

общество с ограниченной ответственностью
АЛТАЙСКИЙ ДОМ АУДИТА



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой)
отчетности общества с
ограниченной ответственностью
"Специализированный
застройщик "Союз-Инвест"
за период с 01 января по
31 декабря 2021 г.

Барнаул 2022



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Союз-Инвест"

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» (ОГРН 1145476139324), 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 и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая основные положения учетной политики и прочую пояснительную информацию.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (п. 10), а именно на тот факт, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» была перевыпущена в связи с исправлением существенных ошибок. Мы не модифицируем свое мнение в связи с данным обстоятельством.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И УЧАСТНИКОВ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Участники общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение.



Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

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

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

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

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая



общество с ограниченной ответственностью
АЛТАЙСКИЙ ДОМ АУДИТА

бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками аудируемого лица, 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.

Исполнительный директор аудиторской
организации (ОРНЗ 21606077294)
Филиппев Дмитрий Юрьевич

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
независимого аудитора (ОРНЗ 22006102590)
Жестовская Светлана Сергеевна

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Алтайский Дом Аудита»

ОГРН 1022201514895

656043, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 95, офис 17.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11606059811

**Дата аудиторского заключения
независимого аудитора**

«29» апреля 2022 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ - ИНВЕСТ" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФС / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ
Местонахождение (адрес) _____

Коды		
0710001		
31	12	2021
41352188		
5448456469		
71.12.2		
12300		16
384		

633104, Новосибирская обл, Обь г, Омский тракт ш, дом № 3, оф. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "АЛТАЙСКИЙ ДОМ АУДИТА "

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ по ОКПО
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ по ОГРН/ОГРНИП

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	-	-	-
-	в том числе:		-	-	-
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	в том числе:		-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	в том числе:		-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
-	в том числе:		-	-	-
2.1.	Основные средства	1150	2 900	1 645	732
-	в том числе:				
2.1.	Основные средства в организации	11501	2 900	1 645	657
-	Приобретение объектов основных средств	11502	-	-	75
-			-	-	-
2.1.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 521	-	-
-	в том числе:				
2.1.	Материальные ценности в организации	11601	1 521	-	-
-			-	-	-
3.1.	Финансовые вложения	1170	332 104	332 104	332 104
-	в том числе:				
-	Отложенные налоговые активы	1180	6 506	7 405	779
-	в том числе:				
-	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	65
-	в том числе:				
-	Расходы будущих периодов	11901	-	-	65

-	Итого по разделу I	1100	343 031	341 154	333 680
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1.	Запасы	1210	1 048 390	885 253	778 894
	в том числе:				
4.1.	Материалы	12101	34 555	43 712	36 530
4.1.	Товары отгруженные	12102	8 144	18 195	-
4.1.	Товары	12103	23 336	9 416	3 082
4.1.	Готовая продукция	12104	48 585	157 559	665
4.1.	Незавершенное строительство объектов в рамках договоров долевого участия	12105	752 327	630 081	712 327
4.1.	Земельные участки под строительство объектов долевого участия	12106	181 444	26 290	26 290
-	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	62 846	59 067	51 170
	в том числе:				
-			-	-	-
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	1 302 739	1 130 428	223 403
	в том числе:				
5.1.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	77 552	78 570	65 272
5.1.	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 932	15 887	51 322
5.1.	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	1	34 986
5.1.	Расчеты с персоналом по оплате труда	12304	5	5	-
5.1.	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12305	5	12	3
5.1.	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	1 223 076	1 035 630	71 821
-	в том числе:				
-	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г.Новосибирск, ул.Ленинградская	123063	-	65 226	25 053
-	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №1, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	123064	1 090	494 538	-
-	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №2, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	123065	10 063	363 592	-
-	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №3, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	123066	486 332	-	-
-	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №4, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	123067	295 764	-	-
-	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: автостоянка, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	123068	25 230	-	-
5.1.	Расходы будущих периодов	12307	169	323	-
-	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 615	3 615	9 399
	в том числе:				
5.1.	Предоставленные займы	12401	3 615	3 615	9 399
-			-	-	-
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	244 138	925 101	17 857
	в том числе:				
-	Расчетные счета	12501	63 991	143 473	17 857
-	Аккредитивы	12502	180 147	781 629	-
-			-	-	-
-	Прочие оборотные активы	1260	45 775	33 810	29 718
	в том числе:				
-			-	-	-

-	Итого по разделу II	1200	2 707 503	3 037 275	1 110 441
-	БАЛАНС	1600	3 050 534	3 378 428	1 444 121

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	80 000	80 000	80 000
-	в том числе:		-	-	-
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
-	в том числе:		-	-	-
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
-	в том числе:		-	-	-
-	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	146 600	146 600	146 600
-	в том числе:		-	-	-
-	Резервный капитал	1360	-	-	-
-	в том числе:		-	-	-
-	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 258 682	728 330	299 831
-	в том числе:		-	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 485 282	954 930	526 431
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3.	Заемные средства	1410	491 778	1 303 836	118 490
	в том числе:				
5.3.	Долгосрочные кредиты	14101	490 000	1 223 077	-
5.3.	Долгосрочные займы	14102	-	80 000	118 490
5.3.	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	1 778	759	-
-	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 981	3 905	369
-	в том числе:		-	-	-
-	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3.	Прочие обязательства	1450	807 326	365 635	70 000
	в том числе:				
5.3.	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14502	-	2 043	70 000
5.3.	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №2, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	14503	-	363 592	-
5.3.	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №3, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	14504	486 332	-	-
5.3.	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №4, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	14505	295 764	-	-
5.3.	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта автостоянка, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	14506	25 230	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 302 085	1 673 376	188 859
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3.	Заемные средства	1510	-	163	1 164
	в том числе:				
5.3.	Проценты по краткосрочным займам	15101	-	163	1 164

-			-	-	-
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	243 497	235 935	245 627
	в том числе:				
5.3.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	103 744	76 890	179 056
5.3.	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	7	7	236
5.3.	Расчеты по налогам и сборам	15203	104 720	78 372	7 695
5.3.	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	300	221	410
5.3.	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	889	-	728
5.3.	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15206	11	-	-
5.3.	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	33 826	80 444	57 501
-			-	-	-
-	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
-			-	-	-
7.	Оценочные обязательства	1540	19 669	19 487	942
	Прочие обязательства	1550	-	494 538	481 098
	в том числе:				
-	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г.Новосибирск, ул.Ленинградская	15501	-	-	481 098
5.3.	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №1, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова	15502	-	494 538	-
-	Итого по разделу V	1500	263 166	750 122	728 831
-	БАЛАНС	1700	3 050 534	3 378 428	1 444 121



Руководитель

(подпись)

Романюк Александр Игоревич

(расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ - ИНВЕСТ"	по ОКПО	41352188		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5448456469		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
-	Выручка	2110	1 073 266	785 088
6.	Себестоимость продаж	2120	(299 237)	(152 931)
-	Валовая прибыль (убыток)	2100	774 029	632 157
6.	Коммерческие расходы	2210	(113 461)	(76 023)
-	Управленческие расходы	2220	-	-
-	Прибыль (убыток) от продаж	2200	660 568	556 134
-	в том числе:		-	-
-	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
-	Проценты к получению	2320	3 155	2 389
-	Проценты к уплате	2330	(2 312)	(3 650)
-	Прочие доходы	2340	86 844	31 204
-	в том числе:		-	-
-	Прочие расходы	2350	(85 217)	(49 706)
-	в том числе:		-	-
-	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	663 038	536 371
-	в том числе:		-	-
-	Налог на прибыль	2410	(132 674)	(107 872)
-	в том числе:			
-	текущий налог на прибыль	2411	(132 699)	(110 962)
-	отложенный налог на прибыль	2412	25	3 089
-	Прочее	2460	(13)	(1)
-	в том числе:		-	-
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	530 351	428 498

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
-	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
-	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
-	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
-	Совокупный финансовый результат периода	2500	530 351	428 498
	СПРАВОЧНО			
-	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
-	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Романюк Александр
Игоревич

(расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	2021
12	
41352188	
5448456469	
71.12.2	
12300	16
	384

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной
ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ -
ИНВЕСТ"

по ОКПО

ИНН

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКOPФ / 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	80 000	-	146 600	-	299 831	526 431
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3210	-	-	-	-	428 498	428 498
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	428 498	428 498
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	80 000	-	146 600	-	728 330	954 930
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	530 352
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	530 352	530 352
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	80 000	-	146 600	-	1 258 682	1 485 282

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 485 283	954 930	526 431



Романюк Александр Игоревич
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 (подпись)

27 апреля 2022 г.

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
41352188		
5448456469		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 337 490	897 620
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	392 828	183 850
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	5 340	5 645
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства	4114	754 183	704 203
прочие поступления	4119	185 139	3 922
Платежи - всего	4120	(2 141 744)	(1 210 624)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 424 162)	(1 040 854)
в связи с оплатой труда работников	4122	(16 818)	(19 450)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 474)	(3 899)
налога на прибыль организаций	4124	(104 665)	-
прочие платежи	4129	(593 625)	(146 421)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(804 254)	(313 004)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	43 833
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	31 314
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	-	12 519
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 180)	(8 173)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(5 180)	(1 438)
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	-	(6 735)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 180)	35 660

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	672 800	1 542 467
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	672 800	1 542 467
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(544 329)	(357 880)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(544 329)	(357 880)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	128 471	1 184 587
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(680 963)	907 243
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	925 100	17 857
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	244 137	925 100
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Романюк Александр
Игоревич

(расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2021 г.
и отчету о финансовых результатах за 2021 г. (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	стоимость	Код	стоимость	Код	стоимость
Всего	5120	-	5120	-	5120	-
	5121	-	5121	-	5121	-
в том числе:						

