

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик КПД-Газстрой"</b>	по ОКПО	46750338		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5410086434		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>630129, г.Новосибирск, ул.Тайгинская, дом 13, офис 110</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ТаксМастер: Аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5406632345
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1105476012575

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	21 636	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	21 636	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	10 476	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	47 938	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	196 011	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочная дебиторская задолженность	1231	32 274	-	-
	Краткосрочная дебиторская задолженность	1232	163 737	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	106	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	252 046	-	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов на продажу (передачу инвесторам)	1261	184 834	-	-
	Материалы, переданные в переработку подрядчикам для строительства объектов	1262	67 207	-	-
	Итого по разделу II	1200	506 577	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	528 213	-	-






**Отчет о финансовых результатах**  
за Декабрь 2020 - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик КПД-Газстрой"</b>	ИНН	46750338		
Идентификационный номер налогоплательщика		ОКВЭД 2	5410086434		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Декабрь 2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	6 344	-
	Прочие расходы	2350	(5 936)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	408	-
	Налог на прибыль	2410	(90)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(90)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	318	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Декабрь 2020 - 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	318	-
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Кромм Александр  
Иванович

(расшифровка подписи)



5 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Декабрь 2020 - Декабрь 2021 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик КПД-Газстрой"	Коды	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика	5410086434	ИНН	5410086434
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300
ответственностью		по ОКЕИ	16
Единица измерения:	в тыс. рублей		384

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	10	-	-	X	-	10
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



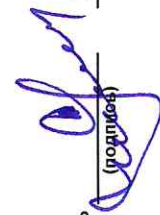
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	-	10
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	318	318
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	318
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	318	328

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	328	-	-



Руководитель Кромм Александр Иванович  
(подпись) (расшифровка подписи)



5 марта 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Декабрь 2020 - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик КПД-Газстрой"</b>	ИНН	46750338		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5410086434		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Декабрь 2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 434	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 292	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	142	-
Платежи - всего	4120	(424 160)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(348 162)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 081)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(34)	-
прочие платежи в бюджет	4125	(7)	-
прочие платежи	4129	(72 876)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(421 726)	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(20 942)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(20 942)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(20 942)	-





**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2021 год**  
**ООО «СЗ КПД-Газстрой»**

**1. Общие сведения**

- 1.1.** Сокращенное наименование: ООО «СЗ КПД-Газстрой», полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой».
- 1.2.** Юридический адрес: 630129, г. Новосибирск, ул.Тайгинская, дом 13, офис 110, тел.(383) 373-07-48.
- 1.3.** Дата государственной регистрации: ООО «СЗ КПД-Газстрой» зарегистрировано 22.12.2020 г., ИНН 5410086434, основной государственный регистрационный номер 1205400061130 от 22.12.2020г.
- 1.4.** Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2021г. составляет 2 человека.
- 1.5.** Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств: нет.
- 1.6.** Уставный капитал оплачен в размере 10 тыс. руб., что составляет 100%.
- 1.7.** Совет директоров общества:  
на 2021 год не избирался.
- 1.8.** Исполнительный единоличный орган общества – генеральный директор Управляющей компании ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой»

ФИО	Срок полномочий	Правоустанавливающий документ
Кромм Александр Иванович	бессрочно	Устав, договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 23.12.2020г.

- 1.9.** Бухгалтерский учет ведется главным бухгалтером.
- 1.10.** Контрольный орган общества – не избирался.
- 1.11.** Перечень видов деятельности:

ОКВЭД	Наименование вида деятельности	Доля выручки в общем объеме, %
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	100

**2. Основные элементы учетной политики**

1. Амортизация по объектам основных средств и нематериальных активов начисляется линейным способом. Переоценка основных средств не производится.



2. Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», имеющие стоимость более 40 (сорока) тыс. руб. за единицу.

3. Сроки полезного использования основных средств определяются с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 с внесенными изменениями постановлением Правительства РФ от 07.07.2016 № 640.

4. МПЗ оцениваются при выбытии по средней себестоимости.

5. Выручка признается методом начисления.

6. Денежными эквивалентами признаются открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, аккредитивы, векселя и прочие финансовые вложения со сроком погашения до трех месяцев.

7. Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- обязательство определяется на последнее число каждого года;
- сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на конец года (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок по организации за последние шесть месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

8. Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся ежеквартально. Если организация не имеет сомнительной задолженности, то отчисления в резерв не производятся. Сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

9. Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице запасов. Общество создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату. Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения. Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

10. Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг. Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально. Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения. По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов (расходов) в



течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода. При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

11. Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от услуг заказчика-застройщика. Остальные доходы являются прочими. Услуги застройщика считаются оказанными в момент передачи дольщику соответствующего объекта долевого строительства после подписания сторонами акта приема-передачи помещения. Выручкой от реализации услуг застройщика является сумма экономии целевых средств, которая определяется по окончании строительства объекта и передачи его дольщикам и инвесторам. Сумма экономии определяется как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами на его строительство. Моментом определения финансового результата считать момент подписания 100% актов приема-передачи помещений объекта дольщикам и инвесторам. Финансовый результат считается по всему объекту в целом, без распределения доходов и затрат по каждой квартире в отдельности пропорционально их площади.

12. Учет расчетов с дольщиками ведется с применением счетов 76 и 86. В бухгалтерском балансе сумма обязательств по целевому финансированию и сумма задолженности по договорам долевого участия в строительстве показывается свернуто. Разница отражается соответственно в разделе «Прочие краткосрочные обязательства» или «Прочие долгосрочные обязательства».

13. Планируется внесение изменений в учетную политику на 2022 г. в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 и 26/2020. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения новых стандартов отражаются перспективно.

### **3. Пояснения к отчетности**

Приложением 1 к настоящим пояснениям являются Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, составленные по форме, рекомендованной Приказом Минфина №66н от 02.07.2010.

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

#### **3.1. Пояснения к бухгалтерскому балансу, касающиеся существенных показателей**

##### ***3.1.1. Пояснения к строке 1150 «Основные средства»***

В строке 1150 бухгалтерского баланса отражена стоимость основных средств, введенных в эксплуатацию, стоимость которых полностью сформирована и составляет 21 636 тыс. руб. с учетом начисленной амортизации. Данные основные средства сданы в аренду по договорам на неопределенный срок.

Наличие и движение основных средств по основным группам представлено в таблице 2.1 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» (Приложение 1).

### ***3.1.2. Пояснения к строке 1210 «Запасы»***

В строке 1210 бухгалтерского баланса отражена стоимость запасов в сумме 10 476 тыс. руб. - товары для продажи.

Наличие и движение запасов по основным группам представлено в таблице 4.1 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» (Приложение 1).

### ***3.1.3. Пояснения к строке 1230 «Дебиторская задолженность»***

В строке 1230 бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность в сумме 196 011 тыс. руб., в т.ч.:

долгосрочная дебиторская задолженность – 32 274 тыс.руб.: из них авансы, выданные поставщикам – 32 274 тыс.руб.;

краткосрочная дебиторская задолженность – 163 737 тыс.руб.: из них авансы, выданные поставщикам – 158 020 тыс.руб.; задолженность покупателей – 3 185 тыс.руб.; прочая задолженность – 2 532 тыс.руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в таблице 5.1 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» (Приложение 1).

Сомнительная задолженность отсутствует.

### ***3.1.4. Пояснения к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»***

В строке 1250 бухгалтерского баланса отражена сумма 106 тыс.руб. - денежные средства на расчетном счете.

### ***3.1.5. Пояснения к строке 1260 «Прочие оборотные активы»***

В строке 1260 бухгалтерского баланса на 31.12.2021 отражена сумма 252 046 тыс.руб., в т.ч.: вложения в строительство объектов на продажу (передачу инвесторам) – 184 834 тыс.руб. ; материалы, переданные в переработку подрядчикам для строительства объектов – 67 207 тыс.руб.

ООО «СЗ КПД-Газстрой» ведет строительство объектов:

- многоквартирный многоэтажный дом № 1 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – I этап строительства (разрешение на строительство № 54-Ru54303000-168-2021 от 26.08.2021г. с изменениями № 54-Ru54303000-168И-2021 от 14.09.2021г.) – планируемый срок ввода в эксплуатацию III квартал 2023г.;

- многоквартирный многоэтажный дом № 2 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II этап строительства (разрешение на строительство № 54-Ru54303000-169-2021 от 26.08.2021г.) - планируемый срок ввода в эксплуатацию II квартал 2023г.

Строительство ведется на арендованном земельном участке по адресу: город Новосибирск, Калининский район, ул. Тайгинская. Данные объекты реализовываются по договорам участия в долевом строительстве.



### ***3.1.6. Пояснения к строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»***

В строке 1370 бухгалтерского баланса отражена нераспределенная прибыль на 31.12.2021 в размере 318 тыс. руб., сложившаяся из нераспределенной прибыли за 2021 год.

