12.2018	61-310-940301-2018
13	27.12.2018	61-310-940601-2018
14	27.12.2018	61-310-939801-2018
15	27.12.2018	61-310-940401-2018
16	27.12.2018	61-310-940501-2018

Приложение стр. 33
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

Литер	Дата разрешения на строительство	Номер разрешения на строительство
17	27.12.2018	61-310-940101-2018
18	27.12.2018	61-310-940201-2018
19/5	24.02.2022	61-310-006601-2022
19/6	24.02.2022	61-310-006701-2022
19/7	27.08.2021	61-310-995801-2021
19/8	27.08.2021	61-310-995901-2021

Для целей строительства привлекаются денежные средства физических лиц, на основании договоров долевого участия с соблюдением Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Проектные декларации размещены на интернет-ресурсе: <http://www.sulusi61.ru/docs/lit-1-decl.3.pdf>, <http://www.sulusi61.ru/docs/lit-2-decl.3.pdf>, <http://www.sulusi61.ru/docs/lit-3-decl.3.pdf>.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете». При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности и непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики Общества, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Раздел 11. Информация об учетной политике

В 2021 году действовала учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета, утвержденная приказами руководителя УП-1, УП-2 от 01.12.2019 г. с учетом изменений Приказ №1 от 31.12.2020г. Учетная политика Общества предполагает соблюдение полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Руководствуясь ст. 6 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон», применяет общую систему налогообложения, ведет бухгалтерский учет в полном объеме.

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы БИТ-Строительство.

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется директором. Главный бухгалтер обеспечивает соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству РФ, контроль движения имущества и выполнения обязательств Общества. Требования главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций и предоставлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников Общества.

(Основание: ч. 2 ст. 19 Закона № 402-ФЗ)

Существенные элементы учетной политики.

11.1. Учет основных средств.

11.1.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01, относится к амортизируемым объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб.

Активы, которые удовлетворяют условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, и стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., не амортизируются и списываются в бухгалтерском учете при передаче в эксплуатацию. Организация обеспечивает учет таких активов на забалансовом счете МЦ4.

11.1.2. Срок полезного использования ОС

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

(Основание: п. 20 ПБУ 6/01)

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока.

11.1.3. Переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

11.1.4. По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом.

11.1.5. Списание ОС с учета

Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 01 "Основные средства", субсчет "Выбытие основных средств".

Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

11.2. Учет МПЗ

11.2.1. Учет приобретения материалов

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

11.2.2. Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

11.2.3. Резерв под снижение стоимости материалов

Организация создает резерв под снижение стоимости материалов ежегодно на отчетную дату годовой бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материалов создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материалов.

Если текущая рыночная стоимость материалов, под снижение стоимости которых ранее был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится на прочие доходы текущего отчетного периода.

В 2021 году МПЗ подлежащие обесценению отсутствовали, резерв не создавался.

11.3. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация для целей составления годовой бухгалтерской отчетности проводится:

- материально-производственных запасов (в том числе МПЗ, учитываемых на забалансовых счетах) производится ежегодно по состоянию на 1 ноября;

- основных средств (в том числе оборудования, содержащего драгоценные металлы) производится раз в три года по состоянию на 1 ноября. Инвентаризация объектов, находящихся в аренде, производится в общеустановленном порядке согласно заключенным договорам;

- иного имущества, расчетов и обязательств - ежегодно по состоянию на 31 декабря.

11.4 Выручка от реализации продукции, товаров (работ, услуг) для целей бухгалтерского учета определяется по мере оказания услуг (отгрузки товаров покупателям, сдачи работ заказчиком).

11.5. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы, связанные с деятельностью заказчика-застройщика, доходы от оказания услуг аренды.

При организации учета организация, выполняя функции заказчика-застройщика не применяет ПБУ-2/2008, а руководствуется ПБУ 6/01, Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций" (утв. письмом Минфина РФ от 30.12.1993 N 160) и другими нормативными актами по бухгалтерскому учету, а также нормативными актами, регулирующими отношения субъектов инвестиционной деятельности

- Гражданский кодекс РФ - гл. 37 "Подряд";
- Градостроительный кодекс РФ (далее - ГК РФ);
- Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (далее - Закон N 39-ФЗ);

- Федеральный закон 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" (далее - Закон N 214-ФЗ).

11.6. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (п.12, 13), утвержденным приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, доход застройщика признается по завершении работы, оказания услуги в целом. При этом услуга застройщика по договору участия в долевом строительстве считается исполненной по окончании договора, т.е. на дату подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.7. При получении экономии целевых средств по окончании строительства они признаются дополнительным вознаграждением застройщика и отражаются в доходах отчетного периода.

11.8. Организация, выполняя функции застройщика, для учета полученных на строительство финансовых ресурсов использует счет 86 «Целевое финансирование».

Запись по дебету 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» осуществляется на весь объем целевого финансирования, определенный инвестиционным договором, договором долевого участия в строительстве (после его регистрации).

При этом по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» учитываются денежные средства на строительство, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

По кредиту счета 62.2 «Авансы полученные» отражается предусмотренное договором вознаграждение заказчика в части поступивших денежных средств, при этом зачет поступившей оплаты в дебет счета 62.01 «расчеты с покупателями» осуществляется после отражения оказания услуг в полном объеме.

Для учета задолженности используется счет 76 «Расчеты с разными дебиторами-кредиторами». В соответствии с изменениями в Законе 214-ФЗ деньги граждан, привлекаемые для строительства объектов долевого участия, аккумулируются на счетах-эскроу, открытых в ПАО «Сбербанк России».

Организация обеспечивает контроль оплаты по инвестиционным договорам, в том числе при наличии условий рассрочки платежей.