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



 Руководитель (подпись) **Романюк Александр Игоревич**

 (расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г.	2 795	(1 150)	3 324	(1 256)	652	(1 465)	-	-	-	-	6 420	(1 998)
	5210	за 2020 г.	1 283	(626)	1 513	-	-	(525)	-	-	-	-	2 795	(1 150)
в том числе:														
	Здания													
5201	за 2021 г.	870	(595)	-	(360)	336	(159)	-	-	-	-	510	(418)	
5211	за 2020 г.	870	(424)	-	-	-	(171)	-	-	-	-	870	(595)	
5202	за 2021 г.	850	(352)	206	(65)	25	(230)	-	-	-	-	992	(558)	
5212	за 2020 г.	355	(199)	495	-	-	(154)	-	-	-	-	850	(352)	
5203	за 2021 г.	170	(37)	-	-	-	(56)	-	-	-	-	170	(93)	
5213	за 2020 г.	57	(3)	112	-	-	(34)	-	-	-	-	170	(37)	
5204	за 2021 г.	75	(14)	-	-	-	(15)	-	-	-	-	75	(28)	
5214	за 2020 г.	-	-	75	-	-	(14)	-	-	-	-	75	(14)	
5205	за 2021 г.	831	(152)	3 118	(831)	291	(1 005)	-	-	-	-	3 118	(866)	
5215	за 2020 г.	-	-	831	-	-	(152)	-	-	-	-	831	(152)	
5206	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5216	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5220	за 2021 г.	-	-	1 556	-	-	(35)	-	-	-	-	1 556	(35)	
5230	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего														
в том числе:														
5221	за 2021 г.	-	-	1 556	-	-	(35)	-	-	-	-	-	1 556	(35)
5231	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2021 г.	-	4 094	(770)	(3 324)	-
	5250	за 2020 г.	75	1 438	(928 294)	(1 513)	-
в том числе:							
Строительные механизмы Чистякова	5241	за 2021 г.	-	1 285	-	(1 285)	-
	5251	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Временная дорога А. Чистякова (3,4,5 этапы строительства)	5242	за 2021 г.	-	1 307	-	(1 307)	-
	5252	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Путь подкрановый ЖД №3 А. Чистякова	5243	за 2021 г.	-	505	505	-	-
	5253	за 2020 г.	-	-	-	(206)	-
Табло Информационное	5244	за 2021 г.	-	206	-	-	-
	5254	за 2020 г.	-	-	-	(526)	-
Временное ограждение А. Чистякова (3,4,5 этапы строительства)	5245	за 2021 г.	-	526	-	-	-
	5255	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Путь подкрановый ПАРКОВКА А. Чистякова	5246	за 2021 г.	-	264	264	-	-
	5256	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Смартфон Apple iPhone 11 Pro	5247	за 2021 г.	-	-	-	(75)	-
	5257	за 2020 г.	75	-	-	-	-
Электроснабжения строительных механизмов по ул.Н.Сотникова	5248	за 2021 г.	-	-	-	(831)	-
	5258	за 2020 г.	-	831	-	-	-
Шкаф 3-секции 1700*360*2120	5249	за 2021 г.	-	-	-	(57)	-
	5259	за 2020 г.	-	57	-	-	-
Комплект объемных букв		за 2021 г.	-	-	-	(88)	-
		за 2020 г.	-	88	-	-	-
Принтер Kyocera		за 2021 г.	-	-	-	(43)	-
		за 2020 г.	-	43	-	-	-
Стелла для ЖК "Акварельный"		за 2021 г.	-	-	-	(350)	-
		за 2020 г.	-	350	-	-	-
Компьютер GIGABYTE N310M H 2.0 + монитор 23.8" BenQ		за 2021 г.	-	-	-	(70)	-
		за 2020 г.	-	70	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021 г.		за 2020 г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
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	-	-	-
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	574 599	440 546	454 020
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____
 Романок Александр
 Игоревич
 (расшифровка подписи)

(подпись)
 27 апреля 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	332 104	-	-	-	-	-	332 104	-
	5311	за 2020 г.	332 104	-	-	-	-	-	332 104	-
в том числе: доля более 99,99 % в уставном капитале ООО "СЗ "ГАЛАКТИКА"	5302	за 2021 г.	332 104	-	-	-	-	-	332 104	-
	5312	за 2020 г.	332 104	-	-	-	-	-	332 104	-
	5305	за 2021 г.	3 615	-	-	-	203	-	3 615	-
	5315	за 2020 г.	9 399	-	6 850	12 634	-	658	3 615	-
в том числе: предоставленные займы	5306	за 2021 г.	3 615	-	-	-	-	-	3 615	-
	5316	за 2020 г.	9 399	-	6 850	12 634	-	658	3 615	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	335 719	-	-	-	-	-	335 719	-
	5310	за 2020 г.	341 503	-	6 850	12 634	-	658	335 719	-

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	332 104	332 104	332 104
в том числе:				
доля в уставном капитале	5321	332 104	332 104	332 104
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



**Романюк Александр
Игоревич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

27 апреля 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	885 253	-	885 253	2 302 879	(2 139 742)	-	X	1 048 390	-	1 048 390		
	5420	за 2020 г.	778 894	-	778 894	1 517 540	(1 411 181)	-	X	885 253	-	885 253		
в том числе:	5401	за 2021 г.	43 712	-	43 712	378 540	(387 697)	-	-	34 555	-	34 555		
	5421	за 2020 г.	36 530	-	36 530	261 394	(254 212)	-	-	43 712	-	43 712		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2021 г.	157 559	-	157 559	59 049	(168 023)	-	-	48 585	-	48 585		
	5422	за 2020 г.	665	-	665	253 884	(96 990)	-	-	157 559	-	157 559		
Готовая продукция	5403	за 2021 г.	9 416	-	9 416	168 683	(154 763)	-	-	23 336	-	23 336		
	5423	за 2020 г.	3 082	-	3 082	58 206	(51 872)	-	-	9 416	-	9 416		
Товары для перепродажи	5404	за 2021 г.	18 195	-	18 195	292 470	(302 520)	-	-	8 144	-	8 144		
	5424	за 2020 г.	-	-	-	148 862	(130 667)	-	-	18 195	-	18 195		
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2021 г.	-	-	-	8 957	(8 957)	-	-	-	-	-		
	5425	за 2020 г.	-	-	-	14 775	(14 775)	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2021 г.	-	-	-	31 153	(31 153)	-	-	-	-	-		
	5426	за 2020 г.	-	-	-	7 056	(7 056)	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5507	за 2021 г.	630 081	-	630 081	1 208 875	(1 086 628)	-	-	752 327	-	752 327		
	5527	за 2020 г.	712 327	-	712 327	773 364	(855 610)	-	-	630 081	-	630 081		
Незавершенное строительство объектов в рамках договоров долевого участия	5508	за 2021 г.	26 290	-	26 290	155 154	-	-	-	181 444	-	181 444		
	5528	за 2020 г.	26 290	-	26 290	-	-	-	-	26 290	-	26 290		

4.2. Запасы в залоге

Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
5440	23 853	3 220	-
5441	23 853	3 220	-
5445	-	-	-
5446	-	-	-
Наименование показателя			
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего			
в том числе:			
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего			
в том числе:			



Романюк Александр
Игоревич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)
27 апреля 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		выбыло							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления											
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	425 092	-	1 220 059	-	-	-	-	(425 092)	-	-	-	-	1 220 059	-	
	5521	за 2020 г.	19 026	-	419 742	-	-	-	-	(13 676)	-	-	-	-	425 092	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 733	-	
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2021 г.	-	-	12 733	-	-	-	-	(13 676)	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	13 676	-	-	-	-	-	-	(425 092)	-	-	-	-	1 207 326	-	-
	5504	за 2021 г.	425 092	-	1 207 326	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425 092	-	-
Прочая	5524	за 2020 г.	5 350	-	419 742	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2021 г.	713 803	(8 470)	70 317	278	(1 120 594)	-	-	(7 238)	425 092	-	-	-	88 896	(6 216)	
	5530	за 2020 г.	205 127	(751)	647 968	-	(228 982)	-	-	(927)	13 676	75 983	31	-	713 803	(8 470)	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего			22 413	(6 526)	1 647	-	(17 782)	-	-	(7 045)	-	-	-	-	6 279	(4 347)	
	5511	за 2021 г.	51 806	(470)	12 449	-	(41 841)	-	-	(764)	-	-	-	-	22 413	(6 526)	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2020 г.	80 307	(1 738)	66 497	-	(80 142)	-	-	(36)	-	-	-	-	66 862	(1 843)	
	5512	за 2021 г.	51 682	(87)	59 420	-	(44 471)	-	-	13 676	-	-	-	-	80 307	(1 738)	
Авансы выданные	5532	за 2020 г.	611 083	(206)	2 173	278	(1 022 670)	-	-	(178)	425 092	-	-	-	15 956	(27)	
	5513	за 2021 г.	101 640	(345)	576 099	-	(142 670)	-	-	(163)	-	75 983	31	-	611 083	(206)	
Прочая	5533	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5534	за 2020 г.	1 138 895	(8 470)	1 290 376	278	(1 120 594)	-	-	(7 238)	X	-	-	-	1 308 955	(6 216)	
	5500	за 2021 г.	224 153	(751)	1 067 710	-	(228 982)	-	-	(927)	X	75 983	31	-	1 138 895	(8 470)	

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	6 216	52	8 542	73	792	41
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	4 347	52	6 599	73	525	41
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 843	-	1 738	-	89	-
прочая	5543	27	-	206	-	178	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	1 669 471	1 480 126	7 044	(1 491 902)	-	(365 635)	1 299 104	
	5571	за 2020 г.	188 490	1 836 502	759	(286 280)	-	(70 000)	1 669 471	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2021 г.	1 223 836	490 000	7 044	(1 229 102)	-	-	491 778	
	5572	за 2020 г.	-	1 223 077	759	(262 800)	-	-	1 223 836	
займы	5553	за 2021 г.	80 000	182 800	-	(286 280)	-	-	80 000	
	5573	за 2020 г.	118 490	247 790	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020 г.	-	807 326	-	-	-	(363 592)	807 326	
обязательства по договорам долевого участия	5555	за 2021 г.	363 592	363 592	-	-	-	(2 043)	363 592	
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	(70 000)	-	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5556	за 2021 г.	2 043	2 043	-	-	-	-	2 043	
	5576	за 2020 г.	70 000	163 532	2 313	(1 018 599)	(18)	365 635	243 497	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	730 635	641 760	170	(785 170)	-	75 983	730 635	
	5580	за 2020 г.	727 889	-	-	-	-	-	-	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	157 329	134 128	-	(155 915)	(15)	2 043	137 570	
	5581	за 2020 г.	231 795	74 494	-	(218 990)	-	70 000	157 329	
авансы полученные	5562	за 2021 г.	7	-	-	(230)	-	-	7	
	5582	за 2020 г.	236	-	-	(2 078)	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	78 593	28 504	1	(6 629)	-	75 983	78 593	
	5583	за 2020 г.	8 105	1 126	7	(2 474)	-	-	-	
кредиты	5564	за 2021 г.	163	-	2 312	(2 728)	-	-	163	
	5584	за 2020 г.	-	-	2 891	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021 г.	-	71 600	-	(72 764)	-	-	-	
	5585	за 2020 г.	1 164	900	-	(2)	(3)	-	900	
прочая	5566	за 2021 г.	5 493	-	-	(5 490)	-	-	6	
	5586	за 2020 г.	494 538	-	-	(858 130)	-	363 592	494 538	
обязательства по договорам долевого участия	5567	за 2021 г.	481 099	-	-	(481 098)	-	-	1 542 601	
	5587	за 2020 г.	2 400 106	1 643 658	9 357	(2 510 501)	(18)	X	2 400 106	
Итого	5570	за 2020 г.	916 379	2 478 262	929	(1 071 450)	-	X	2 400 106	