### ***3.1.7. Пояснения к строке 1410 «Заемные средства» (долгосрочные обязательства)»***

В строке 1410 бухгалтерского баланса отражена задолженность по полученному долгосрочному целевому кредиту в сумме 449 573 тыс. руб., в т.ч. по начисленным процентам – 8 159 тыс.руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности по долгосрочным кредитам представлено в таблице 5.3 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» (Приложение 1).

Срок гашения долгосрочного кредита – с декабря 2023 г. по сентябрь 2025г.

В 2021 году на счете 009 были отражены обеспечения, выданные в счет обязательств по кредитному договору в сумме 359 069 тыс.руб., в т.ч. ипотека (в залог банку передано право аренды земельного участка) на общую залоговую стоимость 344 695 тыс. руб.; залог простых векселей по оценочной стоимости 14 374 тыс. руб.

### ***3.1.8. Пояснения к строке 1450 «Прочие обязательства» (долгосрочные обязательства)»***

В строке 1450 бухгалтерского баланса отражены прочие долгосрочные обязательства в сумме 25 322 тыс. руб., в т.ч.: задолженность перед поставщиками – 23 972 тыс.руб.; задолженность по беспроцентным простым векселям – 1 350 тыс.руб.

### ***3.1.9. Пояснения к строке 1520 «Кредиторская задолженность»***

В строке 1520 бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность сумме 52 885 тыс.руб., в т.ч.: перед поставщиками и подрядчиками – 36 242 тыс.руб.; перед бюджетом и внебюджетными фондами - 600 тыс. руб.; перед персоналом по оплате труда – 348 тыс.руб. ; по авансам полученным – 853 тыс. руб.; перед прочими кредиторами – 14 842 тыс.руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в таблице 5.3 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» (Приложение 1).

### ***3.1.10. Пояснения к строке 1540 «Оценочные обязательства»***

ООО «СЗ КПД-Газстрой» формирует оценочные в связи с предстоящей оплатой отпусков обязательства в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. В строке 1540 бухгалтерского баланса отражено сформированное по состоянию на 31.12.2021 оценочное обязательство на оплату отпусков работникам организации в сумме 105 тыс.руб

## **3.2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах**

### ***3.2.1. Пояснения к строке 2110 «Выручка»***

Выручкой от реализации услуг застройщика является сумма экономии целевых средств, которая определяется по окончании строительства объекта и передачи его дольщикам и инвесторам. В связи с этим выручка за 2021 год отсутствует.

### ***3.2.2. Пояснения к строке 2340 «Прочие доходы»***

В строке 2340 Отчета о финансовых результатах отражена сумма прочих доходов в сумме 6 344 тыс. руб., в т.ч.: от сдачи имущества в аренду – 1 439 тыс. руб.; от реализации материалов и прочих услуг – 4 905 тыс.руб.

### ***3.2.3. Расчеты по налогу на прибыль***

Текущий налог на прибыль составил 90 тыс.руб.

## **4. Связанные стороны**

**4.1.** ООО «СЗ КПД-Газстрой» контролируется физическими лицами: Голко Ярославом Ярославовичем, которому принадлежит 75% уставного капитала Общества и Покровским Евгением Николаевичем, которому принадлежит 25 % уставного капитала Общества. Бенефициаром является Голко Ярослав Ярославович.

**4.2.** Связанные стороны на 31.12.2021г.:

1. ООО «Вела Девелопмент» - может оказывать значительное влияние, так как конечным бенефициаром ООО «Вела Девелопмент» является Голко Я.Я. (доля в участнике ООО «Вела Девелопмент» ООО «Вела Менеджмент» - 100%).

2. ООО «КПД-Газстрой» - может оказывать значительное влияние в силу наличия у каждой из сторон одного и того же участника Голко Я.Я (доля участия в каждом из юридических лиц 75%).

3. ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой» - может оказывать значительное влияние в силу наличия у каждой из сторон одних и тех же участников: Голко Я.Я. (доля участия в каждом из юридических лиц 75%) и Покровского Е.Н. (доля участия в каждом из юридических лиц 25%). Кроме того, ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой» исполняет функции единоличного исполнительного органа ООО «СЗ КПД-Газстрой».

4. ООО «Агентство недвижимости КПД-Газстрой» - может оказывать значительное влияние, так как конечным бенефициаром ООО «АН КПД-Газстрой» является Голко Я.Я.