11.9. Временно свободные остатки целевых средств, учтенные на счете 86 «Целевое финансирование» организация может размещать на депозите на банковском счете согласно п.12 ст. 18 ФЗ 214-ФЗ.

11.10. В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с деятельностью заказчика-застройщика, расходы по содержанию имущества, переданного в аренду.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)

Для учета затрат застройщика используется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»

- Взносы в ФСС от НС и ПЗ
- Вознаграждение заказчика
- Госпошлины
- Оплата труда
- Проценты по займам
- Прочие затраты
- Расходы на рекламу
- Страховые взносы
- Услуги банка
- Имущественные налоги
- Кадастровые работы

Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются между ними пропорционально площади строительства объектов (продажная площадь).

Затраты, накопленные на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию списываются в дебет счета 08 вложение во внеоборотные активы, субсчет 08.34.2 "Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)", при подписании акта приема передачи с собственником жилья формируется проводка Дт 86,33 Кт 08.34.2.

11.11. Порядок учета затрат на строительство осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций № 160 от 30.12.1993 с использованием счета 08-33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» Аналитический учет ведется в разрезе затрат по каждому строящемуся объекту. Группировка затрат (с учетом ст. 18 Закона № 214-ФЗ и на основании проектно-сметной документации осуществляется по следующим группам расходов):

- Стоимость земельных участков
- СМР
- Имущественные налоги
- Проценты по займам

11.12. Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются между ними пропорционально площади строительства объектов (продажная площадь).

Соответствующий расчет осуществляется с отчетного периода, в котором определены основные объекты строительства и однозначно определена база для распределения.

11.13. Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация производит ежемесячно согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора.

11.14. Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает в отчетности, как долгосрочные, в случае если срок погашения превышает 12 месяцев относительно даты формирования отчетности. Если до погашения кредита и займа, выданного на длительный срок, на дату формирования отчетности осталось не более 12 месяцев, его сумма отражается в составе краткосрочных заемных средств (по строке 1510 баланса).

Проценты по долгосрочным займам, подлежащие уплате в срок, не превышающий 12 месяцев, отражаются в составе краткосрочных обязательств.

11.15. Объем и периодичность представления отчетности

Промежуточная бухгалтерская отчетность в объеме бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах для представления органам управления, учредителям (участникам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

11.16. Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения

стр. 37
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

11.17. Бухгалтерский баланс

Незавершенные капитальные вложения, осуществляемые застройщиком в интересах инвесторов, учитываемые на 08-33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом», отражаются в разд. II «Оборотные активы» бухгалтерского баланса по отдельной самостоятельно введенной организацией строке - по строке 1210 «Запасы».

11.18. Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. II «Оборотные активы» по соответствующим строкам.

11.19. К денежным эквивалентам, отражаемым в составе строки 1250 Бухгалтерского баланса, относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчетности в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

11.20. Существенные элементы налогообложения.

ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» применяет общую систему налогообложения, является плательщиком налога на прибыль, НДС, налога на имущество.

Для целей учета налога на прибыль организация определяет доходы и расходы по методу начисления.

Организация осуществляет операции, подлежащие обложению НДС, и операции, не подлежащие налогообложению, (освобожденные от налогообложения), и ведет отдельный учет сумм «входного» НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых НДС операций.

Услуги застройщика по передаче дольщику жилых и нежилых помещений освобождаются от НДС.

Налоговая база по налогу на имущество в отношении имущества каждой категории определяется отдельно. Организация ведет отдельный учет такого имущества с использованием субсчетов к счетам бухгалтерского учета 01 «Основные средства», 02 «Амортизация основных средств».

Налоговый учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением. Ответственным за постановку и ведение налогового учета является главный бухгалтер.

Налоговый учет ведется с использованием программных средств в программе «БИТ-Строительство» в электронном виде.

Регистры налогового учета ведутся на базе данных бухгалтерского учета. В качестве регистров налогового учета могут выступать:

- регистры бухгалтерского учета;
- регистры бухгалтерского учета, дополненные информацией, необходимой для налогового учета;
- специально разработанные организацией регистры налогового учета.

По окончании налогового периода регистры налогового учета выводятся на печать и заверяются ответственными лицами.

Система налогового учета организуется, исходя из принципа последовательности применения норм и правил налогового учета от одного налогового периода к другому.

11.21. Изменения в учетной политике на 2021 год по сравнению с 2020 годом

В связи с обязательным применением с 01.01.2021г. ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н, в учетную политику Общества на 2021 год внесены следующие изменения: закреплён перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 "Запасы" (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета), уточнен перечень объектов, учитываемых в составе запасов, определен порядок оценки запасов при первоначальном признании, в том числе при приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа, а также определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение запасов.

Организация не применяет досрочно ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Раздел 12. Информация по отчетным сегментам

Решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности не принималось.

Раздел 13. Информация об участии в совместной деятельности

В совместной деятельности организация не участвует.

Раздел 14. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления.

Раздел 15. Информация о событиях после отчетной даты

Существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Раздел 16. Информация об условных обязательствах и условных активах

Организацией на 31.12.2021 создано оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам в сумме 3 887,4 тыс. руб.

В качестве условного обязательства организацией учитывается залог земельных участков и объектов незавершенного строительства, принадлежащих организации и используемых для строительства объектов по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома (п.1 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

На 31.12.2021 размер условного обязательства составляет по:

- Кластеру 7 – 102 740 тыс. руб.
- Кластеру 8 – 50 633 тыс. руб.,
- Кластеру 9/2-9/3 – 241 181 тыс. руб.,
- Кластеру 9/1 – 216 367 тыс. руб.,
- Кластеру 10 – 590 111 тыс. руб.,
- Кластеру 11 – 232 204 тыс. руб.;
- Кластеру 12 – 363 554 тыс. руб.;
- Кластеру 13 – 329 429 тыс. руб.;
- Кластеру 14 – 129 581 тыс. руб.
- Кластерам 15-19 – 608 835 тыс. руб.

