



Исх. № 6 от 08 апреля 2021 г.

## **Аудиторское заключение**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«Сибградстрой Инвест»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест» ОГРН1135543048684, 644035, г. Омск, пр. Губкина д.22/2 (далее – «Организация»), состоящей из Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, Отчета о финансовых результатах за 2020 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе Отчета об изменениях капитала за 2020 год и Отчета о движении денежных средств за 2020 год, Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 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 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 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 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 Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления годовой 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 руководством Организации, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение



В.Ю. Кольга

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

«08» апреля 2020 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

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

Местонахождение (адрес)

644035, Омская обл, Омск г, Губкина пр-кт, дом № 22, корпус 2

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
31	12	2020
11894561		
5501253026		
71.12.2		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
Общество с ограниченной ответственностью аудиторская фирма "Актив-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН 5504074258

ОГРН/ОГРНИП 1025500988974

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	647	438	730
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4	Финансовые вложения	1170	359 567	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.2	Прочие внеоборотные активы	1190	1 931 884	1 473 085	1 343 764
	в том числе:				
	незавершенное строительство	1191	32 199	177 314	49 925
	незавершенное доленое строительство	1192	1 899 685	1 295 771	1 293 839
	Итого по разделу I	1100	2 292 098	1 473 523	1 344 494
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5	Запасы	1210	36 560	34 449	91 042
	в том числе:				
	материалы	1211	36 560	34 449	91 042
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
6.1	Дебиторская задолженность	1230	1 054 830	282 307	85 764
	в том числе:				
	участники долевого строительства	1231	250 256	278 200	79 396
	покупатели и заказчики	1232	27 500	552	1 596
	задолженность по договорам участия в долеом строительстве, оплаченная на счета эскроу	1233	706 410	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 469	120	2 185
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 960 166	789 404	843
	в том числе:				
	аккредитивы	1251	1 215 241	786 384	-
	депозитные счета	1252	743 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 055 025	1 106 280	179 834
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 347 123	2 579 803	1 524 328

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	257 550	145 149	49 043
	Итого по разделу III	1300	532 550	420 149	324 043
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 486 416	1 129 383	259 809
	в том числе:				
	кредиты	1411	1 359 000	914 003	259 809
	займы	1412	127 416	215 380	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 809	6 055	-
	в том числе:				
	проценты по долгосрочным кредитам и займам	1451	1 809	6 055	-
	Итого по разделу IV	1400	1 488 225	1 135 438	259 809
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	26 230
	в том числе:				
	займы	1511	-	-	26 230
6.2	Кредиторская задолженность	1520	389 541	271 450	107 862
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	378 599	263 196	92 191
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	704	553	-
6.3	Прочие обязательства	1550	2 936 103	752 213	806 384
	в том числе:				
	обязательства перед участниками долевого строительства	1551	2 936 103	752 213	806 384
	Итого по разделу V	1500	3 326 348	1 024 216	940 476
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 347 123	2 579 803	1 524 328

Руководитель  Певнев Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

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

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

Коды		
0710002		
31	12	2020
11894561		
5501253026		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
2.1	Выручка	2110	170 945	143 118
	Себестоимость продаж	2120	(1 370)	(1 766)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	169 575	141 352
2.2	Коммерческие расходы	2210	(35 471)	(17 171)
2.2	Управленческие расходы	2220	(19 203)	(19 602)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	114 901	104 579
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 044	42
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	26	174
	Прочие расходы	2350	(1 186)	(1 996)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	119 785	102 799
	Налог на прибыль	2410	(7 384)	(6 693)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	112 401	96 106

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	112 401	96 106
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Певнев Алексей  
Николаевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	Форма по ОКУД
31	12
2020	Дата (число, месяц, год)
11894561	по ОКПО
5501253026	ИНН
71.12.2	по ОКВЭД 2
12300	16
384	по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Сибградстрой Инвест" Форма по ОКУД  
 Идентификационный номер налогоплательщика 11894561 Дата (число, месяц, год) 2020  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ИНН 5501253026  
 Организационно-правовая форма / форма собственности общество с ограниченной ответственностью / частная собственность по ОКВЭД 2 71.12.2  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКПОФ / ОКФС 16 по ОКЕИ 384

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	275 000	-	-	-	49 043	324 043
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	96 106	96 106
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	96 106	96 106
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
	3217	-	-	-	-	-	-



