

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**ООО «ЦЕНТР-АУДИТ»**

**о бухгалтерской (финансовой)  
отчетности**

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ - ИНВЕСТ»**

**за 2019 г.**

**НОВОСИБИРСК**

**2020**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Участникам ООО Специализированный застройщик «Союз - Инвест»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Союз - Инвест» (ОГРН 1145476139324, 633104, Новосибирская обл., г Обь, тракт Омский, 3, оф. 1), состоящей из: бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

**По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО Специализированный застройщик «Союз - Инвест» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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.

## **ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Не изменяя мнения о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Союз - Инвест» за 2019 год, обращаем внимание на информацию, указанную в п. 1.7 и п. 2.6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год:

- 25.07.2019 г. Обществом принято решение об отмене начатой 27.02.2019 процедуры реорганизации в форме присоединения к ООО Специализированный застройщик «Союз - Инвест», организованной в результате выделения из АО «СЗ «БКЖБИ-2» (ИНН 2224008190), организации, ООО «Сибирские ЖБИ»;
- аудитуемая бухгалтерская (финансовая отчетность) ООО Специализированный застройщик «Союз - Инвест» является пересмотренной.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этими вопросами.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ - ИНВЕСТ» ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство ООО Специализированный застройщик «Союз – Инвест» 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 ООО Специализированный застройщик «Союз – Инвест» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать ООО Специализированный застройщик «Союз – Инвест», прекратить его 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 ООО Специализированный застройщик «Союз – Инвест» не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- 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 не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО Специализированный застройщик «Союз – Инвест»;
- делаем вывод о правомерности применения руководством ООО Специализированный застройщик «Союз – Инвест» допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим,

модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что ООО Специализированный застройщик «Союз – Инвест» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность:

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством ООО Специализированный застройщик «Союз – Инвест», 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.

**Директор**



**А.В.Климов**

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Аудит»  
ОГРН 1025402469190,  
630099, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. М. Горького, д. 54,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество»  
ОРНЗ 1200683002.

«29» апрель 2020 года

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2019 г.**

Организация <u>ООО "СЗ "СОЮЗ - ИНВЕСТ"</u>	по ОКПО	41352188
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5448456469
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) <u>633104, Новосибирская обл, Обь г, Омский тракт ш, дом № 3,</u>		
<u>оф. 1</u>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)

индивидуального аудитора ООО "ЦЕНТР-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5406130930
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1025402469190

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2019 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2017 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	27 022	341 718	347 017
	в том числе:				
	Основные средства в организации		657	2 897	5 023
	Приобретение земельных участков		26 290	338 821	338 751
	Приобретение объектов основных средств		75	-	3 242
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	20 687	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации		-	20 687	-
	Финансовые вложения	1170	332 104	-	75 193
	Отложенные налоговые активы	1180	779	8 042	7 626
	Прочие внеоборотные активы	1190	742 109	813 421	610 722
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		65	135	25
	Незавершенное строительство, в т.ч.		742 045	813 285	610 697
	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу г.Новосибирск, ул. Колхидская, 6 стр		-	-	489 108
	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Герцена, 11/1 - этап I		-	468 988	78 729
	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Герцена, 11/1 - этап II		-	145 343	1 102
	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Герцена, 11/1 - Общеквартирные расходы		-	80 899	17 739

Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Ленинградская		569 731	94 260	22 183
Итого по разделу I	1100	1 102 015	1 183 868	1 040 557
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	40 277	4 420	6 449
в том числе:				
Материалы		36 530	4 420	6 372
Готовая продукция		665	-	-
Товары		3 082	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	51 170	42 162	40 086
Дебиторская задолженность	1230	223 403	109 195	87 201
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		65 272	63 905	27 725
Расчеты с покупателями и заказчиками		51 322	9 084	562
Расчеты по налогам и сборам		34 986	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	1	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям		3	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		71 821	36 205	58 914
в т.ч.Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г.Новосибирск, ул.Колхидская, 6 стр		-	-	15 348
Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена, 11/1 - этап I		-	453	36 597
Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена,11/1 - этап II		-	5 294	-
Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Ленинградская		25 053	25 576	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	9 399	2 233	14 324
в том числе:				
Предоставленные займы		9 399	2 233	14 324
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 857	172 618	255 714
в том числе:				
Расчетные счета		17 857	172 618	255 714
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	342 106	330 628	403 774
<b>БАЛАНС</b>	1600	1 444 121	1 514 496	1 444 331

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2019 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2017 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 000	80 000	80 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	146 600	146 600	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	299 831	113 150	37 201
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>526 431</b>	<b>339 750</b>	<b>117 201</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	118 490	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		118 490	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	369	5 928	5 775
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	70 000	82 723	176 866
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена, 11/1		-	-	176 866
	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Ленинградская		-	82 723	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		70 000	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>188 859</b>	<b>88 652</b>	<b>182 641</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 164	150 370	348 539
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	146 600	339 920
	Проценты по краткосрочным займам		1 164	3 770	8 619
	Кредиторская задолженность	1520	245 627	71 099	143 183
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		179 056	55 591	120 434
	Расчеты с покупателями и заказчиками		236	60	178
	Расчеты по налогам и сборам		7 695	13 897	11 135
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		410	265	209
	Расчеты с персоналом по оплате труда		728	467	418
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		57 501	820	10 807
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	942	588	546
	Прочие обязательства	1550	481 098	864 037	652 222
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Колхидская, 6 стр		-	-	-
	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена, 11/1 - этап I		-	696 743	-
	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена, 11/1 - этап II		-	167 295	-
	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Ленинградская		481 098	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>728 831</b>	<b>1 086 095</b>	<b>1 144 490</b>



Руководитель

Отмашкин С.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 23 " апреля

2020 г.

СЗ "СОЮЗ-Инвест"

## Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения.

2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

3. Указывается отчетная дата отчетного периода.

4. Указывается предыдущий год.

5. Указывается год, предшествующий предыдущему.

6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).

7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

**Отчет о финансовых результатах**  
**за 2019 г.**

		<b>Коды</b>	
		<b>0710002</b>	
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД		
		<b>41352188</b>	
Организация <u>ООО "СЗ "СОЮЗ - ИНВЕСТ"</u>	по ОКПО	<b>5448456469</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	<b>384</b>	

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2019 г. <sup>3</sup>	За 2018 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	364 677	184 815
	Себестоимость продаж	2120	( 126 254 )	( 77 216 )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	238 423	107 599
	Коммерческие расходы	2210	( 2 329 )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	236 094	107 599
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 757	7 622
	Проценты к уплате	2330	( 55 )	( 16 587 )
	Прочие доходы	2340	69 975	2 147
	Прочие расходы	2350	( 76 556 )	( 5 394 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	235 215	95 387
	Текущий налог на прибыль	2410	( 46 824 )	( 19 699 )
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 485)	(359)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	5 559	(153)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(7 263)	416
	Прочее	2460	(5)	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	186 682	75 950

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2019 г. <sup>3</sup>	За 2018 г. <sup>4</sup>
	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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	186 682	75 950
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Отмашкин С.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 23 " апреля 2020 г.

## Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Приложение № 2  
к Приказу Министерства Финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказа Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

### Отчет об изменениях капитала

за 2019 г.

Коды	0710004
	41352188
	5448456469
	41.20
	12300
	16
	384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация ООО "СЗ "СОЮЗ - ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с  
ограниченной ответственностью/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

#### 1. Движение капитала

Код НИУ/ стат	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3100	Величина капитала на 31 декабря 2017 г. <sup>1</sup>	80 000	( - )	-	-	37 201	117 201
3210	Увеличение капитала - всего: в том числе:	-	-	146 600	-	75 949	222 549
3211	чистая прибыль	x	x	x	x	75 949	75 949
3212	переоценка имущества	x	x	-	x	-	-
3213	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x	146 600	x	-	146 600
3214	дополнительный выпуск акций	-	-	-	x	x	-
3215	увеличение номинальной стоимости акций	-	-	-	x	-	x
3216	реорганизация юридического лица	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НМ/ стат	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	( - )	( - )
пероценка 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 2018 г. <sup>2</sup> За 2019 г. <sup>3</sup>	3200	80 000	( - )	146 600	-	113 150	339 750
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	186 682	186 682
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	186 682	186 682
пероценка имущества	3312	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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	( - )	( - )
пероценка 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 2019 г. <sup>3</sup>	3300	80 000	( - )	146 600	-	299 831	526 431

13

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

Наименование показателя	Код НИУ/стат	На 31 декабря 2017 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2018 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2018 г. <sup>2</sup>
			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	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>Другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b>					
(по статье)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

14

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код НМУ стат	На 31 декабря 2019 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2017 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	526 431	339 750	117 200

Руководитель Отмашкин С.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.



- Примечания
1. Указывается год, предшествующий преддущему.
  2. Указывается преддущий год.
  3. Указывается отчетный год.

15

**Отчет о движении денежных средств**  
за 2019 г.

Организация <u>ООО "СЗ "СОЮЗ - ИНВЕСТ"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика			0710005	
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>			41352188	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность</u>			5448456469	
Единица измерения: тыс. руб.			41.20	
			12300	16
			384	

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2019 г. <sup>1</sup>	За 2018 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	566 537	833 794
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	55 555	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	24 973	27 284
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства		477 127	794 284
прочие поступления	4119	8 882	12 226
Платежи - всего	4120	( 681 271 )	( 937 738 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 512 614 )	( 845 105 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 15 958 )	( 12 430 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 2 654 )	( 21 435 )
налога на прибыль организаций	4124	( 94 152 )	( 16 925 )
прочие платежи	4129	( 55 893 )	( 41 843 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(114 734)	(103 944)



Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2019 г. <sup>1</sup>	За 2018 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	96 250
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	-	96 250
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	( 11 917 )	( 28 681 )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( 4 488 )	( 19 715 )
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	( 263 )	( - )
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	( 7 166 )	( 8 966 )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(11 917)	67 569
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	136 990	1 143 200
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	136 990	996 600
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	146 600
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2019 г. <sup>1</sup>	За 2018 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 165 100 )	( 1 189 920 )
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	( 165 100 )	( 1 189 920 )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(28 110)	(46 720)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(154 761)	(83 095)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	172 618	255 714
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	17 857	172 619
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель Отмашкин С.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 23 " апреля 2020 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

## Пояснения

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2019 и отчету о финансовых результатах за 2019 г.

### 1. Информация об организации

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

ИНН, КПП, ОГРН организации 5448456469, 544801001, 1145476139324

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

Директор Отмашкин Сергей Владимирович

Главный бухгалтер Сударева Наталья Андреевна

Ревизионная комиссия не избиралась.

Данные об аудиторской организации: ООО «Центр-Аудит».

Место нахождения: 630099, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. М. Горького, д. 34.

Государственная регистрация:

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 5212 от 22.04.1996 г., выдано Новосибирской городской регистрационной палатой;

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025402469190 от 23.10.2002 г.

ООО «Центр-Аудит» является членом саморегулируемой организации (СРО) аудиторов «Ассоциация Содружество». Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) 1200683002 в реестре саморегулируемой организации аудиторов.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 21 человек.

#### 1.1. Данные об уставном капитале организации

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

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

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

Решения, принятые по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за предшествующий год и распределения чистой прибыли: чистая прибыль по итогам 2019 г. между участниками Общества не распределялась.

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

У Общества открыто обособленное подразделение по адресу г. Новосибирск, ул. Николая Островского, д.195

#### 1.3. Дочерние и зависимые общества.

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

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

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

- Застройщик — ООО «СЗ «Союз-Инвест»
- Застройщик — ООО «СЗ «Галактика»
- Застройщик — ООО «СЗ ИСК «Союз»
- Застройщик — ООО СЗ «Главалтайстрой»
- Застройщик — ООО Сетевая компания «СОЮЗ»

- Проектный институт ООО «Барнаулгражданпроект»
- Проектный институт ООО «Союз-Проект»
- Комбинат железобетонных изделий АО «СЗ «БКЖБИ-2»
- ООО «Спецстрой», выполняющее основные строительные-монтажные работы
- ООО «Союз-Подряд», выполняющее основные строительные-монтажные работы

### Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2019 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО «Главалтайстрой»	656037, Алтайский край, город Барнаул, проспект Калинина, дом 112/27, помещение 208	- Лицо является членом Общего собрания участников данного юридического лица; - Данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества; Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	21.11.2018	100%
2	ООО «СЗ «Галиктика»	630001, Новосибирская обл, Новосибирск г, Сухарная ул, дом № 98, офис 3	- Данное юридическое лицо является дочерним предприятием. Доля участия ООО «СЗ «Союз-Имвест» более 99,99% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	08.08.2019	-
3	Отмашкин Сергей Владимирович	Паспорт серия: 01 05, № 871753, выдан: 29.03.2006 г., ОВД Индустриального района г.Барнаула, № подл. 222-071. Дата регистрации по месту жительства: 06 сентября 2001	- Является бенефициарным владельцем - Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица; - Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	07.11.2014	-
4	Греб Елена Владимировна	Паспорт серия: 01 13, № 900797, выдан: 12.07.2013 г/, Отделом УФМС России в Индустриальном районе г. Барнаула, № подл. 220-071/Дата регистрации по месту жительства: 11 ноября 2010	- Является бенефициарным владельцем - Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	07.11.2014	-
5	ИП Отмашкин Сергей Владимирович	Алтайский край, г Барнаул,	- лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	17.04.2013	-
6	ИП Греб Елена Владимировна	Алтайский край, г Барнаул,	- лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2013	-
7	ООО «Спарко»	656922, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА ЗВЕЗДНАЯ, 13	Учредитель - Отмашкин С.В. - доля участия 100%	10.01.2017	-
8	ООО «Союз-Подряд»	633104, Новосибирская обл, Обь г, Омский тракт ш, дом № 3, оф. 2	Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%	07.11.2014	-
9	ООО «Сетевая компания «Союз»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Космонавтов пр-кт, дом № 2	Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 24%, Греб Е.В. - доля участия 48%	22.01.2018	-
10	ООО «Главалтайстрой»	656037, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, ПРО-Т КАЛИПИНА, Д. 112/29, ОФ. 301	Учредитель ООО «СЗ ИСК «Союз». - доля участия 100%	24.12.2019	-
11	ООО «Алтайгеомаш-Бурение»	656037, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, УЛ.СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ, Д. 2, ЦЕХ 3, КАБИНЕТ 301	Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%.	02.03.2018	-
12	ООО «Союз-ЖБИ»	633104, Новосибирская обл, Обь г, Омский тракт ш, дом № 3, оф. 3	Учредители: Отмашкин С.В. - доли участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	08.05.2015	-
13	ООО «Русь»	659040, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Р-Н КАЛМАНСКИЙ, С. КАЛМАНКА	Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 33,3%, Греб Е.В. - доля участия 33,3%.	29.09.2016	-
14	ООО «Союз-Север»	656037, Алтайский край, город Барнаул, проспект Калинина, дом 112/27, пом.302	Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	27.11.2019	-
15	ООО «Энергоэффесг»	656037, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, ПРО-Т КАЛИПИНА, д. 112	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 100% Единоличный исполнительный орган - ИП Отмашкин С.В.	27.03.2014	-
16	ООО «СЗ «Главалтайстрой»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/29, помещение 303	Учредитель ООО «СЗ ИСК «Союз». - доля участия 100%	08.10.2014	-
17	ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 32,5%	24.03.2015	-
18	ООО АПК «СОЮЗ»	659802, Алтайский край, Косихинский р-н, Милахово с, Комсомольская ул, дом № 26	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 100%	25.03.2016	-
19	ООО «Спецстрой»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 1,4% Единоличный исполнительный орган —	11.01.2018	-

20

			Отмашкин С.В.		
20	ООО «Стройцентр»	630001, Новосибирская ОБЛ, Новосибирск Г, Сухарная УЛ, дом № Дом 98, квартира Комната 1	Учредитель: Отмашкин С.В. -доля участия 100% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	01.03.2016	-
21	ООО «Спецтехника»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинин пр-кт, дом № 112/29	Учредитель: Греб Е.В. -доля участия 100% Единоличный исполнительный орган — Греб Е.В.	24.01.2017	-
22	ООО «СЗ НСК «СОЮЗ»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинин пр-кт, дом № 112/27	Учредитель: Греб Е.В. -доля участия 10%	25.11.2016	-
23	ООО «Лейд»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Строителей пр-кт, дом № 29В	Учредитель: Греб Е.В. -доля участия 50% Единоличный исполнительный орган — Греб Е.В.	15.10.2013	-
24	ООО «Алтайагроиспытательное»	656008, Алтайский край, город Барнаул, Партизанская улица, 175	Учредитель: Греб Е.В. -доля участия 99%	07.05.2019	-
25	АО «СЗ «БКЖБИ-2»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинин пр-кт, дом № 112	Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	22.09.2014	-
26	ООО «Специализированная Строительная компания»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинин пр-кт, дом № 112	Учредитель: Греб Е.В. -доля участия 52%	31.05.2017	-
27	ТСЖ «Космос»	658080, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Космонавтов, д. 19	Участник товарищества ООО «Главалтайстрой» -	-	-
28	ООО «Союз-Проект»	656037, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Космонавтов, д. 2, оф. 5	Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%	06.07.2018	-
29	ООО «ВИТРАЖ ГРУПП»	656037, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Калинин, д. 112/27	Учредитель: Греб Е.В. - доля участия 100%	04.06.2018	-

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

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

В деятельности Общества в 2019 году могут быть выделены три основных операционных направления:

- Деятельность заказчика-застройщика;
- Деятельность технического заказчика;

• Деятельность по предоставлению в аренду собственных и арендованных нежилых помещений.

• Общество в 2019 г. осуществляло деятельность по ведению бухгалтерского учета, юридическому сопровождению и управлению коммерческой недвижимостью дочерней организации.

В качестве заказчика-застройщика в 2019 г. Общество осуществляло строительство подрядным способом следующих объектов:

1) многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский р-н, ул. Ленинградская в пределах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073500:707; 54:35:073500:706. Разрешение на строительство №54-RU 54303000-180-2018 от 29.06.2018 г. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию — 2 квартал 2020 г.

2) многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу ул. Герцена, 11/1 (1 этап) в пределах земельного участка 54:35:052990:19, разрешение на строительство №54-RU54303000-146-2017 от 01 сентября 2017 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54-RU 54303000-199-2018 от 26.12.2018 г.

3) многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу ул. Герцена, 11/1 (2 этап) в пределах земельного участка 54:35:052990:19, разрешение на строительство №54-RU54303000-146-2017 от 01 сентября 2017 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54-RU 54303000-200-2018 от 26.12.2018 г.

4) Началась подготовка земельного участка для строительства комплекса многоквартирных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:31712 по ул. Александра Чистякова (Николая Сотникова) в Кировском районе г. Новосибирска в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132209 от 27.02.2019.

5) На основании договора о развитии застроенной территории №56 от 08.07.2019 г. Обществу предоставлено право на освоение земельного участка в границах 4 и 5-го переулков Римского-Корсакова в Ленинском районе г. Новосибирска. В рамках реализации данного проекта Общество приступило к расселению и изъятию для муниципальных нужд жилых и нежилых помещений аварийных жилых домов. В течение 2019 г. Общество с этой целью выкупило у собственников 2

квартиры. Земельный участок для строительства будет передан в собственность Общества в 2021 году после выполнения условий договора.