В 2021 завершено строительство Кластера 5 (27.05.2021), Кластера 6 (13.08.2021), Кластера 7 (03.12.2021), Кластера 8 (17.12.2021), Кластера 9/2 и 9/3 (24.12.2021).³⁹ Общество продолжает строительство Кластеров 9/1-19. Размер условного обязательства

отражен по строке 5811 таблицы 8 «Обеспечения обязательств» и составляет на 31.12.2021 сумму 2 864 635 тыс. руб.

На 31.12.2021 у Общества имеются полученные от ПАО «Сбербанк России» обеспечения обязательств на сумму 7 430 667 тыс. руб. в виде денежных средств, поступивших от дольщиков на счета-эскроу в оплату по договорам долевого участия и предназначенных для передачи застройщику по завершении строительства (Кластера 5-15/1). Общая сумма заключенных договоров долевого участия на 31.12.2021 составила 9 132 158 тыс. руб. (Кластера 5-15/1,19)

В рамках договоров об открытии невозобновляемых кредитных линий для финансирования затрат по строительству Кластеров 9/1, 10, 11, 12, 13, 14, 15/1 и 19/7 Обществу предоставлены поручительства третьих лиц: ООО «Конструктивная система», ООО «Ростра-РД», Иванова Юрия Ивановича, Иванова Алексея Юрьевича. Общая сумма обеспечения составляет 5 901 618 тыс. руб.

В качестве выполнения обязательств Общества по открытым в 2021 году кредитным линиям (по Кластерам 9/1, 10, 11, 12, 13, 14 15/1 и 19/7) ПАО «Сбербанк России» предоставлены в залог:

- права аренды земельных участков на сумму 555 295 тыс. руб.;
- имущественные права на строящиеся площади в сумме 9 176 238 тыс. руб.;
- имущественные права на инженерные сети и сооружения в сумме 121 717 тыс. руб.

- доли участия в уставном капитале:

ООО «Строительное управление -8 «ЮгСтройИнвест» (60%) – 6 000 руб.;

Анашкиной Татьяны Юрьевны (40%) – 4 000 руб.

Информация о полученных и выданных обеспечениях обязательств приведена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Судебные разбирательства отсутствуют.

Раздел 17. Информация о связанных сторонах

Юридические лица:

Наименование организации	Место нахождения
ООО "СУ-10 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 7
ООО "СУ-9 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 7
ООО "СУ-3 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 8
ООО "СУ-6 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 16
ООО "СУ-5 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 6
ООО "СУ-11 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 17
ООО "СУ-2 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 13
ООО "СЗ-2 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 18
ООО "СЗ-3 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 15
ООО "РЕГИОНТЕХСТРОЙ"	355029 Ставропольский край г Ставрополь ул Индустриальная, 58
ООО "СЗ-21 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37, пом 194
ООО "СУ-20 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37,

стр. 40
Приложение
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

Наименование организации	Место нахождения
	пом 195
ООО "СУ-22 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37, пом 192
ООО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ЮГСТРОЙИНВЕСТ"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1
ООО "СУ-7 "ЮСИ КУБАНЬ"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 47
ООО "СУ-19 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 пом 196
ООО "СУ-6 "ЮСИ КУБАНЬ"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 47
ООО "Трест Спецтехники"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Тухачевского, 20 / корп 6
ООО "Мспецтехника"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Тухачевского, 20/6
ООО "СУ-5 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-9 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-8 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СО "ЮгСтройИнвест"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-6 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-15 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-11 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-22 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-14 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-12 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ - 7 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-16 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "Центр коммерческой недвижимости"	355000 Ставропольский край г Ставрополь ул Салова, 14 / 1
ООО "СУ-18 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-17 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-10 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СЗ - 3 "ЮСИ КУБАНЬ"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 8
ООО "СЗ-4 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 9
ООО "СУ-5 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 15
ООО "СУ-8 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 87
ООО "СУ-9 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 20
ООО "СУ-10 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 10
ООО "СУ-11 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 9
ООО "ИТ ЭНД ТРИП 2"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 19

Физические лица:

Директор общества: Папко Игорь Владимирович с 12.07.2016 по 04.05.2017г., с 25.01.2018г. по настоящее время.

Участники общества:

ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест», ИНН 2635816780;
Анашкина Татьяна Юрьевна

Приложение стр. 41
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

В 2021 году были заключены сделки со связанными сторонами:

1. Заключен договор долгосрочного займа б/н от 10.06.2021 на сумму 139 129 тыс. руб. с Анашкиной Т.Ю., договора долгосрочного займа с Ивановым А. Ю. на сумму 43 млн. руб.

Подробная информация приведена в таблице ниже.

тыс. руб.