5. ООО «ПромАгроКапитал» - может оказывать значительное влияние в силу наличия у каждой из сторон одного и того же участника Голко Я.Я (доля участия в ООО «ПромАгроКапитал» - 100%).
6. ООО «Вела Менеджмент» - может оказывать значительное влияние в силу наличия у каждой из сторон одного и того же участника Голко Я.Я (доля участия в ООО «Вела Менеджмент» - 99,98 %).
7. ООО «Охотхозяйство «Лемболовское» - может оказывать значительное влияние в силу наличия у каждой из сторон одного и того же участника Голко Я.Я.
8. ООО «Нарточное» - может оказывать значительное влияние в силу наличия у каждой из сторон одного и того же участника Голко Я.Я.
9. ООО «Пилот» - участник ООО «КПД-Газстрой», доля участия - 25%.
10. ООО «СЗ КПД-Газстрой-Инвест» - может оказывать значительное влияние в силу наличия у каждой из сторон одних и тех же участников: Голко Я.Я. (доля участия в каждом из юридических лиц 75%) и Покровского Е.Н. (доля участия в каждом из юридических лиц 25%).
11. ООО «СЗ КПД-Газстрой Сити» - может оказывать значительное влияние в силу наличия у каждой из сторон одних и тех же участников: Голко Я.Я. (доля участия в каждом из юридических лиц 75%) и Покровского Е.Н. (доля участия в каждом из юридических лиц 25%).

#### 4.3. Операции со связанными сторонами:

Наименование или связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Объем операций за 2021 г. (в тыс.руб.)	Форма расчетов
ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой»	По директору и учредителям	Услуги технического заказчика, услуги управления, подрядные работы	73 987,5 тыс. руб.	денежная
ООО «КПД-Газстрой»	По директору и учредителям	Поставка продукции для строительства, оказание услуг по аренде, предоставление займа	190 702,1 тыс. руб.	денежная
ООО «СЗ КПД-Газстрой-Инвест»	По директору и учредителям	Оказание маркетинговых услуг	6 391,2 тыс. руб.	денежная
ООО «АН КПД-Газстрой»	По учредителю	Оказание услуг по продаже недвижимости	6 867,4 тыс. руб.	денежная



#### **4.3. Вознаграждение основному управленческому персоналу**

Сумма краткосрочного вознаграждения основного управленческого персонала за отчетный период составила 2 518,9 тыс.руб.

#### **5. Непрерывность деятельности**

Общество соблюдает допущение непрерывности деятельности и не планирует прекращать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Пандемия коронавируса, вспышка которого произошла в первом квартале 2020 г., может оказывать влияние на бизнес-процессы Общества. В первые месяцы 2020 г. вирус распространился по всему миру и его отрицательное воздействие набирает силу. До настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность Общества отсутствует. Возможность оценить последствия данного события после отчетной даты в денежном выражении отсутствует. В случае ухудшения ситуации руководство организации предпримет все необходимые меры для продолжения непрерывной деятельности организации.

С марта 2020 г. наблюдается существенное падение цен на нефть и снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. ООО «СЗ КПД-Газстрой» не заключало договоров с поставщиками материалов, стоимость которых выражена в валюте. Все расчеты производятся в рублях и не зависят от возросшего курса валюты.

Ситуация в экономике, возникшая в конце февраля 2022г. в связи с введением санкций против России, несомненно повлияет на деятельность Общества. Произойдет увеличение стоимости материальных ресурсов, увеличатся ставки по ипотечному кредитованию, что в конечном счете повлияет на увеличение себестоимости строительства. Руководство Общества, проведя оценку и анализ сложившейся ситуации, сделало вывод о том, что эта ситуация не повлияет на планы по строительству объектов, строительство будет продолжаться. Все подготовительные работы проведены, разрешение на строительство получено, строительно-монтажные работы осуществляются по плану строительства, финансирование строительства обеспечено. Общество будет непрерывно осуществлять деятельность по реализации данного проекта.

#### **6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Условных обязательств и условных активов, не отражение которых могло бы оказать существенное влияние на достоверность показателей бухгалтерской отчетности, у ООО «СЗ КПД-Газстрой» нет.

Оценочные обязательства

В строке 1540 бухгалтерского баланса отражено сформированное по состоянию на 31.12.2021 г. оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам организации в сумме 105 тыс. руб.

#### **7. Информация по прекращаемой деятельности**

В 2021 году прекращаемая деятельность отсутствует.

## **8. Раскрытие информации о движении денежных средств**

Отчет о движении денежных средств за 2021 год сформирован с учетом положений ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежные потоки представлены в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей и заказчиков, а также платежей поставщикам и подрядчикам показаны без учета денежных потоков по НДС. Соответствующие суммы НДС отражены в отчете по движению денежных средств свернуто по строке 4129 «прочие платежи».

Денежные потоки, связанные с оплатой труда работников, представлены с учетом фактически уплаченных в бюджет сумм удержанного налога на доходы физических лиц. Взносы во внебюджетные фонды отражены в составе оплаты труда.

