



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Аудиторская фирма «АКТИВ-АУДИТ»

Исх. № 6 от 26 апреля 2022 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» ОГРН1135543048684 (до 04.04.2022 Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест»), 644035, г. Омск, пр. Губкина д.22/2 (далее – «Организация»), 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, включающих краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Сибградстрой 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

1) 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;

2) 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 Организации;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Организации;

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Генеральный директор аудиторской организации

Вера Юлиановна Кольга
ОРНЗ 21706026412

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское заключение

Вера Юлиановна Кольга
ОРНЗ 21706026412



Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская фирма «Актив-Аудит» ОГРН 1025500988974, 644121, г. Омск, ул. Котельникова, д. 12, к. 5 член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606069002

«26» апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

| | | | | | |
|--|---|--------------------------|----------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710001 | | |
| Организация | <u>Общество с ограниченной ответственностью "Сибградстрой Инвест"</u> | по ОКПО | 31 | 12 | 2021 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 11894561 | | |
| Вид экономической деятельности | <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> | по ОКВЭД 2 | 5501253026 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <u>общество с ограниченной ответственностью / частная собственность</u> | по ОКФС / ОКФФ | 71.12.2 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| Местонахождение (адрес) | | | | | |
| <u>644035, Омская обл, Омск г, Губкина пр-кт, дом № 22, корпус 2</u> | | | | | |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО АФ "АКТИВ-АУДИТ"

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 5504074258 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ ОГРНИП | 1025500988974 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 4.1 | Основные средства | 1150 | 357 | 647 | 438 |
| 4.1 | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 5 944 | - | - |
| 5 | Финансовые вложения | 1170 | 359 567 | 359 567 | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| 2 | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 365 868 | 360 214 | 438 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 2, 6 | Запасы | 1210 | 1 669 272 | 1 372 791 | 1 305 196 |
| | в том числе: | | | | |
| 6 | Материалы | 12101 | 107 711 | 36 560 | 34 449 |
| 2, 6 | Незавершенное доленое строительство | 12102 | 1 419 815 | 1 304 032 | 1 093 433 |
| 2, 6 | Прочее незавершенное строительство | 12103 | 141 746 | 32 199 | 177 314 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| 2, 7 | Дебиторская задолженность | 1230 | 4 428 788 | 1 650 483 | 484 645 |
| | в том числе: | | | | |
| 2, 7 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12301 | 723 126 | 595 653 | 202 338 |
| 7.1 | Расчеты с участниками долевого строительства | 12302 | 323 035 | 250 256 | 278 200 |
| 7.1 | Средства участников долевого строительства на счетах эскроу | 12303 | 3 279 335 | 706 410 | - |
| 5 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 2 468 | 3 469 | 120 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 1 021 843 | 1 960 166 | 789 404 |
| | в том числе: | | | | |
| | Аккредитивы | 12501 | 1 019 340 | 1 215 241 | 786 384 |
| | Депозитные счета | 12502 | - | 743 000 | - |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 7 122 371 | 4 986 909 | 2 579 365 |
| | БАЛАНС | 1600 | 7 488 239 | 5 347 123 | 2 579 803 |

| 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 | 275 000 | 275 000 | 275 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 379 919 | 257 550 | 145 149 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 654 919 | 532 550 | 420 149 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 7.2 | Заемные средства | 1410 | 1 777 096 | 1 486 416 | 1 129 383 |
| | в том числе: | | | | |
| 7.2 | Долгосрочные кредиты | 14101 | 1 777 096 | 1 359 000 | 914 003 |
| 7.2 | Долгосрочные займы | 14102 | - | 127 416 | 215 380 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 2 403 675 | 1 809 | 6 055 |
| | в том числе: | | | | |
| 7.2 | Проценты по долгосрочным кредитам и займам | 14501 | 439 | 1 809 | 6 055 |
| | Обязательства перед участниками долевого строительства со сроком исполнения более 12 месяцев | 14502 | 2 403 236 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 4 180 771 | 1 488 225 | 1 135 438 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 7.2 | Заемные средства | 1510 | 873 566 | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| 7.2 | Краткосрочные кредиты | 15101 | 872 000 | - | - |
| 7.2 | Краткосрочные займы | 15102 | 1 566 | - | - |
| 7.2 | Кредиторская задолженность | 1520 | 567 155 | 389 541 | 271 450 |
| | в том числе: | | | | |
| 7.2 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 551 222 | 378 599 | 263 196 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 8.1 | Оценочные обязательства | 1540 | 395 | 704 | 553 |
| | Прочие обязательства | 1550 | 1 211 433 | 2 936 103 | 752 213 |
| | в том числе: | | | | |
| | Обязательства перед участниками долевого строительства со сроком исполнения не более 12 месяцев | 15501 | 1 211 433 | 2 936 103 | 752 213 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 2 652 549 | 3 326 348 | 1 024 216 |
| | БАЛАНС | 1700 | 7 488 239 | 5 347 123 | 2 579 803 |