№ и дата договора займа	Остаток заемных средств на 31.12.2020	Возврат заемных средств 2021 г.	Поступление заемных средств 2021г.	Остаток заемных средств на 31.12.2021	Срок возврата согласно договор	Дата протокола согласования сделки
Анашкина Татьяна Юрьевна						
б/н от 03.06.2019	33 756	-		33 756	30.09.2022	Протокол от 03.06.2019
б/н от 20.08.2019	42 000	-		42 000	30.09.2022	Протокол от 20.08.2019
б/н от 29.08.2019	25 000	-		25 000	30.09.2022	Протокол от 29.08.2019
ОБ-23 от 04.07.2019	7 000	-		7 000	30.09.2022	Протокол от 04.07.2019
ОБ-25 от 10.07.2019	20 000	-		20 000	30.09.2022	Протокол от 10.07.2019
б/н от 10.06.2021			139 129	139 129	31.03.2025	Протокол от 10.06.2021
ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест»						
ОБ-4 от 27.11.2018	32 726	-		32 726	26.11.2026	Протокол от 27.11.10.2018
ОБ-5 от 28.11.2018	32 470	-		32 470	26.11.2026	Протокол от 28.11..2018
ОБ-6 от 03.12.2018	20 000	-		20 000	30.11.2026	Протокол от 03.12.2018
ОБ-10 от 08.03.2019	68 098	-		68 098	07.03.2027	Протокол от 08.03.2019
ОБ-11 от 08.04.2019	73 000	-		73 000	07.04.2027	Протокол от 08.04.2019
ОБ-12 от 17.04.2019г	16 691	-		16 691	16.04.2027	Протокол от 17.04.2019
ОБ-13 от 19.04.2019	56 462	-		56 462	18.04.2027	Протокол от 19.04.2019
ОБ-14 от 22.04.2019	100 000	-		100 000	21.04.2027	Протокол от 22.04.2019
ОБ-15 от 22.04.2019	42 000	-		42 000	21.04.2027	Протокол от 22.04.2019
ОБ-16 от 23.04.2019	21 695	-		21 695	22.04.2027	Протокол от 23.04.2019
ОБ-17 от 26.04.2019	67 262	-		67 262	25.04.2027	Протокол от 26.04.2019
ОБ-18 от 26.04.2019	76 295	-		76 295	25.04.2027	Протокол от 26.04.2019
ОБ-19 от 13.05.2019	40 000	-		40 000	12.05.2027	Протокол от 13.05.2019
ОБ-20 от 25.06.2019	19 338	-		19 338	24.06.2027	Протокол от 25.06.2019
ОБ-21 от 27.06.2019	6 273	-		6 273	26.06.2027	Протокол от 27.06.2019

Приложение № 4
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

№ и дата договора займа	Остаток заемных средств на 31.12.2020	Возврат заемных средств 2021 г.	Поступление заемных средств 2021г.	Остаток заемных средств на 31.12.2021	Срок возврата согласно договор	Дата протокола согласования сделки
ОБ-22 от 03.07.2019	8 395	-		8 395	02.07.2027	Протокол от 03.07.2019
ОБ-24 от 08.07.2019	4 602	-		4 602	07.07.2027	Протокол от 08.07.2019
ОБ-7 от 30.01.2019	100 540	-		100 540	29.01.2027	Протокол от 30.01.2019
ОБ-8 от 25.02.2019	43 990	-		43 990	24.02.2027	Протокол от 25.02.2019
ОБ-9 от 13.03.2019	15 000	-		15 000	12.03.2027	Протокол от 13.03.2019
ДС к соглашению от 21.09.2020 о замене долга (новация долга в займ) о от 05.07.2019 (Литер 4)	101 308	-		101 308	28.08.2022	Протокол от 21.09.2020г.
Иванов Алексей Юрьевич						
Договор займа б/н от 23.04.2021		-	500	500	31.03.2025	Протокол от 23.04.2021
Договор займа б/н от 26.04.2021		-	42 500	42 500	31.03.2025	Протокол от 26.04.2021
Итого	1 073 901		182 129	1 256 030	-	-

Начислены проценты по договорам займа, заключенным с:
 – ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест», в сумме 71 811,18 тыс. руб.;

- Анашкиной Татьяной Юрьевной, в сумме 14 928,62 тыс. руб.;
 - Иванову Алексею Юрьевичу, в сумме 1 325,53 тыс. руб.
2. Предоставлены в аренду офисные помещения. Сумма предъявленной арендной платы в целом за 2021 год составила 8 092,2 тыс. руб., получена арендная плата в 2021 году в сумме 7 641,55 тыс. руб.

Раздел 18. Информация о бенефициарных владельцах.

В соответствии с п. 7 ст. 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» на основании направленных запросов бенефициарными владельцами Общества являются:

Иванов Алексей Юрьевич	Участник Общества
Анашкина Татьяна Юрьевна	Участник Общества

Раздел 19. Информация по прекращаемой деятельности

Организация начала свою деятельность в июле 2016 года. В 2016-2017 годах осуществлялось строительство жилых домов по договору возмездного оказания услуг, заключенному с техническим заказчиком. В ноябре и декабре 2017 года, в установленные сроки, закончено строительство Литера 1, Литера 2 и Литера 3 (мкр. Красный Аксай).

С 4 квартала 2018 года Общество осуществляет реализацию масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов, подземных автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева. Строительство ведется в соответствии с графиком выполнения строительно-монтажных работ.

У Общества имеются 19 действующих разрешений на строительство, 8 открытых проектных деклараций по Литеру 9/1., Литеру 10 корпус 1,2,3., Литеру 11 , Литер 12 корпус 1,2,3, Литер 13 корпус 1,2,3, Литер 14, Литер 15 корпус 1., Литер 19/7, 19/8.

В установленные сроки сданы в эксплуатацию:

– Литер 6, корпус 1, 2, 3 (13.08.2021), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-938609-2021;

– Литер 7, корпус 1, 2, 3 (03.12.2021), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-939409-2021;

– Литер 8 (17.12.2021), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-939709-2021;

– Литер 9, корпус 2, 3 (24.12.2021), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-939909-2021.