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	-	-	-
	5593	-	-	-



Романюк Александр Игоревич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)
27 апреля 2022 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	151 109	100 209
Расходы на оплату труда	5620	14 506	16 326
Отчисления на социальные нужды	5630	2 898	4 527
Амортизация	5640	480	390
Прочие затраты	5650	138 599	288 535
Итого по элементам	5660	307 592	409 987
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(181 033)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	105 105	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	412 697	228 954



Руководитель Романюк Александр Игоревич
 (подпись) (расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	19 487	1 425	(1 243)	-	19 669
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	1 204	1 425	(1 243)	-	1 386
Резерв расходов по передаче сетей в муниципальную	5702	18 283	-	-	-	18 283



Руководитель

(подпись)

Романюк Александр
Игоревич

(расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
залог квартиры - г.Новосибирск, ул.Киевская, д.3/1, кв.55	5801	3 000	3 000	3 000
залог квартиры - г.Новосибирск, ул.Киевская, д.3, кв.190	5802	2 000	2 000	2 000
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №1 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5803	-	479 703	-
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №2 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5804	2 900	329 339	-
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №3 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5805	468 135	-	-
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №4 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5806	254 331	-	-
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - гараж-стоянка по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5807	10 899	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
Залог финансовых вложений	5811	332 104	332 104	332 104
Поручительство выданное	5812	723 257	1 067 624	1 032 124
Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№1	5813	-	477 692	-
Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№2	5814	-	656 412	-
Залог права аренды земельного участка по ул.А.Чистякова	5815	17 245	34 491	-
Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№3	5816	702 432	-	-

Руководитель
 Романюк Александр Игоревич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021 г.		за 2020 г.	
		На начало года	Получено за год	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 2021 г.	5910	-	-	-	-
за 2020 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2021 г.	5911	-	-	-	-
за 2020 г.	5921	-	-	-	-



Романюк Александр Игоревич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

27 апреля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Союз-Инвест»

10. Прочие пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2021 г.
и отчету о финансовых результатах за 2021 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2021 и отчету о финансовых результатах за 2021 г.

1. Информация об организации

Полное наименование организации Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест»

ИНН, КПП, ОГРН организации 5448456469, 544801001, 1145476139324

Адрес в Российской Федерации 633104, Новосибирская область, город Обь, Омский тракт ш., д.3, оф.1. Юридический адрес Общества 27.09.2017 г. приведен в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»

Директор Романюк Александр Игоревич

Главный бухгалтер Сударева Наталья Андреевна

Ревизионная комиссия не избиралась.

Данные об аудиторской организации: ООО «Алтайский Дом Аудита»

Место нахождения: 656043, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 95, офис 17

Государственная регистрация:

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1022201514895 от 25.09.2002 г.

ООО «Алтайский Дом Аудита» является членом СРО ААС в соответствии с решением Правления Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» от 18.11.2016 г. (ОРНЗ 11606059811).

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 18 человек.

1.1. Данные об уставном капитале организации

Размер уставного капитала организации 80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей.

Состав акционеров (участников): наименование, ФИО, размер доли.

- Общество с ограниченной ответственностью «Главалтайстрой» (ИНН 2224171655) владеет 100% уставного капитала, что составляет 80 000 000 (восемьдесят миллионов) рублей и дает право 100 голосов при участии в общем собрании участников Общества.

Решения, принятые по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за предшествующий год и распределения чистой прибыли: чистая прибыль по итогам 2021 г. между участниками Общества не распределялась.

1.2. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств (наименование, местонахождение).

В течение 2021г. Обществом закрыто обособленное подразделение по адресу г. Новосибирск, ул. Николая Островского, д.195. По состоянию на 31.12.2021г. обособленные подразделения у Общества отсутствуют.

1.3. Дочерние и зависимые общества.

Обществом образована дочерняя организация ООО «Специализированный застройщик «Галактика», зарегистрированная 08.08.2019 г. по адресу г. Новосибирск, ул. Сухарная, дом № 98, офис 3. Доля ООО «СЗ «Союз-Инвест» в уставном капитале составляет более 99,99%.

1.4. Факт принадлежности организации к группе компаний (степень аффилированности) или иным связанным сторонам (наименование, местонахождение, вид участия):

Общество входит в состав группы компаний «Союз». В группу компаний «Союз» входят следующие организации:

- Застройщик — ООО «СЗ «Союз-Инвест»
- Застройщик — ООО «СЗ «Галактика»
- Застройщик — ООО «СЗ ИСК «Союз»
- Застройщик — ООО СЗ «Главалтайстрой»
- Застройщик — ООО Сетевая компания «СОЮЗ»
- Проектный институт ООО «Барнаулгражданпроект»
- Проектный институт ООО «Союз-Проект»
- Комбинат железобетонных изделий АО «СЗ «БКЖБИ-2»
- ООО «Спецстрой», выполняющее основные строительно-монтажные работы

Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2021 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО «Главалтайстрой»	656037, Алтайский край, город Барнаул, проспект Калинина, дом 112/27, помещение 208	- Лицо является членом Общего собрания участников данного юридического лица; - Данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества; Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	21.11.2018	100%
2	ООО «СЗ «Галактика»	630001, Новосибирская обл, Новосибирск г, Сухарная ул, дом № 98, офис 3	- Данное юридическое лицо является дочерним предприятием. Доля участия ООО «СЗ «Союз-Инвест» более 99,99% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	08.08.2019	-
3	Отмашкин Сергей Владимирович	г.Санкт-Петербург	- Является бенефициарным владельцем - Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица; - Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	07.11.2014	-
4	Греб Елена Владимировна	Алтайский край, г Барнаул,	- Является бенефициарным владельцем - Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	07.11.2014	-
5	Романюк Александр Игоревич	Алтайский край, г Барнаул,	- Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица;	06.07.2021	-
6	ИП Отмашкин Сергей Владимирович	г.Санкт-Петербург	- лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	17.04.2013	-
7	ИП Греб Елена Владимировна	Алтайский край, г Барнаул,	- лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2013	-
8	ООО «Спарк»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 205	Учредитель - Отмашкин С.В. ,доля участия 100%	10.01.2017	-
9	ООО ФК «Север»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 207	Учредитель — ООО СЗ «ИСК «Союз», доля участия — 100% Единоличный исполнительный орган — Греб Е.В.	20.10.2020	-
10	ООО «Сетевая компания «Союз»	Алтайский край, г Барнаул, ул Взлетная, 109, пом Н4	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 24%, Греб Е.В. - доля участия 48%	22.01.2018	-
11	ООО «Алтайгеомаш-Бурение»	Алтайский край, г Барнаул, ул Балтийская, 44, кв 200	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%.	02.03.2018	-
12	ООО «Союз-ЖБИ»	Ленинградская обл, п Заводской, стр 1, оф 201	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	08.05.2015	-
13	ООО «Русь»	659040, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Р-Н КАЛМАНСКИЙ, С. КАЛМАНКА	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 66,7%, Греб Е.В. - доля участия 33,3%.	29.09.2016	-
14	ООО СЗ «Союз-Север»	Ленинградская обл, п Заводской, стр 1, оф 202	Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	27.11.2019	-
15	ООО «Энергоэффект»	656037, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, ПРО-Т КАЛИНИНА, д. 112	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 100%	27.03.2014	-
16	ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 32,5%	24.03.2015	-
17	ООО АПК «СОЮЗ»	659802, Алтайский край, Косихинский р-н, Малахово с, Комсомольская ул, дом № 26	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 100%	25.03.2016	-
18	ООО «Спецстрой»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27, пом.307	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 1,4% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	11.01.2018	-
19	ООО «Стройцентр»	630001, Новосибирская ОБЛ, Новосибирск Г, Сухарная УЛ, дом № Дом 98, квартира Комната 1	Учредитель Отмашкин С.В. — доля участия 100%	01.03.2016	-
20	ООО «Спецтехника»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/29	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 100%	24.01.2017	-
21	ООО «СЗ ИСК «СОЮЗ»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 50%, Отмашкин С.В. -50%	25.11.2016 20.07.2020	-
22	ООО «Леал»	656031, Алтайский край, Барнаул г, Строителей пр-кт, дом № 29В	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 50%	15.10.2013	-
23	ООО "СИТИСЕРВИС"	Алтайский край, с Фирсово, ул 2-я Моховая, 54	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 100%	29.07.2021	-
24	ООО «Специализированная Строительная компания»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27, пом.117	Учредитель Греб Е.В. — доля участия 52%	31.05.2017	-
25	ТСЖ «Космос»	658080, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Космонавтов, д. 19	Участник товарищества ООО «Главалтайстрой»	-	-
26	ООО «Союз-Проект»	656037, Алтайский край, г Барнаул, пр-т Космонавтов, д. 2, оф. 5	Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%	06.07.2018	-
27	ООО «ВИТРАЖ»	656037, Алтайский край, г Барнаул, пр-т	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 100%	04.06.2018	-

	ГРУПП»	Калинина, д. 112/27			
28	ООО «Ренд-Эстейт»	г Санкт-Петербург, ул Комсомола, 37А / лит А, пом 9Н,	Учредитель Отмашкин С.В. - 76%	24.11.2020	-
29	ООО "СОЮЗ-ИНЖИНИРИНГ"	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 208	Учредитель Отмашкин С.В. - 100% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	17.02.21	-
30	ООО СЗ «Лапландия»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 110	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 100%	09.09.2019	-
31	ООО «Союз-Подряд»	Новосибирская обл, г Обь, тракт Омский, 3, оф 2	Учредитель — Романюк А.И. (доля участия 0,1%) Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.	06.07.2021	-
32	ЖСК "Триумф"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 8	Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.	20.08.2021	-
33	ООО "СЗ "ГАРАНТ"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, оф 18	Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.	19.05.2021	-
34	ООО УК "СОЮЗ-ИНВЕСТ"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, оф 204	Учредитель — Романюк А.И. доля участия – 100%	06.07.2021	-
35	ООО "УК "ГАРАНТ"	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 109	Учредитель — Романюк А.И., доля участия – 55%	06.07.2021	-
36	ООО "СПЕЦСТРОЙ-НСК"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, этаж 1 помещ. 6	Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	21.09.2021	-

1.5. Совет директоров общества (ФИО, должность в Совете): совет директоров отсутствует.