Руководитель



Павнев Алексей Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2021 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "Сибградстрой Инвест" | ИНН | 11894561 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 5501253026 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКОПФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | общество с ограниченной ответственностью / частная собственность | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.1 | Выручка | 2110 | 161 155 | 170 945 |
| 3.2 | Себестоимость продаж | 2120 | (1 080) | (1 370) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 160 075 | 169 575 |
| 3.2 | Коммерческие расходы | 2210 | (19 709) | (35 471) |
| 3.2 | Управленческие расходы | 2220 | (17 400) | (19 203) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 122 966 | 114 901 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 12 379 | 6 044 |
| | Проценты к уплате | 2330 | - | - |
| | Прочие доходы | 2340 | 869 | 26 |
| | Прочие расходы | 2350 | (2 056) | (1 186) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 134 158 | 119 785 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (11 789) | (7 384) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | - | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | - | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 122 369 | 112 401 |

| 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 | 122 369 | 112 401 |
| | СПРАВОЧНО | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель



Певнев Алексей
Николаевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

| | |
|------------|---------|
| Коды | |
| 0710004 | |
| 31 | 12 2021 |
| 11894561 | |
| 5501253026 | |
| 71.12.2 | |
| 12300 | 16 |
| 384 | |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Сибградстрой Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

общество с ограниченной ответственностью / частная собственность

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 | 275 000 | - | - | - | 145 149 | 420 149 |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 112 401 | 112 401 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | 112 401 |
| 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 | - | - | - | - | - | - |
| | 3217 | - | - | - | - | - | - |

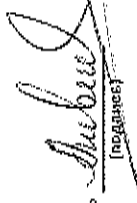
| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | - | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | - | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | - | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | - | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| 3245 | - | - | - | - | - | - | - |
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г. | 3200 | 275 000 | - | - | - | 257 550 | 532 550 |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 122 369 | 122 369 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | - | 122 369 |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | - | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | - | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | - | X | X |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | - | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| 3317 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3320 | - | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | - | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | - | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | - | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | - | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| 3345 | - | - | - | - | - | - | - |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3300 | 275 000 | - | - | - | 379 919 | 654 919 |

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 | | | | На 31 декабря 2020 г. |
| до корректировок | 3400 | 420 149 | 112 401 | - |
| корректировка в связи с: | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 420 149 | 112 401 | 532 550 |
| в том числе: | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | |
| до корректировок | 3401 | 145 149 | 112 401 | - |
| корректировка в связи с: | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | 145 149 | 112 401 | 257 550 |
| по другим статьям капитала | | | | |
| до корректировок | 3402 | 275 000 | - | - |
| корректировка в связи с: | | | | |
| изменением учетной политики | 3412 | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3422 | - | - | - |
| после корректировок | 3502 | 275 000 | - | 275 000 |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | 654 919 | 532 550 | 420 149 |


 Руководитель Пивнев Алексей Николаевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