6) 11.12.2019 г. с мэрией г. Новосибирска заключен договор аренды №132704 земельного участка по ул. Рельефная в Ленинском районе г. Новосибирска для осуществления строительства четырех многоквартирных домов. В соответствии пп. 4, п. 4.2 договора аренды №132704 от 11.12.2019 г. Общество перечислило 18 000 тыс. руб. на завершение строительства жилого дома по ул. Учительская, 9 (стр.), застройщик которого не исполнил свои обязательства перед гражданами, вложившими в строительство денежные средства, а также 10 000 тыс. руб. из 52 000 тыс.руб. на завершение строительства жилого дома по ул. Декабристов, 10.

7) Земельный участок, здания, а также капитальные вложения по строительству объектов по ул. Н. Островского переданы в качестве вклада в уставный капитал дочерней организации ООО «СЗ «Галактика». Номинальная стоимость доли Общества 332 104 тыс.руб.

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

- подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;
- завершено расходование денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом №214-ФЗ цели.

В 2019 г. указанные критерии были выполнены по объекту, расположенному по адресу г. Новосибирск, ул. Герцена 11/1 (1,2 этап):

На первом этапе строительства выручка за выполнение функций застройщика на данном объекте составила за исключением НДС — 63 880 тыс. руб., расходы по содержанию службы заказчика в отношении указанного объекта строительства составили — 47 520 тыс. руб., экономия застройщика составила — 145 516 тыс. руб.

На втором этапе строительства выручка за выполнение функций застройщика на данном объекте составила за исключением НДС — 19 658 тыс. руб., расходы по содержанию службы заказчика в отношении указанного объекта строительства составили — 17 133 тыс. руб., экономия застройщика составила — 50 581 тыс. руб.

Выручка за выполнение функций технического заказчика в 2019 г. составила за исключением НДС — 3 686 тыс. руб.

В 2019 г. Общество получало доходы от предоставления собственных и арендованных основных средств в аренду. Выручка от вида деятельности составила 23 915 тыс. руб., расходы по данному виду деятельности составили 16 910 тыс. руб.

В 2019 г. Общество осуществило реализацию КТПН по адресу ул. Герцена в адрес АО «РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ» на сумму 3 372 тыс. руб.

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

- В 2019 году Обществом прекращена деятельность по сдаче в аренду собственного имущества, расположенного по адресу г.Новосибирск, ул.Николая Островского, 195, так как данное имущество было передано в качестве вклада в уставный капитал дочерней организации

- 27 февраля 2019 г. принято решение о начале процедуры реорганизации АО «СЗ «БКЖБИ-2» в форме выделения из него ООО «Сибирские ЖБИ» с одновременным присоединением создаваемого общества к ООО «СЗ «Союз-Инвест». 25.07.2019 г. принято решение об отмене ранее начатой процедуры реорганизации.

## 2. Сведения об отчетности

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

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

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

К основным средствам Общества принимаются активы стоимостью более 40 тыс. руб. И сроком полезного использования более 12 месяцев. Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом нормативно-правовых ограничений. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определялся в 2019 году на основании Общероссийского классификатора основных фондов (принят и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 12 декабря 2014 г. N 2018-ст). Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. Переоценка основных средств не проводится.

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

**Данные о наличии и движении основных средств и доходных вложений в материальные ценности за 2019 год (тыс. руб.)**

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец года	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства - всего	364 717	-2312		-338 072	+4 222	-2536	27 572	-626
в том числе:								
Здания - всего	23 519	-2215	11 097	-33 746	+4 222	-2432	870	-424
Производственный и хозяйственный инвентарь	355	-98	57			-104	412	-202
Земельный участок (54:35:014025:37), ул. Н. Островского, 195 69942 кв. м	312 531			-312 531				
Земельный участок (54:35:014025:38), ул. Н. Островского, 195 5879 кв. м	26 290						26 290	
Земельный участок (54:35:053000:9), ул. Урожайная, 64 573 кв. м	2 022			-2 022				

Земельный участок по адресу ул. Николая Островского в г. Новосибирске с кадастровым номером 54:35:014025:38, приобретенный для осуществления строительства, отражен в составе основных средств Общества в связи с тем, что в 2019 г. По соглашению с мэрией города Новосибирска Общество на указанном земельном участке обязуется осуществить строительство детского сада в срок до 31.12.2021 и передать его в муниципальную собственность в обмен на земельный участок, принадлежащий городу Новосибирск. Разрешение на строительство детского сада планируется получить в 3 квартале 2020г. В течение 2019 года Общество к строительству на данном участке не приступало. Земельный участок не будет использоваться для сдачи в аренду, в связи с чем его стоимость отражена в составе основных средств по строке 1150 бухгалтерского баланса. Налог на землю уплачивался по ставке, предусмотренной для земельных участков с назначением использования - «для прочего использования».

На земельном участке с кадастровым номером 54:35:014025:37 Общество во 3 квартале 2019 года приступило к строительству комплекса жилых домов, были получены разрешения на строительство трех из семи планируемых жилых домов: жилого дома №6 – I этап строительства; жилого дома №1 – II этап строительства; жилого дома №7 – III этап строительства по генплану. Однако, в сентябре 2019 года земельный участок был передан в качестве вклада в уставный капитал дочерней организации ООО «СЗ «Галактика». До передачи площадь земельного участка частично сдавалась в аренду (18 441,5 м2 по состоянию на 30.09.2019). Налог на землю уплачивался по ставке, предусмотренной для земельных участков с назначением использования - «для осуществления жилищного строительства». В части площадей, сдаваемых в аренду, налог на землю относился на расходы текущей деятельности.

Помимо земельного участка 54:35:014025:37 в уставный капитал дочерней организации переданы здания административно-бытового корпуса (54:35:014060:73), вспомогательного корпуса (54:35:014060:61), гаража (54:35:014060:68), склада (54:35:014060:70), КПП сбыта (54:35:014060:72), овощехранилища (54:35:014060:71), насосной станции (54:35:014060:69), а также комплект

документации по строительству 1-7 жилых домов комплекса жилых домов по ул. Н. Островского, Дзержинский р-н, г. Новосибирск. Общая балансовая стоимость переданного имущества составила 335 078 тыс.руб. В соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" была произведена независимая оценка стоимости передаваемого имущества. Согласованная участниками оценка стоимости имущества, переданного в уставный капитал составила 332 104 тыс.руб.