Получение разрешения на ввод в эксплуатацию Литера 9, корпус 1 планируется на апрель 2022 года, Литера 10 корпус 1,2,3 - на май 2022 года, Литера 11 - на июнь 2022 года, Литера 12 корпус 1 - на сентябрь 2022 года. , Литера 12 корпус 2,3 - на октябрь 2022 года. , Литера 13 корпус 1 - на октябрь 2022 года. , Литера 13 корпус 2,3 - на ноябрь 2022 года. , Литера 14 - на ноябрь 2022 года, Литера 15 корпус 1- на ноябрь 2022 года, Литера 15 корпус 2,3 - на декабрь 2022 года, Литера 16 корпус 1- на декабрь 2022 года, Литера 19/7 (надземные парковки) – на август 2022 года. Намерений и предпосылок прекращения деятельности нет.

Раздел 20. Расчеты с персоналом

Среднесписочная численность работников за 2021 год составила 9,9 человека.

Численность работающих на 31.12.2021 составила 12 человек.

Среднемесячная заработная плата работников за 2021 год составил 222, 88 тыс. рублей.

Заработная плата выплачивалась своевременно, в соответствии с Положением об оплате труда и премировании работников и трудовыми договорами.

В 2021 году общая величина вознаграждений, выплаченная основному управленческому персоналу, в совокупности составила 22 677,78 тыс. руб., в том числе:

– краткосрочные вознаграждения – 22 677,78 тыс. руб.

– долгосрочные вознаграждения – 0, 00 тыс. руб.

НДФЛ и страховые взносы перечислялись в бюджет и внебюджетные фонды своевременно.

Раздел 21. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Электроэнергию в офис поставляет энергоснабжающая организация ПАО «ТНС Энерго Ростов на Дону».

Раздел 22. Политика в отношении управления рисками

1. Процентный риск возникает по процентным финансовым инструментам, таким как выданные займы, дебиторская задолженность, а также по полученным займам. Основными источниками процентного риска могут являться:

– несовпадение сроков погашения активов, пассивов и вне балансовых требований и обязательств по инструментам с фиксированной процентной ставкой.

– несовпадение степени изменения процентных ставок по привлекаемым и размещаемым организацией ресурсам.

Поскольку финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой предприятие по справедливой стоимости не учитывает, изменение процентных ставок никак не повлияло на показатель прибыли Общества.

2. Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте. Предприятие не ведет деятельность на внешних рынках, а также договоры с поставщиками и подрядчиками зафиксированы в валюте Российской Федерации. Изменение валютных курсов не влияет на финансовое состояние организации.

44
Подписание
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

В связи с этим Общество не подвержено рискам изменения курса обмена иностранных валют.

3. Инфляционный риск - вызванный непредвиденным ростом издержек производства вследствие инфляционного процесса. Организация сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать влияние на финансовое состояние Общества. Ускорение темпов инфляции может привести к росту издержек организации, снижению реальной стоимости дебиторской задолженности, что приведет к снижению финансового результата Общества.

4. Банковский риск – риск потери финансовой устойчивости банком-партнером Общества. Данный риск является внешним и зависит от стабильности банковской системы в целом. Данный риск оценивается как незначительный.

5. Кредитный риск – риск, связанный с невыполнением обязательств контрагентами. Общество может быть подвержено риску несвоевременных расчетов контрагентов. Организация ведет постоянный мониторинг ситуации по расчетам с контрагентами.

6. Рыночный риск - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары (квартиры), работы, услуги). Организация ведет постоянный мониторинг цен на квартиры.

7. В связи с распространением коронавируса и ограничительными карантинными мероприятиями, введенными Распоряжением Правительства Ростовской области по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) предприятие не понесло негативных последствий, способных оказать существенное влияние на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2021 г., а также на способность предприятия непрерывно продолжать свою деятельность в течение периода не менее 12 месяцев после отчетной даты.

В рамках профилактических мер по предотвращению распространения инфекции в организацию, осуществляются следующие меры:

- организация ежедневного перед началом рабочей смены «входного фильтра» с проведением бесконтактного контроля температуры тела работника и обязательным отстранением от нахождения на рабочем месте лиц с повышенной температурой тела и/или с признаками инфекционного заболевания; уточнением состояния здоровья работника и лиц, проживающих вместе с ним, информации о возможных контактах с больными лицами или лицами, вернувшимися из другой страны или субъекта Российской Федерации (опрос, анкетирование и другое);

- обеспечение работников на рабочих местах запасом одноразовых масок не реже 1 раза в 3 часа, а также дезинфицирующих салфеток, кожных антисептиков для обработки рук, дезинфицирующих средств, перчаток;

- проведение ежедневной влажной уборки служебных помещений и мест общественного пользования (комнаты приема пищи, отдыха, туалетных комнат) с применением дезинфицирующих средств вирулицидного действия. Дезинфекция с кратностью обработки каждые 2-4 часа все контактных поверхностей: дверных ручек, выключателей, поручней, перил, поверхностей столов, спинок стульев, оргтехники;

- применение в помещениях с постоянным нахождением работников бактерицидных облучателей воздуха рециркуляторного типа;

- регулярное проветривание (каждые 2 часа) рабочих помещений.

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по мониторингу ситуации и поддержанию экономической устойчивости деятельности Общества в текущих условиях.

Начиная с 24.02.2022 года, в результате начала спецоперации Российской Федерации на территории Украины, США, Евросоюз и некоторые другие страны ввели санкции в отношении ряда российских организаций, включая кредитные.

В этот же период курс российского рубля по отношению к основным мировым валютам также существенно снизился. В результате этих событий значение ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ, от которой зависит уровень процентных ставок по депозитам и стоимость кредитов, 28.02.2022г. было внепланово увеличено более чем вдвое — с 9,5 до 20%.

Однако, у ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» открыты невозобновляемые кредитные линии финансирования строительства, процентные ставки по которым остаются без изменения, увеличение ключевой ставки не оказывает влияние на деятельность Общества.