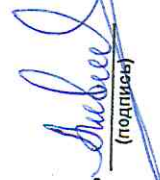
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	275 000	-	-	-	145 149	420 149
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	112 401	112 401
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
	3317	-	-	-	-	-	-
	3320	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	275 000	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	532 550	420 149	324 043

Руководитель  Певнев Алексей Николаевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

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

Коды		
0710005		
31	12	2020
11894561		
5501253026		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 953 813	1 512 500
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	143 975	141 292
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам участия в долевом строительстве	4114	2 809 838	1 371 208
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 704 923)	(1 569 436)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 634 777)	(1 492 471)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 732)	(7 906)
процентов по долговым обязательствам	4123	(15 595)	(37 460)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на УСН	4125	(6 621)	(3 041)
взносы в компенсационный фонд	4126	(32 478)	(21 196)
прочие платежи	4129	(5 720)	(7 362)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 248 890	(56 936)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	21 177	2 152
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	15 201	2 065
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 976	87
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(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	(83 783)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(422 695)	2 152

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 833 966	1 396 788
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 833 966	1 396 788
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	4315	-	-
Платежи - всего	4320	(1 489 399)	(553 443)
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	(1 489 399)	(553 443)
прочие платежи	4324	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4329	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4300	344 567	843 345
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4400	1 170 762	788 561
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4450	789 404	843
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4500	1 960 166	789 404
	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Гевнев Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 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 2020 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 2020 год составила 15 человек.

Исполнительный орган общества – генеральный директор Певнев Алексей Николаевич.

Бухгалтерская отчетность ООО «Сибградстрой Инвест» за 2020 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 начислялась линейным способом исходя из срока службы 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;
- материально-производственные запасы (в том числе товары) учитывались по фактической себестоимости исходя из всех затрат на приобретение, списывались в производство (реализацию) по средней себестоимости;
- доходы и расходы организации отражались в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности;
- сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве (целевое финансирование) отражалась в составе прочих обязательств;
- задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве отражалась в составе дебиторской задолженности;
- сумма капитальных вложений в строительство многоквартирных домов, в том числе сумма предоплат поставщикам и подрядчикам, отражалась в составе прочих внеоборотных активов;
- выручка от реализации услуг застройщика признавалась:
  - а) как вознаграждение по договорам участия в долевом строительстве
  - в момент полной оплаты договоров;

ИНН 5501253026, КПП 550101001  
ОГРН 1135543048684

- б) как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства  
 - в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи квартир дольщикам по акту приема-передачи, как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства.

С 01.01.2021 в учетную политику организации внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2020.

ООО «Сибградстрой Инвест» находится на упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения – «доходы».

## 2. Доходы и расходы.

### 2.1. Выручка.

ООО «Сибградстрой Инвест» является застройщиком многоквартирных домов в микрорайоне «Прибрежный» (5А) на ЛБИ г. Омска (соинвестор ООО «Бизнес-Партнер»). В 2020 году введены в эксплуатацию два многоквартирных дома по ул. Крупской № 13 корп. 1 (строительный № 1) и ул. Крупской № 13 корп. А (строительный № 13).

Вид деятельности	Выручка от продаж					
	2020 год, тыс. руб.	2020 год, %	2019 год, тыс. руб.	2019 год, %	2018 год, тыс. руб.	2018 год, %
Услуги застройщика	140 057	81,9	134 908	94,3	85 732	93,6
Реализация тепловых и кабельных сетей МКД сетевым организациям	23 720	13,9	-	-	-	-
Реализация оборудования для автоматического сбора данных приборов учета	5 320	3,1	7 600	5,3	3 800	4,2
Прочее	1 848	1,1	610	0,4	2 023	2,2
<b>ИТОГО</b>	<b>170 945</b>	<b>100,0</b>	<b>143 118</b>	<b>100,0</b>	<b>91 555</b>	<b>100,0</b>

В начале марта 2021 года введен в эксплуатацию дом со строительным номером 2. В настоящее время в микрорайоне «Прибрежный» (5А) ведется строительство семи многоквартирных домов (строительные номера 3-6, 4а, 14, 15) с привлечением средств дольщиков, пяти из них (4-6, 4а, 15) с размещением средств дольщиков на счетах эскроу.