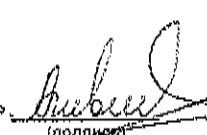
**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Сибградстрой Инвест" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
общество с ограниченной ответственностью / частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 12 | 2021 |
| 11894561 | | |
| 5501253026 | | |
| 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 | 179 303 | 2 953 813 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 159 955 | 143 975 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| по договорам участия в долевом строительстве | 4114 | 18 713 | 2 809 838 |
| прочие поступления | 4119 | 635 | - |
| Платежи - всего | 4120 | (2 296 180) | (1 704 923) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (2 265 628) | (1 634 777) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (8 726) | (9 732) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | (15 595) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| налог в связи с применением УСН | 4125 | (9 824) | (6 621) |
| взносы в компенсационный фонд | 4126 | (1 323) | (32 478) |
| прочие платежи | 4129 | (10 679) | (5 720) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (2 116 877) | 1 248 890 |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 14 382 | 21 177 |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | - |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | - | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | 2 075 | 15 201 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | 12 307 | 5 976 |
| | 4215 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (74) | (443 872) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | (522) |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | (359 567) |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (74) | (83 783) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | 4225 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 14 308 | (422 695) |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 1 290 096 | 1 833 966 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 1 290 096 | 1 833 966 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | - | - |
| | 4315 | - | - |
| прочие поступления | 4319 | - | - |
| Платежи - всего | 4320 | (125 850) | (1 489 399) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников | 4322 | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (125 850) | (1 489 399) |
| | 4324 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 1 164 246 | 344 567 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (938 323) | 1 170 762 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 1 960 166 | 789 404 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 1 021 843 | 1 960 166 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель  **Невнев Алексей Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест»

Российская Федерация, 644035, г. Омск, проспект Губкина, 22/2
Телефон/факс: (3812)52-31-38

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Полное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест».

Сокращенное наименование организации – ООО «Сибградстрой Инвест».

Адрес организации: 644035, г. Омск, пр-кт Губкина, д. 22, к. 2

Основной вид деятельности организации:

| Код по ОКВЭД | Наименование вида деятельности |
|--------------|------------------------------------|
| 71.12.2 | Деятельность заказчика-застройщика |

Среднесписочная численность работников за 2021 год составила 16 человек.

Исполнительный орган общества – генеральный директор Певнев Алексей Николаевич.

Бухгалтерская отчетность ООО «Сибградстрой Инвест» за 2021 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения: в тыс. рублей.

1. Способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Активы и обязательства, доходы и расходы организации отражены в бухгалтерской отчетности исходя из следующих способов бухгалтерского учета, утвержденных приказом об учетной политике:

- амортизация основных средств начисляется линейным способом исходя из срока полезного использования в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы (утверждена постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1) с учетом срока эксплуатации у предыдущего собственника;

- запасы учитываются по фактической себестоимости, списываются в производство (реализацию) по средней себестоимости. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 с 01.01.2021 отражаются ретроспективно;

- доходы и расходы организации отражаются в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Выручка от выполнения работ с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы;

- сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве (целевое финансирование) отражается в составе прочих обязательств;

- задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве отражается в составе дебиторской задолженности;

- сумма капитальных вложений в строительство многоквартирных домов (МКД), отражается в составе запасов;

- выручка от реализации услуг застройщика признается:

- 1) при привлечении денежных средств дольщиков с уплатой отчислений в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве:

- a) как вознаграждение по договорам участия в долевом строительстве

- в момент полной оплаты договоров;

- b) как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства (как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства)

- в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи квартир дольщикам по акту приема-передачи;

- 2) при размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу: как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства (как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства)

- в момент перечисления денежных средств на счет застройщика после раскрытия счетов эскроу в связи с вводом объекта строительства в эксплуатацию.

ООО «Сибградстрой Инвест» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – «доходы».

2. Информация о ретроспективном исправлении строк бухгалтерской отчетности.

| Наименование показателя | Код | Бухгалтерский баланс на 31.12.2021 г. | | Бухгалтерский баланс на 31.12.2020 г. | | Причина исправления |
|---------------------------------------|-------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| | | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | 1 931 884 | 1 473 085 | В связи с применением ФСБУ 5/2019 с 01.01.2021 объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации, являются запасами. |
| незавершенное строительство | 1191 | нет | нет | 32 199 | 177 314 | |
| незавершенное долевое строительство | 1192 | нет | нет | 1 899 685 | 1 295 771 | |
| Запасы | 1210 | 1 372 791 | 1 305 196 | 36 560 | 34 449 | |
| Незавершенное долевое строительство | 12102 | 1 304 032 | 1 093 433 | нет | нет | |
| Прочее незавершенное строительство | 12103 | 32 199 | 177 314 | нет | нет | |
| Дебиторская задолженность | 1230 | 1 650 483 | 484 645 | 1 054 830 | 282 307 | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12301 | 595 653 | 202 338 | нет | нет | |

3. Доходы и расходы.