В 2022 году будет продолжаться строительство и реализация инвестиционных объектов по договорам долевого участия, а также реализация помещений, находящихся в собственности организации. В связи негативными последствиями изменения экономической ситуации, могут возникнуть риски падения продаж в результате уменьшения покупательского спроса. А как следствие уменьшение прибыли и рентабельности. На данный период не наблюдается падение спроса и уменьшение выручки от продаж.

Возможные потери от продаж ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» может компенсировать размещением денежных средств в качестве депозита под 17 % годовых.

10 марта 2022 года в Государственную Думу был внесен второй правительственный пакет законопроектов с дополнительными мерами поддержки (часть из них Госдума приняла сразу в трех чтениях 11 марта 2022 года, и в тот же день они были одобрены Советом Федерации).

Большой комплекс мер предусмотрен для поддержки строительной отрасли. Речь идет, в частности, об упрощении разработки градостроительной документации и процедуры проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по ней; ускорении предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; обеспечении в 2022 году при необходимости продления действующих договоров аренды земли, находящихся в государственной или муниципальной собственности; предоставлений уполномоченным органам права устанавливать льготный размер арендной платы за участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; упрощении порядка проведения правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества не является значительным.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на продукцию (товары, услуги) Общества, и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Раздел 23 Расшифровка к существенным статьям бухгалтерской отчетности

Расшифровка к статье баланса «Основные средства»

На 31.12.2021 остаточная стоимость основных средств составила 152 897 тыс. руб., на 31.12.2020 -164 224 тыс. руб., на 31.12.2019 - 170 055 тыс. руб., на 31.12.2018 – 7 960 тыс. руб. В 2021 году выбыло основных средств по остаточной стоимости на сумму 5 031 46

Приложение
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

тыс. рублей.

Общество сдает в аренду офис, принадлежащий на праве собственности, кадастровый номер 61:44:0030402:2689-61/019/2019-1 от 25.12.2019 г.

Информация о наличии и движении основных средств приведена также в таблицах раздела 2 «Основные средства» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье баланса «Прочие внеоборотные активы»

Общество, являясь застройщиком, организует строительство по объекту: «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростов-на-Дону, Литер 1-Литер 18» с привлечением средств по договорам долевого участия в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов, включаются в состав внеоборотных активов по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Показатели на 31.12.2021 по строке «Прочие внеоборотные активы» в сумме 873 тыс. руб. это расходы будущих периодов (проектные работы жилой застройки по проспекту Левобережная).

Информация о затратах на инвестиционное строительство приведена в таблице 2 «Незавершенные капитальные вложения» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье баланса «Запасы»

Общество приняло решение отражать последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы»- перспективно, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

В связи с применением перспективного метода и перехода к учету материально-производственных запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» с 2021 года, оценка по стоимости продажи и создание резерва под обесценение материально-производственных запасов должны производиться только по тем запасам, которые приняты к учету после 1 января 2021 года (п. 47 ФСБУ 5/2019)

Материально производственные запасы, подлежащие учету в качестве сырья и материалов, в организации отсутствуют.

По статье «Запасы» отражена стоимость завершенных строительством помещений, оформленных Обществом в собственность для дальнейшей реализации, в сумме 67 630 тыс. руб.

В мае 2021 года сдан Кластер 5 (два жилых дома, Литер 5, корпус 1,2) и подземная автостоянка (Литер 5, корпус 3) по состоянию на 31.12.2021 г. введенный в эксплуатацию объект полностью передан дольщикам, в августе 2021 года сдан Кластер 6 (два жилых дома, Литер 6, корпус 1,2) и подземная автостоянка (Литер 6, корпус 3) по состоянию на 31.12.2021 г. введенный в эксплуатацию объект полностью передан дольщикам. В декабре 2021 года сдан Кластер 7 (два жилых дома, Литер 7, корпус 1,2) и подземная автостоянка (Литер 7, корпус 3), Кластер 8 (один жилой дом), Кластер 9 (один жилой дом Литер 9, корпус 2) и подземная автостоянка (Литер 9, корпус 3).

По состоянию на 31.12.2021 г. стоимость завершенных строительством объектов, подлежащих передаче дольщикам, по Кластеру 7 составила 102 740 тыс. руб. по Кластеру 8 составила 50 633 тыс. руб., по Кластеру 9 (корпус 2 и корпус 3) составила 241 181 тыс. руб.

На 31.12.2021 сумма затрат по строительству инвестиционных объектов, включенная в строку 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса, составила 2 864 635 тыс. руб., основные статьи затрат приведены в таблице.

Статьи расходов	Сумма, тыс. руб.
Проценты по кредиту и займам	59 763

стр. 47
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

Статьи расходов	Сумма, тыс. руб.
Строительно-монтажные работы	1 688 991
Стоимость земельных участков	812 198
Проектные и изыскательские работы	46 986
ТУ и экспертизы	14 251
Расходы на рекламу	66 143
Прочие расходы	166 831
Госпошлина	9 472
Итого затраты на строительство инвестиционных объектов	2 864 635

По состоянию на 31.12.2021г Обществом проведен анализ имеющихся запасов. Признаков снижения стоимости продаж и обесценения не выявлено. Резерв под обесценение не создавался.

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 4 «Запасы» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

Накопленная сумма НДС на 31.12.2021 составила 331 823 тыс. руб., в т.ч. НДС по инвестиционному строительству -286 852 тыс. руб., НДС по завершенным строительством объектам - 18 805 тыс. руб., по прочим услугам- 26 166 тыс. руб.

Расшифровка к статье баланса «Дебиторская задолженность»

В составе статьи «Дебиторская задолженность» отражена задолженность дольщиков по договорам долевого участия в соответствии с предусмотренными этими договорами условиями на сумму 8 801 904 тыс. руб. Оплата по договорам долевого участия происходит с применением счетов-эскроу и учитывается на забалансовом счете 033.6 «Счета эскроу». На 31.12.2021 г. поступило в оплату от дольщиков на счета-эскроу 7 430 667 тыс. руб.