### 2.2. Затраты на производство (управленческие и коммерческие расходы).

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.	за 2018 г.
Материальные затраты	5610	762	-	-
Расходы на оплату труда	5620	7 061	6 732	5 892
Отчисления на социальные нужды	5630	1 547	1 853	1 766
Амортизация	5640	313	292	216
Прочие затраты	5650	44 991	27 896	40 947
в том числе				
услуги риэлтора		20 745	2 773	1 510
реклама		14 246	14 239	24 269
аренда автомобилей с экипажем и без экипажа		3 730	4 800	4 710
информационно-консультационные, юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги		2 732	2 201	2 204
аренда зданий, помещений		1 041	1 089	2 178
<b>Итого по элементам</b>	<b>5660</b>	<b>54 674</b>	<b>36 773</b>	<b>48 821</b>
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>54 674</b>	<b>36 773</b>	<b>48 821</b>

3. Основные средства и прочие внеоборотные активы.  
3.1. 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		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего.	5200	за 2020 г.	1 170	(732)	522	-	-	(313)	-	-	1 692	(1045)
	5210	за 2019 г.	1 170	(440)	-	-	-	(292)	-	-	1 170	(732)
в том числе: Другие виды основных средств (вагоны-бытовки)	5201	за 2020 г.	560	(411)	-	-	-	(90)	-	-	-	-
	5211	за 2019 г.	560	(301)	-	-	-	(110)	-	-	560	(411)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2020 г.	331	(136)	392	-	-	(131)	-	-	-	-
	5212	за 2019 г.	331	(79)	-	-	-	(57)	-	-	331	(136)
Офисное оборудование	5203	за 2020 г.	279	(185)	130	-	-	(92)	-	-	-	-
	5213	за 2019 г.	279	(60)	-	-	-	(125)	-	-	279	(185)



### 3.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				Затраты за период	Оборот между видами внеоборотных активов	Введено в эксплуатацию	
Прочие внеоборотные активы – всего	5240	за 2020 г.	1 473 085	1 910 719	-	(1 451 920)	1 931 884
	5250	за 2019 г.	1 343 764	1 917 699	-	(1 788 378)	1 473 085
В том числе: незавершенное доленое строительство многоквартирных домов прочее незавершенное строительство	5241	за 2020 г.	1 295 771	1 891 318	164 516	(1 451 920)	1 899 685
	5251	за 2019 г.	1 293 839	1 768 769	-	(1 766 837)	1 295 771
	5242	за 2020 г.	177 314	19 401	(164 516)	-	32 199
	5252	за 2019 г.	49 925	148 930	-	(21 541)	177 314

### 3.3. Иное использование основных средств

ООО «Сибградстрой Инвест» арендует офисные помещения по месту нахождения: г. Омск, пр-кт Губкина д. 22, к.2, и по адресу: г. Омск, ул. Бульвар Архитекторов 2 (отдел продаж). Кроме того арендуются легковые автомобили с экипажем и без экипажа, заграги на аренду отражены в пункте 2.2 пояснений.

#### 4. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение стоимости		Изменение процентов		На конец периода	
			Стоимость	Проценты	Поступило	Выбыло	Начислено	Погашено	Стоимость	Проценты
Долгосрочные (100% вклад в УК застройщика ООО «Траст-Инвест»)	5301	2020	-	-	359 567	-	-	-	359 567	-
	5311	2019	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	5305	2020	120	25	3 350	(1)	73	(11)	3 469	87
	5315	2019	2 185	71	-	(2 065)	38	(84)	120	25

#### 5. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
				поступило	выбыло		
					на нужды строительства	на прочие нужды	
Запасы - всего	5400	за 2020 г.	34 449	601 273	(542 179)	(56 983)	36 560
	5420	за 2019 г.	91 042	707 900	(725 209)	(39 284)	34 449
в том числе: материалы	5401	за 2020 г.	34 449	546 599	(542 179)	(2 309)	36 560
	5421	за 2019 г.	91 042	649 003	(703 668)	(1 928)	34 449
готовая продукция (гараж)	5402	за 2020 г.	-	-	-	-	-
	5422	за 2019 г.	-	21 541	(21 541)	-	-
прочие затраты (управленческие и коммерческие расходы)	5403	за 2020 г.	-	54 674	-	(54 674)	-
	5423	за 2019 г.	-	36 773	-	(36 773)	-