3.1. Выручка.

ООО «Сибградстрой Инвест» является застройщиком многоквартирных домов в микрорайоне «Прибрежный» (5А) (соинвестор ООО «Бизнес-Партнер») и в микрорайоне по ул. 70 лет Октября на ЛБИ в городе Омске. В 2021 году введены в эксплуатацию три многоквартирных дома в микрорайоне «Прибрежный» со строительными номерами 2, 3, 14.

| Вид деятельности | Выручка от продаж | | | | | |
|---|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | 2021 год, тыс. руб. | 2021 год, % | 2020 год, тыс. руб. | 2020 год, % | 2019 год, тыс. руб. | 2019 год, % |
| Услуги застройщика | 141 514 | 87,8 | 140 057 | 81,9 | 134 908 | 94,3 |
| Реализация тепловых и кабельных сетей МКД сетевым организациям | 12 022 | 7,5 | 23 720 | 13,9 | - | - |
| Реализация оборудования для автоматического сбора данных приборов учета | 6 840 | 4,2 | 5 320 | 3,1 | 7 600 | 5,3 |
| Прочее | 779 | 0,5 | 1 848 | 1,1 | 610 | 0,4 |
| ИТОГО | 161 155 | 100,0 | 170 945 | 100,0 | 143 118 | 100,0 |

В начале марта 2022 года введен в эксплуатацию дом со строительным номером 15. В настоящее время ведется строительство шести многоквартирных домов с размещением средств дольщиков на счетах эскроу.

3.2. Затраты на производство.

| Наименование показателя | Код | за 2021 г. | за 2020 г. | за 2019 г. |
|---|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Материальные затраты | 5610 | 1 547 | 2 132 | 1 766 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 6 918 | 7 061 | 6 732 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 1 469 | 1 547 | 1 853 |
| Амортизация | 5640 | 580 | 313 | 292 |
| Прочие затраты | 5650 | 27 675 | 44 991 | 27 896 |
| в том числе | | | | |
| услуги риэлтора | | 11 344 | 20 745 | 2 773 |
| реклама | | 8 359 | 14 246 | 14 239 |
| аренда автомобилей с экипажем и без экипажа | | 2 412 | 3 730 | 4 800 |
| информационно-консультационные, юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги | | 2 332 | 2 732 | 2 201 |
| аренда зданий, помещений | | 897 | 1 041 | 1 089 |
| Итого по элементам | 5660 | 38 189 | 56 044 | 38 539 |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 38 189 | 56 044 | 38 539 |

4. Основные средства и прочие внеоборотные активы.
4.1. Наличие и движение основных средств.

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | На конец периода | | | | | | | |
|---|---|------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---|---|
| | | | На начало года | | Выбыло объектов | | Переоценка | | На конец периода | | | | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | Поступило | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | начислено амортизации | Первоначальная стоимость | накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2021 г. | 1 692 | (1 045) | - | - | (290) | - | - | 1 692 | (1 335) | - | - | |
| | 5210 | за 2020 г. | 1 170 | (732) | 522 | - | (313) | - | - | 1 692 | (1 045) | - | - | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | | |
| | Другие виды основных средств (вагоны-бытовки) | 5201 | за 2021 г. | 560 | (501) | - | - | (30) | - | 560 | (532) | - | - | - |
| | 5211 | за 2020 г. | 560 | (411) | - | - | (90) | - | - | 560 | (501) | - | - | |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5202 | за 2021 г. | 723 | (267) | - | - | (184) | - | - | 723 | (451) | - | - | |
| | 5212 | за 2020 г. | 331 | (136) | 392 | - | (131) | - | - | 723 | (267) | - | - | |
| Офисное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5203 | за 2021 г. | 409 | (277) | - | - | (75) | - | - | 409 | (352) | - | - | |
| | 5213 | за 2020 г. | 279 | (185) | 130 | - | (92) | - | - | 409 | (277) | - | - | |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности (Оборужения) | 5220 | за 2021 г. | - | - | 7 009 | (871) | (290) | - | - | 6 227 | (283) | - | - | |
| | 5230 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