## **9. Риски хозяйственной деятельности**

Риск — возможность недополучения ожидаемых доходов или появления непредвиденных расходов при возникновении неблагоприятных ситуаций и связанных с ними последствий. Задачей ООО «СЗ КПД-Газстрой» является минимизация негативных последствий рисков в его деятельности. При наступлении рисков, которые описаны в настоящем разделе, общество предпримет все разумные способы для устранения риска, а при невозможности устранения рисков уменьшит все возможные негативные последствия, вызванные наступлением неблагоприятных событий.

### **Финансовые риски**

**Рыночные риски**, связанные с возможными неблагоприятными для ООО «СЗ КПД-Газстрой» последствиями:

- снижение покупательской способности, связанной со снижением реальных доходов населения.

### **Отраслевые риски**

Основным видом деятельности ООО «СЗ КПД-Газстрой» является выполнение функций заказчика-застройщика по строительству многоквартирных жилых домов. Основные риски в сфере деятельности общества – это отраслевые риски. То есть риски, непосредственно связанные со строительством. А именно:

- рост цен на строительные материалы и услуги подрядных организаций, что влечет за собой удорожание строительства в целом;
- невыполнение условий договоров может спровоцировать многочисленные судебные тяжбы и нанести существенный ущерб репутации общества.

Общество учитывает все перечисленные риски и старается избежать возможных негативных последствий путем страхования строительно-монтажных рисков, путем тщательного отбора контрагентов и всесторонней проработкой заключаемых договоров.

### **Страновые и региональные риски**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Таким образом, общество подвержено всем политическим и экономическим рискам, присущим России в целом. Общество оценивает политическую и эконо-



мическую ситуацию в России как относительно стабильную. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения в регионе, в котором общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет свою деятельность, оцениваются как минимальные.

Риски, связанные с географическим положением города Новосибирска, в котором Общество осуществляет свою деятельность (в т.ч. возможное прекращение транспортного сообщения) оцениваются как минимальные, так как все подрядчики и поставщики осуществляют свою деятельность в местном регионе. Какие-либо региональные политические и экономические риски в регионе регистрации общества являются незначительными и маловероятными.

### **Правовые риски**

К возможным правовым рискам в сфере деятельности Общества относятся:

- изменение налогового, земельного законодательства;
- изменение законодательства в сфере регулирования долевого участия в строительстве, ужесточение требований к застройщику;
- изменения в сфере учета и регистрации недвижимого имущества (проведение технической инвентаризации, регистрация объектов недвижимости в государственных органах).

Изменения в российской налоговой системе могут негативно отразиться на деятельности общества: внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок, а также введение новых видов налогов. Данные изменения, так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, могут привести к увеличению налоговых платежей и, как следствие, к снижению чистой прибыли (увеличению убытков) общества. Руководство Общества продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием событий на деятельность Общества и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

**Генеральный директор  
Управляющей компании  
ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой»**

05.03.2022г.



**Кромм А.И.**





**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

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

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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



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

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



Кромм Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

5 марта 2022 г.





### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5242	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5252	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5243	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5253	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5244	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5254	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5245	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5255	за 2020 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	27 130	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Кромм Александр  
Иванович

(расшифровка подписи)

Руководитель

5 марта 2022 г.





## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель

(подпись)

5 марта 2022 г.



Кромчэ Аляксандр Іванавіч

(расшыфровка подпісу)





## 4.2. Запасы в залоге

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



*[Handwritten Signature]*  
(подпись)

Руководитель

(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	32 274	-	-	-	-	-	-	-	-	32 274	-
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	32 274	-	-	-	-	-	-	-	-	32 274	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	-	-	241 272	-	(77 535)	-	-	-	-	-	-	163 737	-
	5530	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021 г.	-	-	5 082	-	(1 897)	-	-	-	-	-	-	3 185	-
	5531	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021 г.	-	-	233 658	-	(75 638)	-	-	-	-	-	-	158 020	-
	5532	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2021 г.	-	-	2 532	-	-	-	-	-	-	-	-	2 532	-
	5533	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2021 г.	-	-	273 546	-	(77 535)	-	-	-	X	X	-	196 011	-
	5520	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель

(подпись)

5 марта 2022 г.



### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-



Кромм Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель

5 марта 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	164	(59)	-	105
в том числе:						
Оценочное обязательство по оплате отпусков	5701	-	164	(59)	-	105



Руководитель  **Кромм Александр Иванович**  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	2 219 996	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	359 069	-	-
в том числе:				
5811	5811	-	-	-



Кромко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

5 марта 2022 г.