Задолженность поставщиков и подрядчиков, занятых в инвестиционном строительстве, составила сумму 287 407 тыс. руб.; прочих дебиторов – 5 302 тыс. руб.; переплата по налогам и сборам – 20 000 тыс. руб.

На 31.12.2021 отсутствует просроченная дебиторская задолженность, в том числе задолженность, по которой истек срок исковой давности. Оснований для создания резерва по сомнительным долгам нет.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статьям баланса «Долгосрочные заемные средства» и «Краткосрочные заемные средства».

В отчетном 2021 году были получены и погашены договоры займов с физическими и юридическими лицами. В 2021 году Обществом у банка получены кредитные линии для финансирования затрат по строительству Кластеров 10, 11, 12, 13, 14 и 15.

тыс. руб.

Займодавцы	Остаток заемных средств на 31.12.2020	Погашено (списано) заёмных средств в 2021г.	Поступило заёмных средств в 2021 г.	Остаток заемных средств на 31.12.2021
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	3 367 151	5 481 439	8 015 906	5 901 618
Анашкина Татьяна	127 756	0	139 129	266 885

Приложение
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

стр. 48

Юрьевна				
ООО «СУ-8 «ЮСИ»	946 145	0	0	946 145
Иванов Алексей Юрьевич	0	0	43 000	43 000
ООО «Ростра-РД»	79 978	0	138 674	218 652
Итого «Долгосрочные заемные средства»	4 521 030	5 481 439	8 336 709	7 376 300

Информация о начисленных и уплаченных процентах по договорам займов представлена в таблице.

Займодавец	тыс. руб.			
	Остаток заемных средств на 31.12.2020	Уменьшение обязательств в 2021 г.	Увеличение обязательств в 2021г.	Остаток заемных средств на 31.12.2021
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0	67 399	67 399	0
Анашкина Татьяна Юрьевна	16 481	0	14929	31 409
ООО «СУ-8 «ЮСИ»	127 425	0	71 811	199 236
Иванов Алексей Юрьевич	0	0	1 326	1 326
Итого «Краткосрочные заемные средства»	143 906	67 399	155 464	231 971

В 2021 году начислены проценты по займам, полученным от участников ООО «СУ-8 «ЮСИ» (ставка 9% годовых) и от Анашкиной Татьяны Юрьевны (ставка 9 % годовых, по договору, заключенному в 2021 году ставка 4,5%), от Иванова А. Ю. (ставка 4,5 %) годовых. Вся сумма процентов, начисленных в 2021 году и причитающихся займодавцам, в том числе по кредитной линии, в размере 155 464 тыс. руб., включена в стоимость затрат на строительство.

Сроки погашения займов, полученных от участников ООО «СУ-8 «ЮСИ» и Анашкиной Татьяны Юрьевны, приведены в разделе 17 «Информация о связанных сторонах» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Кредитные линии открыты ПАО «Сбербанк России» до марта и апреля 2022 года.

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье «Кредиторская задолженность»

В составе кредиторской задолженности на 31.12.2021 отражена:

- задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками, занятыми в инвестиционном строительстве, в сумме 779 392 тыс. руб.;
- задолженность Общества перед прочими кредиторами в сумме 109 275 тыс. руб.;
- задолженность Общества по налогам и сборам в сумме 123 683 тыс. руб.

В 2021 году были осуществлены следующие платежи в бюджет и во внебюджетные фонды:

№ п/п	Наименование платежа	Сумма (тыс. руб.)
1.	Налог на доходы физических лиц	3 533
2.	Налог на прибыль	193 480
3.	Прочие налоги	3483
4.	Госпошлины	12 998

стр. 49
Приложение
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

№ п/п	Наименование платежа	Сумма (тыс. руб.)
5.	Страховые взносы	2 934
	Итого платежи в бюджет и внебюджетные фонды	216 428

На 31.12.2021 отсутствует просроченная кредиторская задолженность, в том числе задолженность, по которой истек срок исковой давности. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье баланса «Оценочные обязательства»

Сумма оценочных обязательств по формированию резерва на очередной отпуск сотрудников на 31.12.2021 составляет 3888 тыс. руб. В 2021 году в счет отражения затрат списана сумма созданного в 2020 году оценочного обязательства в размере 389 тыс. руб.

Расшифровка к статье баланса «Прочие обязательства»

По данной строке отчетности Общество отражает целевое финансирование по строительству на основании заключенных и зарегистрированных в установленном порядке договоров долевого участия. В отчетности сумма обязательств отражена в полном объеме.

тыс. руб.

Целевое финансирование по договорам долевого участия	Остаток на 31.12.2020	Уменьшение обязательств в 2021 г.	Увеличение обязательств в 2021г.	Остаток на 31.12.2021
Литер 3, «Вересаева»	4 043	4 043	0	0
Литер 4, «Вересаева»	5 860	5 860	0	0
Литер 5, «Вересаева»	1 813 970	2 020 581	206 611	0
Литер 6, «Вересаева»	1 842 975	2 058 097	215 121	0
Литер 7, «Вересаева»	1 516 724	2 399 741	992 545	109 529
Литер 8, «Вересаева»	572 009	1 057 770	544 929	59 168
Литер 9, «Вересаева»	355 488	1 436 554	2 069 118	988 052
Литер 10, «Вересаева»		135 795	2 370 261	2 234 466
Литер 11, «Вересаева»		103 682	1 075 315	971 633
Литер 12, «Вересаева»		26 645	2 135 961	2 109 316
Литер 13, «Вересаева»		19 007	1 647 623	1 628 616
Литер 14, «Вересаева»			591 760	591 760
Литер 15, «Вересаева»			409 759	409 759
Литер 19, «Вересаева»		29 860		29 860
Итого «Прочие обязательства»	6 111 069	9 267 174	12 288 264	9 132 158