#### 6. Дебиторская и кредиторская задолженность

##### 6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				поступило	выбыло	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020 г.	282 307	4 486 668	(3 714 145)	1 054 830
	5530	за 2019 г.	85 764	1 972 729	(1 776 186)	282 307
в том числе: участники долевого строительства	5511	за 2020 г.	278 200	3 635 810	(3 663 754)	250 256
	5531	за 2019 г.	79 396	1 868 744	(1 669 940)	278 200
задолженность участников долевого строительства, оплаченная на счета эскроу	5512	за 2020 г.	-	706 410	-	706 410
	5532	за 2019 г.	-	-	-	-
проценты по займу (долг приобретен по договору цессии)	5513	за 2020 г.	-	80 433	(15 200)	65 233
	5533	за 2019 г.	-	-	-	-
покупатели и заказчики	5514	за 2020 г.	552	30 888	(3 940)	27 500
	5534	за 2019 г.	1 596	8 211	(9 255)	552
прочие дебиторы	5515	за 2020 г.	3 555	33 127	(31 251)	5 431
	5535	за 2019 г.	4 772	95 774	(96 991)	3 555
Итого	5500	за 2020 г.	282 307	4 486 668	(3 714 145)	1 054 830
	5520	за 2019 г.	85 764	1 972 729	(1 776 186)	282 307

## 6.2. 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	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	поступление		выбыло	сумма долга	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления
					сумма долга по сделке, операции	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления			
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г.	271 450	-	1 784 946	9	(1 666 864)	389 541	-
	5580	за 2019 г.	132 308	1 784	630 345	96	(493 083)	271 450	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	263 196	-	1 719 113	-	(1 603 710)	378 599	-
	5581	за 2019 г.	92 191	-	575 522	-	(404 517)	263 196	-
авансы полученные	5562	за 2020 г.	6	-	281	-	(249)	38	-
	5582	за 2019 г.	2 495	-	11 415	-	(13 904)	6	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	3 926	-	11 193	-	(10 475)	4 644	-
	5583	за 2019 г.	171	-	5 646	-	(1 891)	3 926	-
займы*	5564	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019 г.	26 230	1 784	-	-	(28 014)	-	-
прочая	5565	за 2020 г.	4 322	-	54 359	9	(52 430)	6 260	-
	5585	за 2019 г.	11 221	-	37 762	96	(44 757)	4 322	-
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г.	1 129 383	6 055	1 997 222	25 082	(1 669 517)	1 486 416	1 809
	5571	за 2019 г.	259 809	-	1 423 018	40 767	(588 156)	1 129 383	6 055
в том числе: кредиты*	5552	за 2020 г.	914 003	109	1 833 966	7 009	(1 396 087)	1 359 000	-
	5572	за 2019 г.	259 809	-	1 190 338	34 821	(570 856)	914 003	109
займы*	5553	за 2020 г.	215 380	5 946	163 256	18 073	(273 430)	127 416	1 809
	5573	за 2019 г.	-	-	232 680	5 946	(17 300)	215 380	5 946
Итого	5550	за 2020 г.	1 400 834	6 055	3 782 168	25 091	(36 336 381)	1 875 957	1 809
	5570	за 2019 г.	392 117	1 784	2 053 363	40 863	(1 081 238)	1 400 834	6 055

\* - проценты по кредитам и займам включены в стоимость капитальных вложений в строительство многоквартирных домов; задолженность по процентам по краткосрочным займам отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность», по процентам по долгосрочным кредитам и займам – по строке 1450 «Прочие обязательства».

## 6.3. Прочие обязательства (строка 1550 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			поступило	выбыло	
Прочие обязательства (перед участниками долевого строительства) - всего	за 2020 г.	752 213	3 635 810	(1 451 920)	2 936 103
	за 2019 г.	806 384	1 711 969	(1 766 140)	752 213
в том числе: обеспеченные уплатой взносов в компенсационный фонд	за 2020 г.	752 213	2 723 695	(1 451 920)	2 023 988
	за 2019 г.	806 384	1 711 969	(1 766 140)	752 213
обеспеченные размещением средств на счетах эскроу	за 2020 г.	-	912 115	-	912 115
	за 2019 г.	-	-	-	-