### Основные средства, используемые Обществом для сдачи в аренду

Наименование основного средства	Первоначальная стоимость, тыс.руб.	Накопленная амортизация, тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2019 г, тыс. руб.
Административно-бытовой корпус (54:35:014060:73),ул.Н.Островского,195	1721	1 195	-
Блочно-модульная газовая котельная, ул.Урожайная(54:35:053000:9)	18 235	1 157	-
Здание (54:35:014060:61),ул.Н.Островского,195	872	605	-
Здание гаража (54:35:014060:68),ул.Н.Островского,195	447	310	-
Здание склада (54:35:014060:70),ул.Н.Островского,195	447	310	-
КПП сбыта (54:35:014060:72),ул.Н.Островского,195	872	605	-
Опешхранительные (54:35:014060:71),ул.Н.Островского,195	56	39	-
<b>ИТОГО</b>	<b>22 650</b>	<b>4 221</b>	<b>-</b>

В течение 2019 г. Общество силами подрядных организаций осуществило дооборудование блочно-модульной газовой котельной по адресу ул. Урожайная на общую сумму 11 097 тыс.руб., с целью организации теплоснабжения построенных жилых домов по ул. Герцена. В связи с отсутствием квалифицированных кадров и лицензии, необходимых для эксплуатации блочно-модульной котельной принято решение о передаче объекта в аренду специализированной организации ООО «Сибирская Тепловая Компания» по договору аренды №2А от 19.12.18 г. Обязательства арендатора по договору аренды должны были исчисляться с момента установления тарифа на тепловую энергию органом тарифного регулирования НСО. Однако, указанным арендатором тариф на подачу тепловой энергии так и не был защищен. В результате блочно-модульная газовая котельная вместе с земельным участком (54:35:053000:9), на котором она расположена, была продана ООО «Союз-Энерго». Выручка от реализации указанного имущества составила 31 017 тыс.руб. без НДС.

Приобретение объектов основных средств осуществлялось за счет собственных средств Общества.

2.1.2. Нематериальные активы, информация, по которым подлежит раскрытию (п.40 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утверждено Приказом МФ РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н), в 2019 году у Общества отсутствовали.

2.1.3. В 2019 году Общество осуществляло вложения в капитальное строительство объектов, строительство которых ведется или планируется вести в рамках деятельности заказчика-застройщика за счет как собственных, так и привлеченных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Строительство данных объектов осуществляется подрядным способом. Величина капитальных вложений отражена по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса Общества за 2019 год.

### Незавершенные капитальные вложения в строительство

Наименование показателя	Величина капитальных вложений на начало года, тыс.руб.	Изменения за период		Величина капитальных вложений на конец года, тыс.руб.	Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию(передача и дольщикам)/на строительство**
		Увеличение за период, тыс.руб.	Уменьшение за период, тыс.руб.		
<b>Объекты, по которым получено разрешение на строительство</b>					
ул. Ленинградская, Октябрьский район, в т.ч.	94 260	475 471	-	569 731	2 квартал 2020 (4 квартал 2020)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	90 011	429 700	-	519 711	X
расходы на содержание службы заказчика	4 250	45 771	-	50 021	X



Жилой комплекс на ул. Николая Островского, Центральный район, в т.ч.	6 027	2 867	8 894	–	X
1_Островского Н., Дзержинский район II этап	2 244	405	2 649	–	X
6_Островского Н., Дзержинский район I этап	3 611	2 201	5 811	–	X
7_Островского Н., Дзержинский район III этап	1 713	304	2 017	–	X
<b>Объекты на стадии проектирования</b>					
2_Островского Н., Дзержинский район IV этап	3 362	365	3 728	–	X
3_Островского Н., Дзержинский район V этап	533	–	533	–	X
5_Островского Н., Дзержинский район VI этап	957	–	957	–	X
Островского Н., Детский сад	–	445	–	445	4 квартал 2021 г.
Николая Сотникова (Александра Чистякова), Кировский район	208	75 825	–	76 034	2 квартал 2021 г./ 03.03.2020г.
ул.Сухарная, Заельцовский район	1 274	–	–	1 274	Не ранее 2021 г.
ул.Сухарная, ж/д №1	494	–	–	494	Не ранее 2021 г.
Комплексе жилых домов по ул. Римского-Корсакова, Ленинский район	–	12 396	–	12 396	Не ранее 2023 г.
Комплексе жилых домов по ул. Рельефная (Титова), Ленинский район	-	70 807	-	70 807	
<b>Объекты, обслуживающего назначения, подлежащие реализации в адрес ресурсоснабжающих организаций</b>					
ул. Ленинградская, Октябрьский район (теплосети)	–	10 474	–	10 474	3 квартал 2020г
ул. Ленинградская, Октябрьский район (КТПН)	–	391	–	391	3 квартал 2020г
ИТОГО	114 682	651 951	24 589	742 045	X

\*Объекты, проектирование которых прекращено

\*\* для проектируемых объектов

Часть понесенных расходов по строительству комплекса жилых домов по ул. Николая Островского, а именно расходы по содержанию службы заказчика-застройщика, исчисленный налог на землю, расходы по подготовке строительного участка в размере 6 457 тыс.руб. были перевыставлены дочерней организации по соглашению о компенсации затрат от 01.10.2019г.

Помимо незавершенного строительства по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса Общества за 2019 год отражена величина расходов на оплату взноса в компенсационный фонд саморегулируемой организации, которые признаются в составе расходов для целей бухгалтерского учета равными долями в течение 36 месяцев. Остаточная стоимость взноса в компенсационный фонд на 31.12.2019 составила 65 тыс. руб.

В 2019 году из состава затрат по строительству жилого комплекса по ул.Герцена выделена стоимость строительства участка тепловых сетей от блочно-модульной газовой котельной до жилых домов, которые не передавались в собственность участников долевого строительства. Стоимось строительства составила 665 тыс.руб. На конец 2019г. указанный объект отражен в составе материально-производственных запасов в качестве готовой продукции, поскольку предполагается его реализация в адрес ООО «Союз-Энерго». Право собственности Общества на тепловые сети по ул.Герцена было зарегистрировано 15.01.2020г.

2.1.4. О материально-производственных запасах раскрыта следующая информация (п.27 Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утверждено Приказом МФ РФ от 9 июня 2001 г. № 44н):

#### Структура запасов Общества, отраженных по строке 1210 «Запасы»

Наименование показателя	На 31.12.2018, тыс. руб.	На 31.12.2019, тыс. руб.
Материалы, всего, в т.ч.	4 420	36 530
Сырье и материалы:	750	17
в т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика	750	17

Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали:	1 224	32 129
в т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика	37	30 943
Материалы, переданные в переработку на сторону :	1 139	4 346
в т.ч. переданные для строительства в качестве заказчика	1 139	4 236
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	373	38
Строительные материалы	935	-
Незавершенное производство	-	-
<b>Товары</b>	-	<b>3 082</b>
<b>Готовая продукция</b>	-	<b>665</b>
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 420</b>	<b>40 277</b>

Существенную долю материально-производственных запасов Общества на конец 2019 г., а именно 30 943 тыс.руб., составляет лифтовое оборудование, предназначенное для монтажа на объекте по ул. Ленинградская в г. Новосибирск. Договор на осуществление работ по монтажу лифтового оборудования на объекте по ул. Ленинградская в г. Новосибирск заключен 20.01.2020 г., оборудование передано для монтажа также в январе 2020 года.