В 2021 году завершено строительство Кластера 5 (корпус 1,2,3), Кластера 6 (корпус 1,2,3), Кластера 7 (корпус 1,2,3), и Кластера 8, Кластер 9 (корпус 2,3). Стоимость помещений, подлежащих передаче дольщикам, по сданному Кластеру 7 на 31.12.2021 составила 109 528 тыс. руб., по сданному Кластеру 8, на 31.12.2021 составила 59 168 тыс. руб., по сданному Кластеру 9 (корпус 2,3), на 31.12.2021 составила 271 694 тыс. руб.

Расшифровка к отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статьям «Выручка» и «Себестоимость продаж».

Деятельность ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» началась в июле 2016 года. С момента создания и до 30.09.2017 Общество применяло упрощенную систему налогообложения. В 4 квартале 2017 года выручка превысила предельно допустимую величину и с 01.10.2017 ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» применяет общую систему налогообложения.

Выручка за 2021 год включает экономию застройщика при строительстве многоквартирных домов:

- Литер 4, корпус 1,2 – в сумме 1 105 тыс. руб.
- Литер 5, корпус 1,2 – в сумме 410 990 тыс. руб.
- Литер 6, корпус 1,2 – в сумме 439 768 тыс. руб.
- Литер 7, корпус 1,2 – в сумме 356 595 тыс. руб.
- Литер 8 – в сумме 141 643 тыс. руб.;
- Литер 9, корпус 2,3 – в сумме 176 535 тыс. руб.

Выручка от реализации завершенных строительством помещений, зарегистрированных Обществом в собственность, составила за 2021 год сумму 82 768 тыс. руб. Сумма выручки за 2021 год – 1 614 906 тыс. руб., себестоимость продаж – 107 840 тыс. руб.

Выручка от реализации завершенных строительством помещений, зарегистрированных Обществом в собственность, составила за 2020 год сумму 169 653 тыс. руб. Сумма выручки за 2020 год – 866 867 тыс. руб., себестоимость продаж – 123 092 тыс. руб.

За 2021 год получена прибыль от продаж в сумме 1 507 066 тыс. руб. Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год составила 1 374 740 тыс. руб. Налог на прибыль за 2021 год составил 281 043 тыс. руб. Чистая прибыль за 2021 год составила 1 087 368 тыс. руб. (+ 490 739 тыс. руб. по сравнению с 2020 годом).

В составе себестоимости продаж Обществом отражена стоимость реализованных помещений в сумме 107 840 тыс. руб.

Расшифровка к статье «Проценты к получению».

По данной строке отражена сумма начисленных процентов по краткосрочному депозиту, открытому в ПАО «Сбербанк», в размере 5 954 тыс. руб.

Расшифровка к статье «Прочие доходы».

Структура прочих доходов Общества представлена в таблице.

Наименование прочих доходов	Сумма за отчетный период
Стоимость имущества, выявленного по результатам инвентаризации	941
Прочие доходы	330
Итого «Прочие доходы»	1 271

Расшифровка к статье «Прочие расходы».

Структура прочих расходов Общества представлена в таблице.

тыс. руб.

Наименование прочих расходов	Сумма за отчетный период
Расходы на услуги банков	890
Штрафы и пени по налогам	9 045
Прочие расходы	35892
Перерасход застройщика	77 829
Списание ОС	5031
Списание материалов	3611
% по кредиту	7 253
Итого «Прочие расходы»	139 551

Расшифровка к Отчету о движении денежных средств.

В Отчете о движении денежных средств показатели на 31.12.2021 и 31.12.2020 по строке 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода» в сумме 6 570 270 тыс. руб. и 2 408 932 тыс. руб. соответствуют показателям на 31.12.2021 и 31.12.2020 соответственно по строке 1250 «Денежные средства и денежные

Приложение
к аудиторскому заключению
ООО «ЦАКЭ»

эквиваленты» Бухгалтерского баланса.

В состав денежных средств на 31.12.2021 входят денежные эквиваленты в виде краткосрочных депозитов (1 523 660 тыс. руб.), средства на расчетном счете (46 733 тыс. руб.), в кассе (28 259 тыс. руб.) и денежные средства на спецсчете (аккредитив) в размере 4 971 618 тыс. руб., зарезервированные для оплаты подрядчикам ООО «Ростра-РД» и ООО «Базальт» по договорам генерального подряда на выполнение работ по строительству объекта «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в городе Ростов-на-Дону».

Раздел 24. Информация по расчету налога на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2021 год 287 372 тыс. руб., текущий налог на прибыль 281 043 тыс. руб. Разница между бухгалтерским и налоговым учетом составляет 6 329 тыс. руб.

Сравнительные показатели за 2020 год: Условный расход по налогу на прибыль за 2020 год 140 095 тыс. руб., текущий налог на прибыль 147 257 тыс. руб. Разница между бухгалтерским и налоговым учетом составляет 7 162 тыс. руб.

Раздел 25. Информация о распределении прибыли

В соответствии с п. 8.1 Устава, участники общества вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решения о распределении чистой прибыли. За 2021 год по данным бухгалтерского учета чистая прибыль составила 1 087 368 тыс. руб., за 2020 год по данным бухгалтерского учета чистая прибыль составила 596 629 тыс. руб., за 2019 год – 269 815 тыс. руб.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2020 год утверждена участниками Общества (протокол б/н. от 25.05.2021).

Директор
ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»

30 марта 2022 года



Папко И.В.