4.2. Иное использование основных средств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-----------------------|
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом (земельные участки под строительство МКД) | 5283 | 134 332 |

5. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменение стоимости | | Изменение процентов | | На конец периода | |
|------------------------------------|------|--------|----------------|---------|---------------------|---------|---------------------|----------|------------------|----------|
| | | | Стоимость | Процент | Поступило | Выбыло | Начислено | Погашено | Стоимость | Проценты |
| Долгосрочные (100% вклад в УК ООО) | 5301 | 2021 | 359 567 | - | - | - | - | - | 359 567 | - |
| | 5311 | 2020 | - | - | 359 567 | - | - | - | 359 567 | - |
| Краткосрочные займы | 5305 | 2021 | 3 469 | 87 | 74 | (1 075) | 94 | (22) | 2 468 | 159 |
| | 5315 | 2020 | 120 | 25 | 3 350 | (1) | 73 | (11) | 3 469 | 87 |

6. Запасы. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало периода | Изменения за период | | | На конец периода |
|------------------------------------|------|------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------------------|------------------|
| | | | | поступления и затраты | выбыло | оборот запасов между их группами | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2021 г. | 1 372 791 | 2 437 023 | (2 140 542) | - | 1 669 272 |
| | 5420 | за 2020 г. | 1 305 196 | 1 521 823 | (1 454 229) | - | 1 372 791 |
| в том числе: материалы | 5401 | за 2021 г. | 36 560 | 1 080 425 | (1 463) | (1 007 811) | 107 711 |
| | 5421 | за 2020 г. | 34 449 | 546 599 | (2 309) | (542 179) | 36 560 |
| незавершенное долево | 5402 | за 2021 г. | 1 304 032 | 1 248 583 | (2 129 078) | 996 278 | 1 419 815 |
| | 5422 | за 2020 г. | 1 093 433 | 962 419 | (1 451 920) | 700 100 | 1 304 032 |
| прочее незавершенное строительство | 5403 | за 2021 г. | 32 199 | 108 015 | (10 001) | 11 533 | 141 746 |
| | 5423 | за 2020 г. | 177 314 | 12 805 | - | (157 920) | 32 199 |

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|---|------|------------|----------------|---------------------|-------------|-------------------|------------------|
| | | | | поступило | погашение | списано на убытки | |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2021 г. | 1 650 483 | 6 656 476 | (3 877 641) | (530) | 4 428 788 |
| | 5530 | за 2020 г. | 484 645 | 5 551 894 | (4 385 981) | (75) | 1 650 483 |
| в том числе: участники долевого строительства | 5511 | за 2021 г. | 250 256 | 2 840 564 | (2 767 755) | (30) | 323 035 |
| | 5531 | за 2020 г. | 278 200 | 3 635 810 | (3 663 754) | - | 250 256 |
| средства участников долевого строительства на счетах эскроу | 5512 | за 2021 г. | 706 410 | 2 572 925 | - | - | 3 279 335 |
| | 5532 | за 2020 г. | - | 706 410 | - | - | 706 410 |
| поставщики и подрядчики | 5513 | за 2021 г. | 595 653 | 1 222 367 | (1 094 747) | (147) | 723 126 |
| | 5533 | за 2020 г. | 202 338 | 1 065 226 | (671 892) | (19) | 595 653 |
| покупатели и заказчики | 5514 | за 2021 г. | 27 500 | 20 510 | (14 139) | - | 33 871 |
| | 5534 | за 2020 г. | 552 | 30 888 | (3 891) | (49) | 27 500 |
| прочие дебиторы | 5515 | за 2021 г. | 70 664 | 110 | (1 000) | (353) | 69 421 |
| | 5535 | за 2020 г. | 3 555 | 113 560 | (46 444) | (7) | 70 664 |
| Итого | 5500 | за 2021 г. | 1 650 483 | 6 656 476 | (3 877 641) | (530) | 4 428 788 |
| | 5520 | за 2020 г. | 484 645 | 5 551 894 | (4 385 981) | (75) | 1 650 483 |

7.2.Наличие и движение кредиторской задолженности.