## 7. Обеспечения обязательств.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2018	На 31.12.2019	На 31.12.2020
<b>Полученные - всего</b>	<b>5800</b>	-	-	706 410
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	-	-	706 410
<b>Выданные - всего</b>	<b>5810</b>	<b>906 101</b>	<b>1 286 139</b>	<b>1 519 477</b>
в том числе:				
Поручительства в пользу третьих лиц (ООО «Бизнес-Партнер») по кредитным договорам	5811	300 000	-	-
Обеспечения по кредитным договорам (ПАО Сбербанк, ПАО Банк «ФК Открытие»), из них	5812	606 101	1 286 139	1 519 477
залог имущественных прав на получение в собственность жилых помещений в строящихся МКД		591 874	908 157	1 452 607
залог права аренды земельных участков под строящимися МКД		14 227	22 705	66 868
залог имущественных прав по договорам подряда, поставки		-	355 274	-
залог объектов незавершенного строительства		-	3	2

## 8. 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 (с 16 сентября 2020 года) – 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» - с 04 марта 2020 года,
- ООО «Бизнес-Центр» - с 16 июля 2020 года.

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

Расходы на оплату труда генерального директора за 2020 год, включая взносы по социальному страхованию, составили 655 тыс. руб.

Средние расходы на оплату труда одного работника – 564 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								Пеннев А.Н.
	«Бенар-Авто»	«Специализированный застройщик «Сибград»	«Траст-Инвест»	«Энерго-центр»	«Теплодом»	«Бизнес-Центр» (с 16.07.2020)	«Северо-Дубровский карьер»		
I	2	3	4	5	6	7	8	9	
Покупка товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости									
Остаток на начало дебиторской (кредиторской) задолженности	(432)	278							
Работа строительных машин и механизмов, доставка материалов	(26 670)	-							
Аренда легковых автомобилей с экипажем и без экипажа	(3 730)	-							
Покупка оборудования и материалов для строительства	(20)								
Аренда офисных помещений	-	(405)				(127)			
Оплата денежных средствами	31 346	118				(294)			
Остаток на конец дебиторской (кредиторской) задолженности	494	(9)				469			
Продажа товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости									
Остаток на начало дебиторской задолженности		45							
Продажа тепловых и кабельных сетей	-	-		15 720	8 000				
Сдача в аренду тепловых и кабельных сетей	-	-		542	204				
Продажа материалов	-	503		(842)	(466)				
Оплата денежными средствами	-	-		15 420	7 738				
Остаток на конец дебиторской задолженности		548							
Получение целевых денежных займов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ с начислением процентов									
Остаток на начало по займам	(155 380)							(60 000)	
Остаток на начало по процентам	(4 713)							(1 233)	
Получено целевых денежных займов	(163 256)								
Начислено процентов	(9 562)								
Возврат займов	191 220								
Уплачено (зачтено) процентов	12 466							(8 510)	
Остаток на конец по займам	(127 416)							60 000	
Остаток на конец по процентам	(1 809)							9 743	
Предоставление денежных займов с начислением процентов									
Остаток на начало по займам с учетом процентов		2							
Приобретена по договору цессии задолженность по процентам		-	80 433				132		
Начислено процентов		(1)							
Возврат займов									
Уплачено процентов			(15 200)						
Остаток на конец по займам с учетом процентов		1	65 233					140	

**9. События после отчетной даты.**

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности, в период между отчетной датой датой подписания бухгалтерской отчетности за 2020 год, не было.

**10. Условные обязательства, условные активы и оценочные обязательства.**

Общество формирует в учете и отчетности информацию об оценочных обязательствах в виде оплаты предстоящих отпусков работников. Оценочные обязательства на 31.12.2020 составили 704 тыс руб.

**11. Влияние распространения новой коронавирусной инфекции на 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: 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 году 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 в большем размере по сравнению с предыдущим, программа льготной ипотеки продлена на 2021 год; в настоящее время ведется строительство семи многоквартирных домов, два из них должны быть введены в эксплуатацию в 2021 году, они находятся в высокой степени готовности, денежные средства дольщиков по ним практически полностью получены, неосвоенные средства размещены на депозитных счетах. Средства дольщиков оставшихся пяти домов поступают на счета эскроу, с ПАО Банк «ФК Открытие» заключены целевые кредитные договоры, денежные средства по ним получены полностью на аккредитивные счета, то есть застройщик получил средства на финансирование строительства вплоть до 2023 года включительно.

Генеральный директор

« 19 » марта 2021 года



А. Н. Певнев