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

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

- о последствиях изменений способов их оценки;

В 2019 году способы оценки стоимости материально-производственных запасов не изменялись.

- о стоимости запасов, переданных в залог;

В 2019 году материально-производственные запасы не выступали предметом залога.

- о величине и движении резервов под снижение их стоимости.

В 2019 году резерв под обесценение стоимости материально-производственных запасов Обществом не создавался, в том числе по Агрегату дизельному трехфазному АД100С-Т400-2РН (100,0 кВт/125,0кВА), так признаки обесценения отсутствуют.

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

В течение 2019 года Общество осуществляло финансовые вложения в виде вложений в уставный капитал дочерней организации, а также в виде предоставленных краткосрочных займов денежными средствами физическим и юридическим лицам (строки 1170, 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса)

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

#### Расшифровка финансовых вложений

Наименование заемщика	Сумма займа, тыс.руб.	Дата предоставления	Срок погашения, согласно договору займа	Доходность, % годовых	Сумма начисленных процентов, тыс. руб.
Предоставленные займы	7 766	X	31.12.2020	X	339
Итого, в т.ч.	9 399	X	X	X	345
со сроком погашения до 12 мес.	9 399	X	X	X	345
Вклад в уставный капитал дочерней организации	322 104	Сентябрь 2019	X	X	X

- Способы оценки финансовых вложений Обществом не изменялись.
- В 2019 г. Обществом передана в залог стоимость доли в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «Галактика» в обеспечение обязательств последнего по кредитному договору №8644.2-19/195 от 08.11.2019 г. Номинальная стоимость предмета залога 332 104 тыс. руб. Залогодержателем выступает ПАО «Сбербанк».
- Обществом выдано поручительство по обязательствам дочерней организации перед кредитной организацией на сумму обязательств последней по возврату суммы основного долга, процентов,

штрафных санкций. Общая величина предоставленного кредита 1 032 000 тыс.руб., задолженность лица, за которое поручились, по процентам по состоянию на 31.12.2019г. - 124 тыс.руб.

- Ценные бумаги и иные финансовые вложения Обществом в 2019 г. другим организациям или лицам не передавались;
- Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном году Обществом не формировался. Общество планирует получить прибыль от вложений в дочернюю компанию в виде дивидендов. Признаки обесценения стоимости финансовых вложений отсутствуют;
- Стоимость ценных бумаг и предоставленных займов Обществом в отчетном периоде не дисконтировалась.

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

Наименование должника, в том числе связанные стороны	Вид обязательства	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок погашения по условиям договора	Номер строки бух. баланса
ООО ГК ВГС	Работы	5 000	31.12.2020	1230
ВЕСНА-Л ТСЖ	Услуги	1 250	2 квартал 2020	1230
ВИТРАЖ ГРУПП ООО *	Работы	2 062	2 квартал 2020	1230
Галактика ООО СЗ*	Услуга	10 344	31.12.2020	1230
ГАРАНТСТРОЙ ООО	Работы	15 576	2 квартал 2020	1230
МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ»(ленингр)	Услуги	15 834	2 квартал 2020	1230
МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ»	Услуги	13 676	4 квартал 2021	1230
Межрайонная ИФНС России № 15 по Новосибирской области	Налог на прибыль	35 075	4 квартал 2020	1230
НИИ ОПБ ООО	Проектные работы	1295	2 квартал 2020	1230
СИБМЕТИЗ ООО ТД	Аренда	391	1 квартал 2020	1230
СИБЭКО АО	Подключение к сетям теплоснабжения	5 727	2 квартал 2020	1230
Союз-Энерго ООО*	Купля-продажа	37 220	1 квартал 2020	1230
ООО «СЗ «Галактика»*	Предоставленные займы	5 350	28.03.2024	1230
ООО «СЗ «Галактика»*	Уступка права требования	37 048	4 квартал 2020	1230
Физические лица — покупатели жилых помещений по адресу ул. Герцена, 11/1 стр.	Купля-продажа	4 200	1 квартал 2020	1230
Физические лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Ленинградская	Долевое участие в строительстве	25 053	31.12.2020	1230
ИТОГО	X	215 092	X	X
п.т.ч.		19 026		
долгосрочная		196 066		
краткосрочная				

\*Связанные стороны

Дебиторская задолженность участников долевого строительства по объекту по адресу ул. Ленинградская в г. Новосибирске носит краткосрочный характер, крайний срок погашения, предусмотренный договорами долевого участия с рассрочкой платежа — 31.12.2020 г.

Дебиторская задолженность в виде авансовых платежей поставщикам и подрядчикам по строительству жилого дома по ул. Ленинградская в г. Новосибирске на конец 2019 года составила 44 362 тыс.руб.; по строительству комплекса жилых домов по ул. Александра Чистякова (Николая Сотникова) – 13 676 тыс.руб.

Дебиторская задолженность фискальных органов сложилась в результате уплаты авансовых платежей по налогу на прибыль организаций по итогам 1 квартала 2019г., когда был определен финансовый результат от строительства жилых домов по ул.Герцена в г.Новосибирске.

В отношении дебиторской задолженности компании ООО ГК ВГС в связи с неисполнением подрядчиком договорных обязательств Обществом направлена претензия подрядчику о признании суммы предварительной оплаты незаконным обогащением. Сторонами было достигнута договоренность, согласно которой ООО ГК ВГС в добровольном порядке обязуется возвратить Обществу денежные средства. В счет обеспечения исполнения своих обязательств должник предоставил в залог собственное имущество в виде жилых помещений (квартир), оцененного сторонами в 5 000,00 тыс. руб. Залоговое обязательство зарегистрировано органом государственной регистрации 28.03.2018г. В течение 2018 г. ООО ГК ВГС было частично погашено обязательства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Общества в размере 4 000 тыс. руб.