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | | Изменения за период | | | | Остаток на конец периода | |
|--|------|---------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | | сумма долга по сделке, операции | проценты, штрафы и т.п. | поступление | | Выбыло | перевод из долгоер. в краткоср | сумма долга | проценты, штрафы и т.п. |
| | | | | | сумма долга по сделке, операции | проценты, штрафы и т.п. | | | | |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2021 | 389 541 | - | 2 352 169 | 169 | (2 178 808) | 877 650 | 1 436 637 | 4 084 |
| | 5580 | за 2020 | 271 450 | - | 1 784 946 | 9 | (1 666 864) | - | 389 541 | - |
| в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2021 | 378 599 | - | 2 329 602 | - | (2 156 979) | - | 551 222 | - |
| | 5581 | за 2020 | 263 196 | - | 1 719 113 | - | (1 603 710) | - | 378 599 | - |
| авансы полученные | 5562 | за 2021 | 38 | - | 7 610 | - | (3 238) | - | 4 410 | - |
| | 5582 | за 2020 | 6 | - | 281 | - | (249) | - | 38 | - |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2021 | 4 644 | - | 14 957 | 89 | (12 804) | - | 6 886 | - |
| | 5583 | за 2020 | 3 926 | - | 11 193 | - | (10 475) | - | 4 644 | - |
| кредиты | 5564 | за 2021 | - | - | - | - | - | 872 000 | 872 000 | - |
| | 5584 | за 2020 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5565 | за 2021 | - | - | - | - | - | 5 650 | 1 566 | 4 084 |
| | 5585 | за 2020 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5566 | за 2021 | 6 260 | - | - | 80 | (5 787) | - | 553 | - |
| | 5586 | за 2020 | 4 322 | - | 54 359 | 9 | (52 430) | - | 6 260 | - |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2021 | 1 486 416 | 1 809 | 1 290 096 | 2 714 | (125 850) | (877 650) | 1 777 096 | 439 |
| | 5571 | за 2020 | 1 129 383 | 6 055 | 1 997 222 | 25 082 | (1 669 517) | - | 1 486 416 | 1 809 |
| в том числе: кредиты | 5552 | за 2021 | 1 359 000 | - | 1 290 096 | 439 | - | (872 000) | 1 777 096 | 439 |
| | 5572 | за 2020 | 914 003 | 109 | 1 833 966 | 7 009 | (1 396 087) | - | 1 359 000 | - |
| займы | 5553 | за 2021 | 127 416 | 1 809 | - | 2 275 | (125 850) | (5 650) | - | - |
| | 5573 | за 2020 | 215 380 | 5 946 | 163 256 | 18 073 | (273 430) | - | 127 416 | 1 809 |
| Итого | 5550 | за 2021 | 1 875 957 | 1 809 | 3 642 265 | 2 883 | (2 304 658) | - | 3 213 733 | 4 523 |
| | 5570 | за 2020 | 1 400 834 | 6 055 | 3 782 168 | 25 091 | (3 336 381) | - | 1 875 957 | 1 809 |

Проценты по кредитам и займам включены в стоимость незавершенного строительства; краткосрочная задолженность по процентам по займам отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность», долгосрочная по процентам по кредитам и займам – по строке 1450 «Прочие обязательства» и по расшифровочной строке 14501.

На 31.12.2021 не использовано 474 051 тыс. руб. открытых кредитных линий на строительство многоквартирных домов.

8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

8.1.Оценочные обязательства.

| Наименование показателя | Код | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 | На 31.12.2019 |
|---------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 395 | 704 | 553 |
| Резерв на оплату предстоящих отпусков | 5701 | 395 | 704 | 553 |

8.2.Условные обязательства и условные активы

К условным обязательствам относятся поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций, они отражены в пункте 9 пояснений.

Также к условным обязательствам относятся гарантийные обязательства сроком 5 лет по договорам участия в долевом строительстве. Оценить величину этих обязательств не представляется возможным, поэтому мы не начисляем соответствующий резерв.