1.6. В 2021 у Общества сменился директор. С 18 июня 2021 года им стал Романюк Александр Игоревич.

1.7. Основные виды деятельности организации. Краткая характеристика значимых видов деятельности организации в отчетном периоде: (натуральные, стоимостные показатели и факторы, повлиявшие в отчетном году на финансовые результаты деятельности организации)

В деятельности Общества в 2021 году могут быть выделены три основных операционных направления:

- Деятельность заказчика-застройщика;
- Деятельность технического заказчика;
- Деятельность по предоставлению в аренду арендованных нежилых помещений.
- Деятельность по ведению бухгалтерского учета, юридическому сопровождению и управлению коммерческой недвижимостью дочерней организации.

В качестве заказчика-застройщика в 2021 г. Общество осуществляло строительство подрядным способом следующих объектов:

1) многоквартирный многоэтажный дом № 1 (по генплану) – I этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 3 квартал 2021 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132209 от 27.02.2019. Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в 4 квартале 2021 г.

2) многоквартирный многоэтажный дом № 2 (по генплану) – II этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 1 квартал 2022 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132209 от 27.02.2019. Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в 4 квартале 2021 г.

3) многоквартирный многоэтажный дом № 3 (по генплану) – III этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 3 квартал 2022 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132209 от 27.02.2019.

4) многоквартирный многоэтажный дом № 4 (по генплану) – IV этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 3

квартал 2022 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132209 от 27.02.2019.

5) многоэтажная автостоянка № 5 (по генплану) – V этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 2 квартал 2022 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132209 от 27.02.2019.

6) На основании договора о развитии застроенной территории №56 от 08.07.2019 г. Обществу предоставлено право на освоение земельного участка в границах 4 и 5-го переулков Римского-Корсакова в Ленинском районе г. Новосибирска. В рамках реализации данного проекта Общество завершило расселение и изъятие для муниципальных нужд жилых и нежилых помещений аварийных жилых домов. Общество с этой целью передало в муниципальную собственность 35 квартир. По состоянию на 31.12.2021г. накопленная сумма затрат по расселению аварийного жилья составила 100 825 тыс.руб. Земельный участок для строительства будет передан в собственность Общества в 2022 году после выполнения сторонами условий договора. К строительству данного объекта Общество планирует приступить не ранее 2024г.

7) В рамках исполнения условий договора аренды земельного участка №132704 с мэрией г. Новосибирска по ул. Рельефная (ТИТОВА) в Ленинском районе г. Новосибирска (пп. 4. п. 4.2) Обществом передано жилых помещений на сумму 27 338 тыс.руб. на удовлетворение требований участников долевого строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. На данном земельном участке Общество обязано построить четыре многоквартирных дома, начало строительства планируется на 4 квартал 2021г.

8) в августе 2020 года Обществом заключен договор о развитии застроенной территории №61 с мэрией г. Новосибирска, находящейся в Кировском районе г. Новосибирска в границах улиц Аникина, Обогадательной, XX Партсъезда. В рамках реализации данного проекта Обществом будет осуществлено расселение двух многоквартирных домов в срок до декабря 2024 г. В 2021 г. с целью расселения ветхого жилья Обществом были выкуплены у собственников 3 квартиры, одна из них была передана в собственность мэрии г.Новосибирска. По условиям договора о развитии застроенной территории строительство на данном земельном участке должно быть осуществлено в срок до октября 2028г.

9) в декабре 2021 года Обществом был заключен договор аренды земельного участка №133459 от 03.12.21, находящегося по ул.Беловежская, Кировский район г.Новосибирска. Согласно п.4.2.5 договора Обществом были перечислены денежные средства в размере 27 020 тыс.руб. На завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. Начало строительства на данном земельном участке Общество планирует в 4 квартале 2022г.

10) в октябре 2021 года Обществом был заключен договор аренды земельного участка №133394 от 27.10.21, находящегося по ул. Большая, Кировский район г.Новосибирска. Согласно п.4.2.5 договора Обществом были перечислены денежные средства в размере 6 960 тыс.руб. Из 35 500 тыс.руб. на завершение строительства жилого дома ЖСК Закаменский-16, застройщик которого не исполнил свои обязательства перед гражданами. Строительство на данном земельном участке Общество планирует осуществить не ранее 2024 года.

11) в 2021 году Обществом приобретены земельные участки по ул.Овчукова (54:35:041290:120, 54:35:041290:136) общей площадью 45 тыс. м2, общей стоимостью 155 153 тыс.руб. Строительство на данном земельном участке Общество планирует осуществить не ранее 2024 года.

В соответствии с разделом 17 Учетной политики Общества выручка от строительства многоквартирного дома определяется в целом на дату, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

– подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;

– завершено расходование денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом №214-ФЗ цели.

В 2021 г. указанные критерии были выполнены по двум объектам, расположенных по адресу г. Новосибирск, ул. Александра Чистякова д. 22, д.22/1. Выручка за выполнение функций застройщика

на данных объектах составила за исключением НДС — 694 959 тыс. руб., расходы по содержанию службы заказчика в отношении указанных объектов строительства составили — 117 242 тыс. руб., экономия застройщика составила — 216 107 тыс. руб.

На момент получения разрешения на ввод объектов по ул.Александра Чистякова в г.Новосибирске в эксплуатацию остались не реализованы по договорам долевого участия в строительстве 9 жилых помещений, на которые Обществом было зарегистрировано право собственности.

Кроме того в течение 2021 г. Обществом было реализовано сорок шесть жилых помещений, находящихся по адресу ул.Кирова, д.322 на сумму 291 680 тыс.руб. по завершеному в 2020г. строительством объекту по ул.Ленинградская.

Помимо вновь построенных жилых помещений Общество в 2021г. осуществляло деятельность по продаже жилых помещений, приобретенных на вторичном рынке жилья. В рамках этой деятельности было приобретено 40 квартир, 36 из которых были реализованы на сумму 78 728 тыс.руб.

Выручка за выполнение функций технического заказчика в 2021 г. составила за исключением НДС — 1 841тыс. руб.

В 2021 г. Общество получало доходы от предоставления арендованных основных средств в субаренду. Выручка от вида деятельности составила 5 124 тыс. руб., расходы по данному виду деятельности составили 5 022 тыс. руб.

Помимо перечисленных выше Общество получило за 2021г. выручку за исключением НДС на сумму 1 450 тыс.руб. от оказания прочих видов услуг.

1.8. Данные о прекращаемой деятельности (п.11,12,18 Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утверждено Приказом МФ РФ от 02 июля 2002 г. № 66н) отсутствуют.

2. Сведения об отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1 Расшифровка отдельных показателей отчетности организации (помимо пояснений, представленных в табличном виде):

2.1.1. Об основных средствах раскрыта следующая информация (п.32 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утверждено Приказом МФ РФ от 30 марта 2001 г. № 26н):

К основным средствам Общества принимаются активы стоимостью более 40 тыс. руб. И сроком полезного использования более 12 месяцев. Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом нормативно-правовых ограничений. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определялся в 2020 году на основании Общероссийского классификатора основных фондов (принят и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и методологии от 12 декабря 2014 г. N 2018-ст). Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. Переоценка основных средств не проводится.

Структура основных средств Общества с указанием групп, первоначальной стоимости и начисленной амортизации представлена в таблице.

Данные о наличии и движении основных средств и доходных вложений в материальные ценности за 2021 год (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец года	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства - всего	29 085	-1 151	160 033	-1256	652	-1 500	187 862	-1 999
в том числе:								
Здания - всего	870	-596	-	-	-	-159	870	-755
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 094	-403	206	-425	361	-301	875	-343
Сооружения	831	-152	3 118	-831	291	-1 005	3 118	-866
Прочие объекты	-	-	1 556	-	-	-35	1 556	-35

Земельный участок (54:35:014025:38), ул. Н. Островского, 195 5879 кв. м	26 290	-	-	-	-	-	26 290	-
Земельный участок (54:35:041290:120), ул. Овчукова, 16143 м2	-	-	55 861	-	-	-	55 861	-
Земельный участок (54:35:041290:136), ул. Овчукова, 28865 м2	-	-	99 291	-	-	-	99 291	-

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:014025:38 по ул. Николая Островского площадью 5879 кв.м предполагается использовать для строительства детского сада на 150 мест, который в рамках соглашения о намерениях с мэрией г.Новосибирска от 30.09.2019г. будет передаваться в муниципальную собственность в обмен на земельный участок, находящийся в собственности г.Новосибирска. Начало строительства детского сада планируется на 2022 год.

Земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:041290:120, 54:35:041290:136 общей площадью 45 тыс.м2 предполагается использовать для строительства жилых домов. Начало строительства планируется не ранее 2024 год.

Приобретение объектов основных средств осуществлялось за счет собственных средств Общества.

2.1.2. Нематериальные активы, информация, по которым подлежит раскрытию (п.40 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утверждено Приказом МФ РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н), в 2020 году у Общества отсутствовали.

2.1.3. В 2021 году Общество осуществляло вложения в капитальное строительство объектов, строительство которых ведется или планируется вести в рамках деятельности заказчика-застройщика за счет как собственных, так и привлеченных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Строительство данных объектов осуществляется подрядным способом. Величина капитальных вложений отражена по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса Общества за 2021 год.