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

Наименование кредитора, в том числе связанные стороны	Вид обязательства	Сумма задолженности, тыс.руб.	Срок погашения по условиям договора	Номер строки бух.баланса
<b>Долгострочные обязательства</b>				
ДЗИИО мэрии г.Новосибирска	Договор аренды	70 000	3 квартал 2021г.	1450
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
БКЖБИ-2 СЗ АО *	Купля-родажа	40 881		1520
Булыгин В.В. ИП	СМР	18 658		1520
Глуменко И.С. ИП	СМР	25 101		1520
Ивашин А.С. ИП	СМР	4 011		1520
Потёкин Д.С. ИП	СМР	46 213		1520
Союз-Подряд ООО*	СМР	23 121		1520
Союз-Проект ООО*	Проектные работы	3 801		1520
Спецстрой ООО*	Услуги	1 527		1520
Спецтехника ООО*	Услуги	1 238		1520
Стройцентр ООО*	Аренда	3 822		1520
ТРАССЕРВИС ООО	СМР	2 768		1520
ИФНС, ФСС	Налоги и сборы	8 105		1520
ДЗИИО мэрии г.Новосибирска	Договор аренды	52 136	4 квартал 2020 г.	1520
Сусликов Артем Александрович	Расторжение договора долевого участия	4 670	Январь 2020г.	1520
Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинградская в т.ч.:	Обязательства перед участниками долевого строительства	481 098	4 квартал 2020 г.	1550
- целевое финансирование	Обязательства перед участниками долевого строительства	437 800	4 квартал 2020 г.	1550
- услуги застройщика	Обязательства перед участниками долевого строительства	43 299	4 квартал 2020 г.	1550
<b>ИТОГО</b>		<b>787 150</b>		

\*Связанные стороны

До момента представления отчетности Обществом полностью погашена задолженность перед АО СЗ БКЖБИ-2. Перед ИП Булыгин В.В. погашена задолженность на 17 935 тыс.руб., ИП Глуменко И.С. - на 15 301 тыс.руб., перед ИП Потёкин Д.С. - на 30 613 тыс.руб., ООО «Союз-Подряд» - на 20 690 тыс.руб. Кроме того, Общество исполнило обязательство перед мэрией г.Новосибирска на сумму 40 000 тыс.руб.

2.1.8. О наиболее существенных долговых обязательствах раскрыта следующая информация (Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008,

утверждено Приказом МФ РФ от 06 октября 2008 г. № 107н) (величина, виды, сроки погашения выданных векселей, размещенных облигаций, займов, кредитов, других заемных обязательств):

Наименование кредитора, в том числе связанные стороны	Вид долгового обязательства	Величина долговых обязательств на 31.12.2019, тыс.руб.	Срок погашения
ГЛАВАЛТАЙСТРОЙ ООО *	Заем (дог. от 10.12.2019)	54 490	31.12.2025
СЗ ИСК СОЮЗ ООО *	Заем (дог. от 02.08.2018 (3/4 от 7,25%))	50 000	31.12.2025
СПЕЦСТРОЙ ООО *	Заем (дог. от 18.12.2019)	14 000	31.12.2025
СЗ ИСК СОЮЗ ООО *	проценты	1 088	-
Итого		119 578	X

\*Связанные стороны

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

В 2019 году Общество не осуществляло расчетов по договорам, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

По договорам, предусматривающим погашение обязательств в рублях по курсу иностранной валюты на день исполнения Общество в 2019 г. осуществляло расчеты по договору поставки лифтового оборудования с ИП Лысов Е.В. (договор №2019/24-07/-лен. от 27.07.2019). По договору с ИП Лысов оборудование было поставлено Обществу 30.09.2019 г., все 70% от стоимости договора были оплачены до момента поставки в порядке предварительной оплаты, оборудование принято на учет по первоначальной стоимости, рассчитанной по курсу на дату перечисления аванса. Оставшиеся 30% от стоимости договора были оплачены 10.10.2019 г. по факту получения оборудования по курсу на дату поступления. Таким образом, у Общества на конец 2019 г. отсутствовала кредиторская задолженность, которая подлежит переоценке, поэтому определение курсовых разниц в составе операций Общества отсутствует.

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

Общество определило в 2019 году следующие составляющие налога на прибыль, тыс. руб.

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль	235 215	20%	47 043	Условный расход (доход) по налогу на прибыль.
Налогооблагаемые временные разницы:	-27 796	20%	-5 560	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	44 902	20%	8 980	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы	72 698	20%	14 540	- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам	-	20%	-	- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Вычитаемые временные разницы:	-36 315	20%	-7 263	Отложенный налоговый актив
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	113 110	20%	22 622	- созданы отложенные налоговые активы
- условный доход по налогу на прибыль	-	-	-	- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы	149 425	20%	29 885	- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
Постоянные налогооблагаемые разницы	-	-	1 485	Постоянное налоговое обязательство
Постоянные вычитаемые разницы	-	-	-	Постоянный налоговый актив
Налоговая база по налоговой декларации	234 120	20%	46 824	Текущий налог

*ds*

Иные обязательные платежи в бюджет	-	-	-	Прочие платежи в бюджет
Штрафные санкции	-	-	-	Штрафные санкции

Постоянные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	1 485
Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	-
Временные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	- 5 560
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	-
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	-5 560
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	-
суммовые разницы, включаемые в состав прочих расходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС	-
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)	-
Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:	-7 263
в том числе:	
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	-4 502
разница в расчете доходов от реализации по налоговому и бухгалтерскому учету	-2 742
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	-18
сумма условного дохода по налогу на прибыль	-
прочие	-

В предыдущих отчетных периодах разницы, которые могли повлечь корректировку условного расхода (дохода) по налогу на прибыль отчетного периода, отсутствовали. Ставки по налогу на прибыль в 2019 г. по сравнению с предыдущим годом не изменялись.

2.1.11. Научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы, выполняемые собственными силами и (или) с привлечением иных исполнителей (п. 16 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/02, утверждено Приказом МФ РФ от 19 ноября 2002 г. № 115н) Обществом в 2019 не осуществлялись.