9. Обеспечения обязательств.

| Наименование показателя | Код | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 | На 31.12.2019 |
|---|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 3 279 335 | 706 410 | - |
| Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу | 5801 | 3 279 335 | 706 410 | - |
| Выданные – всего | 5810 | 3 902 947 | 1 519 477 | 1 286 139 |
| в том числе: | | | | |
| Поручительства в пользу третьих лиц (ООО «Специализированный застройщик «Сибград») по кредитным договорам | 5811 | 394 419 | - | - |
| Обеспечения по кредитным договорам (ПАО Сбербанк, ПАО Банк «ФК Открытие»), из них | 5812 | 3 508 528 | 1 519 477 | 1 286 139 |
| залог имущественных прав на получение в собственность жилых помещений в строящихся МКД | | 3 333 942 | 1 452 607 | 908 157 |
| залог земельного участка (права аренды земельных участков) под строящимися МКД | | 174 580 | 66 868 | 22 705 |
| залог имущественных прав по договорам подряда, поставки | | - | - | 355 274 |
| залог объектов незавершенного строительства | | 6 | 2 | 3 |

10. Сведения о связанных сторонах.

Связанными сторонами ООО «Сибградстрой Инвест» в отчетном периоде являются: основной участник – бенефициар (76%) и генеральный директор А. Н. Певнев А. Н.; дочерняя организация (100%) – ООО «Траст-Инвест»; организации, контролируемые тем же физическим лицом (А. Н. Певневым):

- ООО «Бенар-Авто» (участник 23%),
- ООО «Специализированный застройщик «Сибград» (участник 1%),
- ООО «Северо-Дубровский карьер»,
- ООО «Энергоцентр»,
- ООО «Теплодом»,
- ООО «Бизнес-Центр».

Операции, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде, приведены ниже в таблице.

Расходы на оплату труда генерального директора за 2021 год, включая взносы по социальному страхованию, составили 808 тыс. руб.

Каких-либо долгосрочных вознаграждений (по окончании трудовой деятельности, в виде опционов, акций и т.п.) управленческому персоналу в организации не предусмотрено.

| Содержание операций | ООО «Бенар-Авто» | ООО «Специализированный застройщик «Сибград» | ООО «Траст-Инвест» | ООО «Энерго-центр» | ООО «Тепло-дом» | ООО «Бизнес-Центр» | ООО «Северо-Дубровский карьер» |
|--|------------------|--|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|
| Покупка товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости | | | - | - | - | - | - |
| Остаток на начало дебиторской (кредиторской) задолженности | 494 | (9) | | | | 48 | |
| Работа строительных машин и механизмов, доставка материалов | (33 325) | - | | | | - | |
| Выполнение строительно-монтажных работ | - | (7 297) | | | | - | |
| Аренда легковых автомобилей с экипажем | (2 412) | - | | | | - | |
| Покупка строительных материалов | (79) | (94) | | | | - | |
| Аренда офисных помещений | - | (405) | | | | (492) | |
| Оплата денежными средствами | 34 895 | 7 771 | | | | 280 | |
| Остаток на конец кредиторской задолженности | (427) | (34) | | | | (164) | |
| Продажа товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости | | | - | - | - | - | - |
| Остаток на начало дебиторской задолженности | | 548 | | 15 420 | 7 738 | | |
| Продажа тепловых и кабельных сетей в рассрочку | | - | | 9 701 | 3 190 | | |
| Продажа строительных материалов | | 24 | | - | - | | |
| Оплата денежными средствами | | - | | (2 844) | - | | |
| Остаток на конец дебиторской задолженности | | 571 | | 22 277 | 10 928 | | |
| Получение целевых денежных займов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ с начислением процентов | | | - | - | - | - | - |
| Остаток на начало по займам | (127 416) | | | | | | |
| Остаток на начало по процентам | (1 809) | | | | | | |
| Начислено процентов | (2 275) | | | | | | |
| Возврат займов | 125 850 | | | | | | |
| Остаток на конец по займам | (1 566) | | | | | | |
| Остаток на конец по процентам | (4084) | | | | | | |
| Предоставление денежных займов с начислением процентов | | | - | - | - | - | - |
| Остаток на начало по займам с учетом процентов | | 1 | | - | | | 140 |
| Выдача займов | | - | | 74 | | | - |
| Возврат займов | | - | | - | | | (119) |
| Уплачено процентов | | (1) | | - | | | (21) |
| Остаток на конец по займам с учетом процентов | | - | | 74 | | | - |
| Приобретение и реализация имущественных прав | | | - | - | - | - | - |
| Остаток на начало по приобретенному праву требования денежного долга | | - | 65 233 | | | | |
| Реализация прав застройщика | | 2 800 | - | | | | |
| Приобретение прав на объем потребления тепловой мощности | | (80) | - | | | | |
| Оплата денежными средствами | | - | (1 000) | | | | |
| Остаток на конец | | 2 720 | 64 233 | | | | |

11. События после отчетной даты.