Незавершенные капитальные вложения в строительство

Наименование показателя	Величина капитальных вложений на начало года, тыс.руб.	Изменения за период		Величина капитальных вложений на конец года, тыс.руб.	Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию(передачи дольщикам)/на строительство**
		Увеличение за период, тыс.руб.	Уменьшение за период, тыс.руб.		
Объекты, по которым получено разрешение на строительство					
Николая Сотникова (Александра Чистякова), Кировский район общежития	82 895	72 113	70 949	84 059	X
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	80 536	65 144	67 356	78 324	X
расходы на содержание службы заказчика	2 359	6 970	3 593	5 736	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - 1 дом	245 589	215 570	461 159	-	4 квартал 2021
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	213 000	195 859	408 859	-	X
расходы на содержание службы заказчика	32 589	19 711	52 300	-	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - 2 дом	140 595	464 102	604 697	-	4 квартал 2021
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	118 214	414 695	532 909	-	X
расходы на содержание службы заказчика	22 381	49 407	71 788	-	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - 3 дом	2 572	233 493	-	236 065	3 квартал 2022/(1 квартал 2023)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	2 514	197 172	-	199 686	X
расходы на содержание службы	58	36 321	-	36 379	X

заказчика					
Чистякова А., Кировский район - III очередь - 4 дом	-	69 763	-	69 763	3 квартал 2022/(1 квартал 2023)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	-	55 823	-	55 823	X
расходы на содержание службы заказчика	-	13 940	-	13 940	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - гараж-стоянка/магазин	-	78 375	-	78 375	2 квартал 2022/(4квартал 2022)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	-	76 579	-	76 579	X
расходы на содержание службы заказчика	-	1 796	-	1 796	X
Объекты на стадии проектирования					
Островского Н., Детский сад	3 348	1 031	-	4 379	2 квартал 2022 г.
Аникина, Кировский р-н	8 477	2 283	--	10 760	3 квартал 2023г.
Беловежская ул, Кировский район	-	30 391	-	30 391	2 квартал 2022г.
БОЛЬШАЯ ул, Ленинский р-н	-	36 459	-	36 459	4 квартал 2023г.
Комплекс жилых домов по ул. Рельефная (Титова), Ленинский район	71 925	32 320	-	104 245	2 квартал 2022г.
ЖД №1 по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	-	3 151	-	3 151	2 квартал 2022г.
ЖД №2 по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	-	2 087	-	2 087	2 квартал 2022г.
Комплекс жилых домов по ул. Римского-Корсакова, Ленинский район	86 692	27 023	-	113 715	Не ранее 2023 г.
Комплекс ЖД по ул.Краузе, Калининский р-н	-	279	-	279	Не ранее 2023г.
Овчукова ул, Калининский район	115	1 214	-	1 329	Не ранее 2024 г.
ул.Сухарная, Заельцовский район	1 274	-	-	-	Не ранее 2024 г.
ул.Сухарная, ж/д №1	494	-	-	-	Не ранее 2024 г.
Трикотажная ул, Держинский район	49	-	-	49	Не ранее 2022 г.
Объекты, обслуживающего назначения, подлежащие реализации в адрес ресурсоснабжающих организаций					
ул. Ленинградская, Октябрьский район (КТПН)	3 475	-	3 867	-	2 квартал 2021г.
ул. Ленинградская, Октябрьский район (сети 0,4)	3 140	-	3 140	-	2 квартал 2021г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (тепловая сеть)	12 859	24	-	12 883	2 квартал 2022г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (0,4кВ) 1-2 дом	-	5 092	5 092	-	4 квартал 2021г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (6кВ)	-	13 964	13 964	-	4 квартал 2021г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (6кВ) 1-2 дома	-	727	727	-	4 квартал 2021г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (КТПН) 1-2 дом	-	5 486	5 486	-	4 квартал 2021г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (наружные сети)	-	8 346	8 346	-	4 квартал 2021г.
ИТОГО	663 891	1 303 293	1 169 082	798 102	X

*Объекты, проектирование которых прекращено

** для проектируемых объектов

2.1.4. О материально-производственных запасах раскрыта следующая информация (п.45 Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ПБУ 5/2019, утверждено Приказом МФ РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н):

Структура запасов Общества, отраженных по строке 1210 «Запасы»

Наименование показателя	На 31.12.2020 тыс. руб.	На 31.12.2021, тыс. руб.
Материалы, всего, в т.ч.	43 712	34 555
Сырье и материалы:	396	4 331
в т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика-застройщика	396	4 331

Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали:	30 600	12 405
в т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика-застройщика	30 600	12 405
Материалы, переданные в переработку на сторону :	12 663	17 197
в т.ч. переданные для строительства в качестве заказчика-застройщика	12 663	17 197
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	53	39
Строительные материалы	-	-
Незавершенное производство	-	-
Прочие материалы	-	582
Товары	11 888	31 480
в т.ч. переход права собственности на которые не осуществлен	2 472	8 144
Готовая продукция	173 283	48 585
в т.ч. переход права собственности на которую не осуществлен	15 723	-
ИТОГО:	228 882	114 620

Практически равные доли запасов Общества на конец 2021 г. приходятся на готовую продукцию, материалы для строительства, товары

- материалы, переданные подрядчику для монтажа жилых домов №3, 4 домов и гаража-стоянки по ул.Александра Чистякова в г.Новосибирск — 17 197 тыс.руб.;
- жилые помещения, предназначенные для перепродажи, приобретенные на вторичном рынке - 22 832 тыс.руб.

- о способах оценки МПЗ по их группам (видам);

Оценка стоимости материально-производственных запасов осуществляется по фактической стоимости приобретения, включая затраты по доставке материально-производственных запасов до места их использования

- о последствиях изменений способов их оценки;

В 2021 году способы оценки стоимости материально-производственных запасов не изменялись.

- о стоимости запасов, переданных в залог;

В 2021 году материально-производственные запасы не выступали предметом залога в силу условий договора. В силу закона (ст.488 ГК РФ) стоимость запасов, переданных в залог составила 23 853 тыс.руб.

- о величине и движении резервов под снижение их стоимости.

В 2021 году резерв под обесценение стоимости материально-производственных запасов Обществом не создавался.

2.1.5. О финансовых вложениях раскрыта следующая информация (п. 42 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утверждено Приказом МФ РФ от 10 декабря 2002 г. № 126н):

В течение 2021 года Общество осуществляло финансовые вложения в виде в виде предоставления краткосрочных займов денежными средствами физическим и юридическим лицам (строки 1170, 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса)

- Расшифровка наиболее существенных финансовых вложений (наименование эмитента, дата приобретения, срок погашения, доходность);

Расшифровка финансовых вложений

Наименование заемщика	Сумма займа, тыс.руб.	Дата предоставления	Срок погашения, согласно договору займа	Доходность, % годовых	Сумма начисленных процентов, тыс. руб.
Предоставленные займы	3 615	X	31.12.2022	X	563
со сроком погашения до 12 мес.	3 615	X	X	X	563
Вклад в уставный капитал дочерней организации	322 104	Сентябрь 2019	X	X	X

- Способы оценки финансовых вложений Обществом не изменялись.
- В течение 2021 г. стоимость доли в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «Галактика» находилась в залоге в обеспечение обязательств последнего по кредитному договору №8644.2-19/195 от 08.11.2019 г. Номинальная стоимость предмета залога 332 104 тыс. руб.

Залогодержателем выступает ПАО «Сбербанк».

- Обществом выдано поручительство по обязательствам дочерней организации перед кредитной организацией на сумму обязательств последней по возврату суммы основного долга, процентов, штрафных санкций по договору невозобновляемой кредитной линии №8644.02-21/004 от 16.03.2021г. Общая величина предоставленного кредита 710 729 тыс.руб., задолженность лица, за которое поручились, по процентам по состоянию на 31.12.2021г. - 12 528 тыс.руб.
- Ранее предоставленное поручительство в рамках кредитного договора №8644.02-19/195 от 08.11.2019 г. полностью прекращено в связи с исполнением заемщиком своих обязательств.
- Ценные бумаги и иные финансовые вложения Обществом в 2021 г. другим организациям или лицам не передавались;
- Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном году Обществом не формировался. Общество планирует получить прибыль от вложений в дочернюю компанию в виде дивидендов. Признаки обесценения стоимости финансовых вложений отсутствуют;
- Стоимость ценных бумаг и предоставленных займов Обществом в отчетном периоде не дисконтировалась.

2.1.6. О наиболее существенной дебиторской задолженности раскрыта следующая информация (п.45 Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ПБУ 5/2019, утверждено Приказом МФ РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н) (Наименование должника, в том числе связанные стороны, вид обязательства, сумма задолженности, срок погашения по условиям договора):

Наименование должника, в том числе связанные стороны	Вид обязательства	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок погашения по условиям договора	Номер строки бух. баланса
ООО ГК ВГС	Работы	5 000	31.12.2022	1230
СЗ ИСК СОЮЗ ООО	Заем	400 000	31.12.2025	1230
ВИТРАЖ ГРУПП ООО *	Матералы	11 871	1 квартал 2022	1230
ВЫСОКИЙ ГОРОД ООО	Работы	3 428	1 квартал 2022	1230
ИП Лысов Евгений Викторович	Оборудование	6 976	1 квартал 2022	1230
СИБИРЬ ФАСАД ООО	Работы	8 000	1 квартал 2022	1230
СК СЕТИ ООО	Работы	1 823	2 квартал 2022	1230
МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ»	Услуги	14 922	4 квартал 2022	1230
РЭС АО	Услуги	12 733	4 квартал 2023	1230
СИБЭКО АО	Подключение к сетям теплоснажения	1 227	4 квартал 2022	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №1 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	1 090	4 квартал 2021	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №2 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	10 063	1 квартал 2022	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №3 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	486 332	2 квартал 2023г.	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №4 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	295 764	4 квартал 2023г.	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, многоэтажная	Долевое участие в строительстве	254 331	1 квартал 2023г.	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, многоэтажная	Долевое участие в строительстве	25 230	1 квартал 2023г.	1230

автостоянка в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу		10 899		
ИТОГО в т.ч. долгосрочная краткосрочная	X	1284 459 1 220 059 64 400	X	X

*Связанные стороны

В 2021 г. Общество осуществляло строительство четырех жилых домов и многоэтажной стоянки по ул.Александра Чистякова в г.Новосибирске. Строительство данных объектов осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства на эскроу-счета в уполномоченном банке в соответствии с требованиями ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Дебиторская задолженность в виде авансовых платежей поставщикам и подрядчикам по строительству комплекса жилых домов по ул. Александра Чистякова составила 41 691 тыс.руб.

В отношении дебиторской задолженности компании ООО ГК ВГС в связи с неисполнением подрядчиком договорных обязательств Обществом направлена претензия подрядчику о признании суммы предварительной оплаты незаконным обогащением. Сторонами было достигнута договоренность, согласно которой ООО ГК ВГС в добровольном порядке обязуется возвратить Обществу денежные средства. В счет обеспечения исполнения своих обязательств должник предоставил в залог собственное имущество в виде жилых помещений (квартир), оцененного сторонами в 5 000,00 тыс. руб. Залоговое обязательство зарегистрировано органом государственной регистрации 28.03.2018г.

2.1.7. О наиболее существенной кредиторской задолженности (кроме долговых обязательств) раскрыта следующая информация (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утверждено Приказом МФ РФ от 06 июля 1999 г. № 43н) (Наименование кредитора, в том числе связанные стороны, вид обязательства, сумма задолженности, срок погашения по условиям договора):

Наименование кредитора, в том числе связанные стороны	Вид обязательства	Сумма задолженности, тыс.руб.	Срок погашения по условиям договора	Номер строки бух.баланса
Долгосрочные обязательства				
Участники долевого строительства по объекту жилой дом №3 по ул.Александра Чистякова	Обязательства перед участниками долевого строительства	486 332	2 квартал 2023г.	1450
Участники долевого строительства по объекту жилой дом №4 по ул.Александра Чистякова	Обязательства перед участниками долевого строительства	295 764	4 квартал 2023г.	1450
Участники долевого строительства по объекту многоэтажная автостоянка по ул.Александра Чистякова	Обязательства перед участниками долевого строительства	25 230	1 квартал 2023г.	1450
Краткосрочные обязательства				
ДЗИИО МЭРИИ	Договор аренды	31 874	4 квартал 2022г.	1520
НМК ООО	Договор поставки	2 022	1 квартал 2022г.	1520
СЗ БКЖБИ-2 АО	Договор поставки	13 350	1 квартал 2022г.	1520
СИБМЕТСНАБ ООО	Договор поставки	3 857	1 квартал 2022г.	1520
СТС ООО	Договор поставки	3 015	1 квартал 2022г.	1520
ТРАНСПОРТ ООО*	Договор оказания услуг	5 406	1 квартал 2022г.	1520
Глуменко И.С. ИП	СМР	8 169	1 квартал 2022г.	1520
Зяблицкий А.В. ИП	СМР	11 134	1 квартал 2022г.	1520
Союз-Проект ООО*	Проектные работы	13 204	4 квартал 2022г.	1520
Спецстрой ООО*	СМР	15 684	1 квартал 2022г.	1520
СТРОЙМОНОЛИТ БАРНАУЛ ООО	СМР	5 575	1 квартал 2022г.	1520
Греб Е.В. ИП	Договор оказания услуг	8 175	1 квартал 2022г.	1520

ИФНС, ФСС	Налоги и сборы	105 020	1 квартал 2022г.	1520
ИТОГО		1 033 811		

*Связанные стороны

До момента представления отчетности Обществом погашена задолженность перед ДЗИИО МЭРИИ на сумму 27 400 тыс.руб., ИП Глуменко И.С. - на 3 951 тыс.руб., перед ООО Спецстрой - на 5 644 тыс.руб. Произведен полный расчет с ООО НМК, ООО Сибметснаб, ООО СТС, ООО Транспорт, СТРОЙМОНОЛИТ БАРНАУЛ ООО.

2.1.8. О наиболее существенных долговых обязательствах раскрыта следующая информация (Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008, утверждено Приказом МФ РФ от 06 октября 2008 г. № 107н) (величина, виды, сроки погашения выданных векселей, размещенных облигаций, займов, кредитов, других заемных обязательств):

Наименование кредитора, в том числе связанные стороны	Вид долгового обязательства	Величина долговых обязательств на 31.12.2021, тыс.руб.	Срок погашения
Сбербанк России ПАО	Кредитный договор 8644.02-20/162 от 18.09.2020 г.	490 000	27.02.2023
Итого		490 000	X

*Связанные стороны

В течение 2021 г. Общество досрочно полностью погасило свои обязательства по кредитам, полученным на финансирование строительства двух жилых домов по ул.Александра Чистякова, на общую сумму 1 033 102 тыс.руб., включая проценты за пользование кредитом (6 025 тыс.руб.). Кроме того, Обществом возвращены заемные средства ООО СЗ ИСК СОЮЗ на сумму 262 800,00 тыс.руб.

В 2021г. Общество получило кредитные средства ПАО Сбербанк России для финансирования строительства жилого дома №3 по ул.Александра Чистякова в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ, сумма привлеченного кредита составила 490 000 тыс.руб.

2.1.9. О курсовых разницах иностранных валют к рублю, изменение курсов валют, влияющих на деятельность организации (п. 22 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утверждено Приказом МФ РФ от 27 ноября 2006 г. № 154н):

В 2021 году Общество не осуществляло расчетов по договорам, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

По договорам, предусматривающим погашение обязательств в рублях по курсу иностранной валюты на день исполнения Общество в 2021 г. осуществляло расчеты по договорам поставки лифтового оборудования с ИП Лысов Е.В. (Договор поставки №2020/03-12/- Аква 3 дом 2 от 03.12.20, Договор поставки №2021/04-08/-Аква 3.0 Дом 3 от 04.08.21). По договору поставки № 2020/03-12/- Аква 3 дом 2 от 03.12.20 оборудование было поставлено Обществу 21.04.2021 г., 60% от стоимости договора были оплачены до момента поставки в порядке предварительной оплаты, оборудование принято на учет по первоначальной стоимости, рассчитанной по курсу на дату перечисления аванса. Оставшиеся 40% от стоимости договора были оплачены 22.04.2021 г. по факту получения оборудования по курсу на дату поступления, согласно условиям договора. По договору поставки № 2021/04-08/-Аква 3.0 Дом 3 от 04.08.21 Общество перечислило предварительную оплату в размере 30% от стоимости договора по курсу на дату перечисления. Таким образом, у Общества на конец 2021 г. отсутствовала кредиторская задолженность, которая подлежит переоценке, поэтому определение курсовых разниц в составе операций Общества отсутствует.

2.1.10. О расчетах налога на прибыль организации при наличии постоянных налоговых активов и обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств, корректирующих показатель условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, раскрыта следующая информация (п.25 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утверждено Приказом МФ РФ от 19 ноября 2002 г. № 114н):

Общество определило в 2021 году следующие составляющие налога на прибыль, тыс. руб.

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль	663 026	20%	132 605	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
Временные разницы:	-4 620	20%	-924	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				в том числе:

- возникли разницы	10 280	20%	2 056	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы	14 900	20%	2 980	- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам	-	20%	-	- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Временные разницы:	-4 490	20%	-898	Отложенный налоговый актив
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	9 490	20%	1 898	- созданы отложенные налоговые активы
- условный доход по налогу на прибыль	-	-	-	- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы	13 980	20%	2 796	- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам	-	-	-	- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
Постоянные разницы	330	-	66	Постоянное налоговое обязательство
Постоянные разницы	-	-	-	Постоянный налоговый актив
Налоговая база по налоговой декларации	663 486	20%	132 699	Текущий налог
Иные обязательные платежи в бюджет	-	-	-	Прочие платежи в бюджет
Штрафные санкции	-	-	-	Штрафные санкции

Постоянные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	330
Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	-
Временные разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	2 981
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	5
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	2 901
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	76
суммовые разницы, включаемые в состав прочих расходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС	-
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)	-
Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:	6 506
в том числе:	
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	-
разница в расчете доходов от реализации по налоговому и бухгалтерскому учету	2 707
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	129
сумма условного дохода по налогу на прибыль	-
прочие	3 670

В предыдущих отчетных периодах разницы, которые могли повлечь корректировку условного расхода (дохода) по налогу на прибыль отчетного периода, отсутствовали. Ставки по налогу на прибыль в 2021 г. по сравнению с предыдущим годом не изменялись.

2.1.11. Научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы, выполняемые собственными силами и (или) с привлечением иных исполнителей (п. 16 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/02, утверждено Приказом МФ РФ от 19 ноября 2002 г. № 115н) Обществом в 2021 не осуществлялись.

2.1.12. О наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении организации, условных прав и обязательств, учитываемых на забалансовых счетах, раскрыта следующая информация (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утверждено Приказом МФ РФ от 06 июля 1999 г. № 43н):

- арендованным основным средствам;

Арендованные основные средства учитываются на счете 001 "Арендованные основные средства" в оценке, указанной в договорах на аренду.

В случаях, когда в договоре аренды оценочная стоимость имущества не указана, арендованное основное средство учитывается за балансом по стоимости, равной годовой арендной плате по договору. При увеличении в последующем суммы арендной платы оценочная стоимость, по которой арендованное основное средство отражено в учете, может пересматриваться.

Оценочная стоимость земельных участков, предназначенных для строительства объектов с привлечением средств соинвесторов, принимается равной кадастровой стоимости, согласно выписке из ЕГРН.

Основные средства полученные в аренду, тыс. руб.					
Наименование объекта	На начало отчетного года	Поступило	Выбыло	На конец отчетного года	В т.ч. передано в субаренду
Автомобиль Toyota Corolla Spacio	250	-	-	250	-
Автомобиль Volkswagen TOUAREG X715 ХА 22	1 650	-	-	1 650	-
Земельный участок (1894м2) (54:35:032865:225)	-	1 042	-	1 042	1 042
Земельный участок (35416м2) (54:35:000000:31712)	208 372	-	-	208 372	-
Земельный участок (36930 м2) (54:35:061060:33)	-	103 457	-	103 457	-
Земельный участок (3714м2) (54:35:032865:225)	3 071	-	3 071	-	-
Земельный участок (38194 м2) (54:35:062555:130)	224 717	-	-	224 717	-
Земельный участок (5787м2) (54:35:051835:2520)	-	33 333	-	33 333	-
Нежилое помещение по ул.Сухарная, 98 (2268м2) 54:35:032865:220	1 875	-	1 875	-	-
Нежилое помещение, №1 - 18,3 м2 Сухарная	-	24	-	24	24
Нежилое помещение, №15 - 962,2м2 Сухарная	-	1270	-	1270	1270
Нежилое помещение, №2 - 17,0 м2 Сухарная	-	22	-	22	22
Нежилое помещение, №3 - 25,5 м2 Сухарная	-	34	-	34	34
Нежилое помещение, №4 - 3,9 м2 Сухарная	-	5	-	5	5
Нежилое помещение, №5 - 6,0 м2 Сухарная	-	8	-	8	8
Офисное помещение (13,7м2) 54:35:032865:87	58	-	58	-	-
Офисное помещение №3,4,5,18 (54,8м2) 54:35:032865:87	45	-	45	-	-
Помещение №1, 23,3 кв.м	114	-	-	114	8
Помещение №10, 6,1 м2 Сухарная	-	8	-	8	39
Помещение №11, 29,2 м2 Сухарная	-	39	-	39	6
Помещение №12, 4,6 м2 Сухарная	-	6	-	6	8
Помещение №2, 19,1 кв.м	94	-	-	94	-
Помещение №2, 7,9 м2 Сухарная	-	10	-	10	10
Помещение №3, 16,9 м2 Сухарная	-	22	-	22	22
Помещение №4, 15,7 м2 Сухарная	-	21	-	21	21
Помещение №5, 5,2 м2 Сухарная	-	7	-	7	7
Помещение №6, 7,9 м2 Сухарная	-	10	-	10	10
Помещение №7, 5,5 м2 Сухарная	-	7	-	7	7
Помещение №8, 2,3 м2 Сухарная	-	3	-	3	3
Помещение №9, 2,4 м2 Сухарная	-	3	-	3	3
Помещение склада (190,1м2) 54:35:032865:84	300	-	300	-	-
Часть нежилого помещения, 66 м2 Сухарная	-	71	-	71	71
ИТОГО	440 546	139 403	5 349	574 599	2 613

- товарно-материальным ценностям, принятым на ответственное хранение; Товарно-материальные ценности на ответственное хранение Обществом в 2021 году не принимались.
- товарам, принятым на комиссию; Товары на комиссию Обществу в 2021 году не поступали.
- списанной в убыток задолженности неплатежеспособных дебиторов; Задолженность неплатежеспособных дебиторов, списанная в убыток Обществом в 2021 году

составила 261 тыс.руб.