Президент России Владимир Путин 24 февраля объявил о проведении специальной военной операции на Украине. В ответ на это решение Евросоюз, США, Канада, Япония и ряд других стран приняли самый жесткий в истории пакет экономических санкций против России. Введение таких беспрецедентных санкций дестабилизирует мировую экономику в целом, но, в особенности, экономику России, включая практически все ее отрасли: нарушаются логистические связи, происходит мировой рост цен, сотрясается банковская система, потребительский рынок охватывает паника.

Влияние этих событий на деятельность организации описано в пункте 12 пояснений.

12. Применимость допущения непрерывности деятельности организации.

У руководства отсутствуют сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, как минимум 12 месяцев после отчетной даты, исходя из следующего:

обязательства по вводу в эксплуатацию домов перед участниками долевого строительства на 2022 год выполнены – введен дом со строительным номером 15. Следующий ввод в эксплуатацию в соответствии с проектными декларациями установлен на 2 квартал 2023 года, однако, застройщик планирует ввести дом со строительным номером 4а до конца 2022 года, дом находится в высокой степени строительной готовности;

за дом 15 денежные средства получены от дольщиков полностью, счета эскроу раскрыты, целевой кредит банка погашен. В доме 4а реализовано по договорам участия в долевом строительстве 94% площадей, денежные средства получены на счета эскроу. В других строящихся домах также наблюдается высокий процент продаж;

по всем строящимся домам заключены кредитные договоры на проектное финансирование, денежные средства на строительство домов в микрорайоне Прибрежный саккумулированы на аккредитивных счетах. Фактическая задолженность по кредитам банков не превышает сумму денежных средств на счетах эскроу. Процентные ставки по кредитным договорам не повышены после повышения ключевой ставки ЦБ 28.02.2022;

имеется существенный запас (не менее, чем на годовую программу) материалов и оборудования, приобретенных для строительства по старым ценам;

Риски, связанные с влиянием распространения коронавирусной инфекции, снижаются вследствие следующего:

вид экономической деятельности организации не отнесен к наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции;

организация практически не прерывала свою деятельность в 2020-2021 годах на основании подпункта а пункта 2 Указа Президента РФ от 25 марта 2020 г. N 206 и пункта 4 Приложения N 3 к распоряжению Губернатора Омской области от 17 марта 2020 года N 19-р;

программа льготной ипотеки Правительства РФ (постановление от 23 апреля 2020 г. № 566) и субсидирование ипотечной ставки из бюджета Омской области в рамках проекта АО "ДОМ.РФ" позволили привлечь в отчетном году денежные средства дольщиков на счета эскроу;

эпидемиологическая обстановка по коронавирусной инфекции улучшается: отменены QR-коды и масочный режим.

Риски, связанные с влиянием экономических санкций против России, снижаются вследствие следующего:

деятельность организации направлена исключительно на внутренний рынок, никак не связана с внешнеэкономической деятельностью, поэтому последствия введения экономических санкций не отразятся на ней непосредственно.

Конечно, ухудшение общей экономической ситуации, не может не повлиять на деятельность организации. Прежде всего будут ощутимы следующие факторы: исчезновение с рынка ряда импортного оборудования, повышение цен на материалы, снижение покупательной способности населения, снижение доступности кредитов.

Поэтому организация уже начала поиск и переговоры с поставщиками альтернативного оборудования – российскими и азиатскими.

Кроме того, Правительство РФ разработало ряд мер, в том числе на законодательном уровне, для поддержки строительной отрасли, которые включают:

субсидирование ставки при кредитовании застройщиков, а также субсидирование ипотечной ставки;

контроль за ценообразованием строительных материалов;

упрощение процедуры получения разрешительной документации застройщиками.

Генеральный директор



А. Н. Певнев

17 марта 2022 года