- о выданных и полученных обеспечений обязательств и платежей организации раскрыта в п.2.1.5 Пояснений.

В течение 2021г. находилась в залоге у Алтайского отделения ПАО Сбербанк доля Общества в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «ГАЛАКТИКА» в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору. Оценочная стоимость доли 332 104 тыс.руб. Договор залога действует по 27.09.2026г.

По условиям кредитных договоров Общество открывает в банке-кредиторе и за счет кредитных средств формирует покрытие по аккредитивам для обеспечения исполнения обязательств Общества по финансированию затрат на строительство жилых домов по адресу: г.Новосибирск, Кировский район, ул.Александра Чистякова.

- В истекшем году на счета-эскроу в обеспечение обязательств участников долевого строительства поступили денежные средства в размере 1 546 286 тыс.руб.

2.1.13. О государственной помощи раскрыта следующая информация (п. 22 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утверждено Приказом МФ РФ от 16 октября 2000 г. № 92н):

В 2021 году Общество не получало бюджетных средств, кредитов и иных видов государственной помощи.

2.1.14. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств за 2021 год.

Наиболее существенными статьями поступлений денежных средств Общества в 2021 г. были:

Источники поступления денежных средств	За период 2021 г., тыс.руб.	За период 2020 г., тыс.руб.
- от участников долевого строительства	754 183	704 203
- от покупателей и заказчиков	392 828	183 850
- от арендаторов	5 340	5 645
- прочие поступления	185 139	
ИТОГО:	1 207 047	893 698

По строке 4119 «Прочие поступления» отражены денежные средства, полученные в виде процентов по размещенным депозитам, в сумме 2 972 тыс. руб., денежные средства, полученные договорам уступки права требования от ООО «СЗ «Галактика», в сумме 47 277 тыс. руб., полученные возмещения по претензиям — 892 тыс.руб., поступления от погашения беспроцентных займов — 134 000 тыс.руб.

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»

Направление расхода денежных средств	Сумма платежей за 2021 г., тыс.руб.
Предоставленные займы	472 500
Имущественные налоги	3 854
Оплаты по претензиям	931
Услуги кредитных организаций	182
Прочие	543
Разница НДС полученного от покупателей и уплаченного поставщикам и в бюджет	115 615
ИТОГО:	593 625

По строке 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода» отражен в том числе остаток денежных средств в сумме 180 147 тыс.руб., размещенных в качестве покрытия по аккредитиву, открытому в Алтайском отделении ПАО Сбербанка г.Барнаул. В аккредитив размещены кредитные средства, полученные по договору №Кредитный договор 8644.02-21/117 от 19.08.2021 г для обеспечения исполнения обязательств Общества по финансированию затрат на строительство жилого дома №3 по адресу: г.Новосибирск, Кировский район, ул.Александра Чистякова.

2.2 В 2021 году организация применяла установленные законодательством Российской Федерации Правила бухгалтерского учета, за исключением следующих случаев, когда они не позволяли достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации.

С целью равномерного отражения финансового результата деятельности организации Общество применяло следующую методику учета и распределения расходов по видам деятельности. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных подлежат распределению на расходы по текущей деятельности и расходы по содержанию службы застройщика. Распределение осуществляется пропорционально ежемесячно определяемой доле капитальных расходов по объектам строительства службы заказчика. Соответствующая доля общехозяйственных расходов рассчитывается и по деятельности, связанной с предоставлением в аренду собственных и арендованных объектов недвижимости. Доля общехозяйственных расходов, соответствующая рассчитанной, подлежит отнесению на себестоимость оказания услуг по выполнению функций технического заказчика и включению в состав расходов по содержанию службы заказчика.

Расходы службы заказчика, которые возможно отнести к конкретному объекту строительства (например, государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия, страховая премия по договорам страхования гражданской ответственности застройщика, вознаграждение агентства недвижимости и т.п.) учитываются на счетах учета расходов с дальнейшим отнесением на счет 08 субсчет «Строительство объектов» в сумме, накопленной по каждому объекту, без распределения.

Расшифровка расходов за 2021 г.

Состав расходов	2021 г., тыс. руб.	2020 г., тыс. руб.
Затраты на оплату труда	14 506	16 326
Отчисления на социальные нужды	2 898	4 527
Амортизация	480	390
Материальные затраты	151 109	100 209
Прочие расходы	138 599	288 535
Уменьшение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др.	105 105	(181 033)
ИТОГО:	412 697	228 954

Расшифровка прочих внереализационных доходов за 2021 г.

Состав доходов	2021 г., тыс. руб.
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	64
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	76 380
Прибыль прошлых лет	1 596
Проценты к получению	3 155
Резервы по сомнительным долгам	6 977
Материалы, полученные от разбора временных сооружений	222
Списание кредиторской задолженности	18
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	1 586
ИТОГО:	86 844

Расшифровка прочих внереализационных расходов за 2021 г.

Состав расходов	2021 г., тыс. руб.
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	64
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	76 377
Мат. помощь, подарки и т.п.	147
Убытки прошлых лет	1 659
Проценты к уплате	2 312
Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	50
Резервы по сомнительным долгам	4 985
Судебные издержки	32
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	1 728
Услуги кредитных организаций	176
ИТОГО:	85 217

2.3 Информация в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде (п. п. 15, 16 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»).

В отчетном периоде Обществом не выявлены существенные ошибки предшествующих отчетных периодов.

2.4. Информация об изменении оценочного значения (величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных ре-

зервов, сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др. (п. 6 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»)

- содержание изменения, повлиявшего на бухгалтерскую отчетность за данный отчетный период

В течение 2021 года Обществом создан резерв под расходы на оплату отпусков сотрудников на сумму 1 425 тыс.руб., в том числе по итогам инвентаризации резерв увеличен на 201 тыс.руб., в течение года использовано средств резерва на сумму 1 243 тыс.руб. Остаток неиспользованного резерва на оплату отпусков на конец отчетного периода составил 1 385 тыс.руб.

Обществом не использован резерв расходов на стоимость инженерных сетей по ул. Ленинградская, возведенных для обеспечения вновь построенного жилого дома и подлежащих передаче в муниципальную собственность по условиям договора о развитии застроенной территории, поскольку в течение отчетного периода сети не были переданы в муниципальную собственность. Передача сетей перенесена на 2022 год. Величина данного резерва – 18 283 тыс.руб.

Величина резерва по сомнительным долгам в течение года увеличилась на 7 238 тыс. руб., величина резерва, отраженная в составе прочих внереализационных доходов Общества в результате исполнения дебиторами своих обязательств, составила 4 985 тыс.руб. Остаток резерва по сомнительным долгам на конец отчетного периода – 6 216 тыс.руб.

- изменения, которые повлияют на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды у Общества отсутствуют.

2.5. В соответствии с п. 24 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» Общество раскрывает имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства, в том числе:

а) суммы открытых организации, но не использованных ею кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков) - отсутствуют;

б) величина денежных средств, которая может быть получена на условиях овердрафта - отсутствует;

в) полученные организацией поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита - отсутствует;

г) суммы займов (кредитов), недополученные по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) у Общества отсутствуют.

Организация раскрывает с учетом существенности следующую информацию:

Общество не располагает существенными суммами денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией.

2.6. В связи с обнаружением существенных ошибок, выявленных до даты утверждения отчетности за 2021 год в части отражения активов и обязательств после представления бухгалтерской отчетности в налоговый орган Обществом принято решение о внесении исправлений в ранее представленную отчетность за 2021 год и представлении пересмотренной бухгалтерской отчетности за 2021 год. Перечень исправлений приведен в таблице.

№	Наименование показателей отчетности	Строка	Вариант отчета	В части показателей за 2021 год, тыс.руб.	В части показателей за 2020г.	В части показателей за 2019г.	Примечание
	1	2	3	4	5	6	7
Бухгалтерский баланс							
1	Основные средства	1150	первичный	185 865	27 935	27 022	Выявлен факт ошибочного отражения запасов по строке отражения внеоборотных активов, что противоречит нормам ФСБУ 5/2019, ретроспективный

			пересмотренный	2 900	1 645	732	пересчет показателей за предыдущие отчетные периоды. Выявлен факт ошибочного отражения доходных сложений в составе основных средств.
2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	первичный	-	-	-	Выявлен факт ошибочного отражения доходных сложений в составе основных средств
			пересмотренный	1 521	-	-	
3	Прочие внеоборотные активы	1190	первичный	798 102	663 891	742 109	Выявлен факт ошибочного отражения запасов по строке отражения внеоборотных активов, что противоречит нормам ФСБУ 5/2019, ретроспективный пересчет показателей за предыдущие отчетные периоды
			пересмотренный	-	-	65	
4	Запасы	1210	первичный	114 620	228 882	40 277	Выявлен факт ошибочного отражения запасов по строке отражения внеоборотных активов, что противоречит нормам ФСБУ 5/2019, ретроспективный пересчет показателей за предыдущие отчетные периоды
			пересмотренный	1 048 390	885 253	778 894	
5	В т.ч. Незавершенное строительство объектов в рамках договоров долевого участия	12104	первичный	-	-	-	Выявлен факт ошибочного отражения запасов по строке отражения внеоборотных активов, что противоречит нормам ФСБУ 5/2019, ретроспективный пересчет показателей за предыдущие отчетные периоды
			пересмотренный	752 327	630 081	712 327	
6	Земельные участки под строительство объектов долевого участия	12105	первичный	-	-	-	Выявлен факт ошибочного отражения запасов по строке отражения внеоборотных активов, что противоречит нормам ФСБУ 5/2019, ретроспективный пересчет показателей за предыдущие отчетные периоды
			пересмотренный	181 444	26 290	26 290	

7	Прочие оборотные активы	1260	первичный	-	-	-	Выявлен факт ошибочного отражения коммерческих расходов по объектам долевого строительства по строке отражения внеоборотных активов, что противоречит нормам ФСБУ 5/2019, ретроспективный пересчет показателей за предыдущие отчетные периоды
			пересмотренный	45 775	33 810	29 718	
8	Таблица 4 табличных пояснений	Данные приведены в соответствие с бухгалтерским балансом в части отражения Запасов					
9	Себестоимость продаж	2110	первичный	- 381 545	- 221 898	X	Выявлен факт ошибочного отражения коммерческих расходов по объектам долевого строительства по строке «Себестоимость продаж»
			пересмотренный	-299 237	- 152 931	X	
9	Коммерческие расходы	2210	первичный	- 31 153	- 7 056	X	Выявлен факт ошибочного неотражения коммерческих расходов по объектам долевого строительства по строке «Коммерческие расходы»
			пересмотренный	- 113 463	- 76 023	X	
10	Корректировки внесены в текстовые пояснения п.3.2 в части применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»						

3. Сведения об учетной политике

3.1. Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности, в том числе:

- Учет основных средств

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Приобретенные и полученные в качестве вклада в уставный капитал Общества объекты с первоначальной стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов, списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Затраты на проведение всех видов ремонта включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства отражены по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

- учет нематериальных активов

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится. Проверка НМА на обесценение не производится.

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

- способы оценки производственных запасов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

- способы оценки незавершенного производства

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

- способы оценки готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление

- способы признания прибыли

Финансовый результат от строительства определяется по окончании строительства на дату подписания последнего документа о передаче объекта долевого строительства. По завершении строительства признается дополнительный доход в виде разницы между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на его осуществление. Дополнительный доход отражается в составе доходов от основной деятельности. Вознаграждение за выполнение функций технического заказчика признается по мере готовности.

- способы отражения обязательств

Обязательства Общества перед участниками долевого строительства, размещающими средства в обеспечение оплаты цены договора долевого участия на счетах-эскроу, равно как и обязательства участника отражаются развернуто в составе прочих обязательств и дебиторской задолженности прочих дебиторов в соответствующих разделах бухгалтерского баланса.

3.2. Объявление изменений и пояснения с учетной политики организации на следующий отчетный год с указанием причин изменений, их последствий в денежном выражении.

В связи с вступлением в действие с 01.01.2022г ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. N 204н, ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. Последствия изменения учетной политики Общество планирует отражать перспективно. Оценить степень влияния применения новых стандартов на показатели бухгалтерской отчетности не представляется возможным.

3.3 Данные периодов, предшествовавших отчетному и включенных в бухгалтерскую отчетность за отчетный год, скорректированные в соответствии с изменением учетной политики Общества отсутствуют.

4. Сведения о связанных сторонах

4.1. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных

сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом МФ РФ от 29 апреля 2008 г. № 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Вид операции	Объем операций, тыс. руб.	Условия и сроки расчетов, форма расчетов	Величина резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Возврат	Договор займа	72 500	Возврат не позднее 28.03.2024	-	-
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Получение	Договор займа	134 000	-	-	-
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Предоставление	Услуги тех. заказчика	2 209	Оплата, безналичная	-	-
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Предоставление	Оказание услуг	1 740	Оплата, безналичная	-	-
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Оплата	Реализация прав требования	1 322	Оплата, безналичная	-	-
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Оплата	Реализация прав требования	2 506	Оплата, безналичная	-	-
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Оплата	Реализация прав требования	29 232	Оплата, безналичная	-	-
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Оплата	Реализация прав требования	1 140	Оплата, безналичная	-	-
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Оплата	Реализация прав требования	1 848	Оплата, безналичная	-	-
ИП Греб Е.В.	Получение	Право пользования товарным знаком	24 804	Оплата, безналичная		
Романюк А.И.	Реализация	Договор долевого участия	2 650	Оплата, безналичная		
СПЕЦСТРОЙ ООО	Получение	Договоры подряда	103 610	Оплата, безналичная		
СТРОЙЦЕНТР ООО	Получение	Договор аренды	6 200	Оплата, безналичная		
СПЕЦТЕХНИКА ООО	Получение	Договор на оказание услуг по перевозке грузов	14 788	Оплата, безналичная		
СЗ ИСК СОЮЗ ООО	Оплата	Договор долевого участия	65 226	Оплата, безналичная		
СЗ ИСК СОЮЗ ООО	Возврат	Договор займа	262 800	Оплата, безналичная		
СЗ ИСК СОЮЗ ООО	Получение	Договор займа	182 800	Оплата, безналичная		
СЗ ИСК СОЮЗ ООО	Предоставление	Договор займа	400 000	Оплата, безналичная		
СОЮЗ - ПРОЕКТ ООО	Получение	Договор на выполнение проектных работ	11 787	Оплата, безналичная		
ВИТРАЖ ГРУПП ООО	Получение	Договор поставки	29 134	Оплата, безналичная		
ТРИУМФ ЖСК	Возврат	Договор инвестирования	9 283	Оплата, безналичная		
ТРИУМФ ЖСК	Оплата	Обязательства по договору аренды с мэрией г.Новосибирска	70 000	Оплата, безналичная		
СОЮЗ-ИНВЕСТ ООО УК	Получение	Договор оказания услуг	4 079	Оплата, безналичная		

4.2. Контролирующим юридическим лицом Общества является ООО «Главалтайстрой», контролируемым — ООО «СЗ «Галактика», являющееся дочерней организацией Общества.

4.3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу (п. 12 ПБУ 11/2008):

- краткосрочные - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты в 2021 году у Общества составили:
 - оплата труда за отчетный период — 15 128 тыс. руб.
 - начисленные налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды — 2 928 тыс. руб.
 - ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде — 692 тыс. руб.,
 - оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобные платежи в пользу основного управленческого персонала) - отсутствовала.
- долгосрочные - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности), опционы эмитента, акции, паи, доли участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вознаграждения в 2020 году у Общества отсутствовали.

5. События после отчетной даты

5.1. Информация о событиях, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утверждено Приказом МФ РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н) (краткое описание характера события, оценка его последствий в деньгах или причина, не позволяющая это сделать):

- дивиденды, рекомендованные или объявленные в установленном порядке по результатам работы за отчетный год отсутствуют;
- принятие решения о реорганизации в 2021 г. не принимались;
- приобретение предприятия как имущественного комплекса не планируется;
- реконструкция не планируется;
- принятие решения об увеличении уставного капитала Общества не планируется;
- крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием ОС и финансовых вложений, не планируется;
- пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов, отсутствуют;
- прекращение существенной части основной деятельности, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату, отсутствует;
- существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты, отсутствует;
- непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты отсутствует;
- действия органов государственной власти (национализация и т.п.) отсутствуют.

5.2. Информация о событиях, произошедших после отчетной даты, но подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утверждено Приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н) (краткое описание характера события, оценка его последствий в деньгах или причина, не позволяющая это сделать).

В рамках реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству четырех многоквартирных домов по ул. Рельефная по соглашению с мэрией г.Новосибирска Общество обязано до конца 2022г. предоставить в собственность граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков не менее 1633кв.м жилых помещений. Оценочная величина вложений по данному пункту составит 140 000 тыс.руб.

В рамках реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству четырех многоквартирных домов по ул. Большая на земельных участках с кадастровым номером 54:35:061060:37 и 54:35:061060:40 по соглашению с мэрией г.Новосибирска Общество обязано до 2031 года построить и ввести в эксплуатацию жилые дома общей площадью не менее 95167,6 м2 из которых не менее 2380 м2 передать в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших своих обязательств. Помимо этого в срок до 28.02.2023г. Общество обязано внести 91 500 тыс.руб на завершение строительства жилого дома по ул.Закаменский микрорайон, 16 стр., застройщик которого не исполнил своих обязательств.

6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Об условных фактах хозяйственной деятельности раскрыта следующая информация (Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) Приказ Минфина РФ от 13 декабря 2010 г. N 167н :

По состоянию на 31.12.2021 информация об условных обязательствах Общества (т.е. событиях, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями нормативных актов отсутствует.

В 2021 году Обществом созданы резерв на оплату отпусков в сумме 1 425 тыс. руб. и резерв по сомнительной задолженности в сумме 4 985 тыс. руб.

7. Доходы, полученные в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств неденежными средствами

В 2021 году у Общества отсутствовали доходы, полученные в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

8. Непрерывность деятельности

Общество намерено продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности. Сотрудники Общества, подлежащие увольнению в связи с прекращением деятельности у Общества отсутствуют. Общество продолжит предоставлять в субаренду арендованное имущество.

9. Риски хозяйственной деятельности

Под риском понимается возможность положительного (шанс) или отрицательного (убыток) отклонения в процессе деятельности от ожидаемых или плановых значений. На деятельность строительной организации оказывают влияние политические, экономические, социальные, правовые факторы и т.д.

1.1. Covid-19

Руководство следит за развитием ситуацией, связанной с Covid-19 (коронавирус) и принимает все необходимые меры для обеспечения непрерывности деятельности общества. По мнению руководства общества, принимая во внимание суть бизнес-процессов, Covid-19 не оказал и не окажет в будущем существенного влияния на финансовые показатели деятельности общества. В рамках мероприятий, направленных на контроль рисков, связанных с Covid-19 руководство общества:

- предпринимает необходимые меры для обеспечения безопасности своих сотрудников, клиентов и населения в регионах присутствия;
- несет расходы, в основном связанные со средствами индивидуальной защиты персонала на местах, ответственного за поддержание бизнес-процессов;
- следует официальным рекомендациям и продолжает концентрироваться на управлении деятельностью в быстро изменяющихся условиях.

1.2. Геополитическая напряженность

В связи с обострением военно-политического конфликта в феврале 2022 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и ряд других стран ввели жесткие санкции в отношении Правительства РФ, Банка России, государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, а также крупных финансовых институтов и других предприятий, и физических лиц в России. Кроме того, часть российских банков была отключена от системы SWIFT, введены ограничения как на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, так и на импорт товаров и услуг из Российской Федерации, временно приостановили свою деятельность международные компании, ограничены возможности осуществления платежей физическими лицами, в связи с прекращением деятельности платежных систем VISA и Mastercard.

В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля, разработан комплекс мер поддержки российского бизнеса, а Центральным Банком РФ повышена ключевая ставка до 20%.

В связи с дальнейшим ростом геополитической напряженности наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, частое и существенное изменение цен, существенный рост уровня инфляции, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности указанные выше события не оказали прямого существенного негативного влияния на деятельность общества. В тоже время, как указанные события, так и другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Руководство общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества, предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, а также осуществляет выработку мер, призванных парировать их негативное влияние.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, но руководство общества не может надежно оценить влияние неопределенности и текущих событий на операции Общества.

Руководитель
организации

Главный бухгалтер
Организации

Дата
27.04.2022г.



Сударев Н.А.



С/у Александров

ПОЧТОВО-ТЕЛЕГРАФНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
59 ПЕЧАТНО-ПОСЫЛКОВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
19.04.2022 г.
КОПИЯ