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

- арендованным основным средствам;

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

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

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

Основные средства полученные в аренду, тыс. руб.					
Наименование объекта	На начало отчетного года	Поступило	Выбыло	На конец отчетного года	В т.ч. передано в субаренду
Автомобиль Mitsubishi LANCER CEDIA;	250	-	-	250	-
Автомобиль Volkswagen Passat A510 PK 22	310	-	310	-	-
Автомобиль Volkswagen TOUAREG X715 XA 22	-	1 650	-	1650	-
Земельный участок (1700м2) (54:35:032865:225)	385	-	385	-	-
Земельный участок (35416м2) (54:35:000000:31712)	-	208 372	-	208 372	-
Земельный участок (3714м2) (54:35:032865:225)	-	3 071	-	3 071	3 071

Земельный участок (38194 м2) (54:35:062555:130)	-	224 717	-	224 717	-
Кран козловой ККТМ 10/32	385	-	385	-	-
Кран мостовой г/п 10тонн	385	-	385	-	-
Кран-балка г/п 5т	770	-	770	-	-
Нежилое помещение по ул.Сухарная, 98 (2268м2) 54:35:032865:220	-	1 875	-	1 875	1875
Нежилое помещение по ул.Сухарная, 98 (54:54/001136/2016-41/2)	385	-	385	-	-
Офисное помещение (13,7м2) 54:35:032865:87	-	58	-	58	58
Офисное помещение №3,4,5,18 (54,8м2) 54:35:032865:87	-	45	-	45	45
Помещение №1, 23,3 кв.м	114	-	-	114	-
Помещение №2, 19,1 кв.м	94	-	-	94	-
Помещение склада (190,1м2) 54:35:032865:84	-	300	-	300	300
Теплогенератор ТРГ-С-100, 2 шт.	770	-	770	-	-
Теплогенератор ТРГ-С-200, 2 шт.	770	-	770	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>4 618</b>	<b>440 088</b>	<b>4 160</b>	<b>440 546</b>	<b>5 349</b>

- товарно-материальным ценностям, принятым на ответственное хранение;

Товарно-материальные ценности на ответственное хранение Обществом в 2019 году не принимались.

- товарам, принятым на комиссию;

Товары на комиссию Обществу в 2019 году не поступали.

- списанной в убыток задолженности неплатежеспособных дебиторов;

Задолженность неплатежеспособных дебиторов в убыток Общества в 2019 году не списывалась.

- о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей организации раскрыта в п.2.1.5 Пояснений. В 2019 г. Общество передало Алтайскому отделению ПАО Сбербанк в залог свою долю в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «ГАЛАКТИКА» в качестве обеспечения обязательств последней по кредитному договору №8644.02-19/195 от 08.11.2019г. Оценочная стоимость доли 332 104 тыс.руб.

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

В 2019 году Общество не получало бюджетных средств, кредитов и иных видов государственной помощи.

2.1.14. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств за 2019 год.

Наиболее существенными статьями поступлений денежных средств Общества в 2019 г. были:

Источники поступления денежных средств	За период 2019 г., тыс.руб.	За период 2018 года, тыс.руб.
- от участников долевого строительства	477 127	794 284
- от покупателей и заказчиков	55 555	-
- от арендаторов	24 973	27 284
<b>ИТОГО:</b>	<b>80 528</b>	<b>27 284</b>

По строке 4119 «Прочие поступления» отражены денежные средства, полученные в виде процентов по размещенным депозитам, в сумме 5 521 тыс. руб., денежные средства, полученные по выплатам по претензиям в связи с нарушением условий договоров, в сумме 234 тыс. руб.

**Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»**

Направление расхода денежных средств	Сумма платежей за 2019 г., тыс.руб.
Имущественные налоги	3 394
Оплаты по претензиям	75
Услуги кредитных организаций	-
Штрафные санкции	-

Перечисление средств подотчет	-
Разница НДС полученного от покупателей и уплаченного поставщикам и в бюджет	46 654
<b>ИТОГО:</b>	<b>50 123</b>

2.2 В 2019 году организация применяла установленные законодательством Российской Федерации Правила бухгалтерского учета, за исключением следующих случаев, когда они не позволяли достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации.

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

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

#### Расшифровка расходов за 2019 г.

Состав расходов	2019 г., тыс. руб.	2018 г., тыс. руб.
Затраты на оплату труда	10 615	8 620
Отчисления на социальные нужды	3 250	2 644
Амортизация	1 370	1 614
Материальные затраты	40 179	4 516
Прочие расходы	73 834	59 745
Уменьшение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др.	(665)	77
<b>ИТОГО:</b>	<b>128 583</b>	<b>77 216</b>

#### Расшифровка прочих внебалансовых доходов за 2019 г.

Состав доходов	2019 г., тыс. руб.	из них отнесено на финансовый результат 2019 г.
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	31 354	31 354
Доходы (расходы), связанные с реализацией права требования	36 048	36 048
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	187	187
Прибыль прошлых лет	207	207
Проценты к получению	5 757	5 757
Резервы по сомнительным долгам	2 213	2 213
Судебные издержки	17	17
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	243	243
<b>ИТОГО:</b>	<b>75 732</b>	<b>75 732</b>

#### Расшифровка прочих внебалансовых расходов за 2019 г.

Состав расходов	2019 г., тыс. руб.	из них отнесено на финансовый результат 2019 г.
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	30 197	30 197
Доходы (расходы), связанные с реализацией права требования	36 048	36 048
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	139	139
Мат. помощь, подарки и т.п.	323	323
Убытки прошлых лет	94	94
Проценты к уплате	55	55

32



Прочие убытки, приравненные к нерезализационным расходам	6 526	6 526
Резервы по сомнительным долгам	2 581	2 581
Судебные издержки	23	23
Расходы по услугам оценочных организаций	133	133
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	168	168
Услуги кредитных организаций	324	324
<b>ИТОГО:</b>	<b>76 611</b>	<b>76 611</b>

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

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

2.4. Информация об изменении оценочного значения (величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др. (п. 6 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»)

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

В течение 2019 года Обществом создан резерв под расходы на оплату отпусков сотрудников на сумму 1 383 тыс.руб., в том числе по итогам инвентаризации резерв увеличен на 213 тыс.руб., в течение года использовано средств резерва на сумму 1 029 тыс.руб. Остаток неиспользованного резерва на оплату отпусков на конец отчетного периода составил 942 тыс.руб.

Величина резерва по сомнительным долгам в течение года увеличилась на 2 581 тыс. руб., величина резерва, отраженная в составе прочих внереализационных доходов Общества в результате исполнения дебиторами своих обязательств, составила 2 213 тыс.руб. Остаток резерва по сомнительным долгам на конец отчетного периода – 751 тыс.руб.

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

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

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

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

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

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

Организация раскрывает с учетом существенности следующую информацию:

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

2.6. В связи с обнаружением существенных ошибок, выявленных до даты утверждения отчетности за 2019 год в части отражения активов и обязательств после представления бухгалтерской отчетности в налоговый орган Обществом принято решение о внесении исправлений в ранее представленную отчетность за 2019 год и представлении пересмотренной бухгалтерской отчетности за 2019 год. Перечень исправлений приведен в таблице.

№	Наименование показателей отчетности	Строка	По первичной отчетности за 2019 год.	По скорректированной отчетности за 2019 год.	Примечание
---	-------------------------------------	--------	--------------------------------------	--	------------

			тыс.руб.	тыс.руб.	
	1	2	3	4	5
<b>Бухгалтерский баланс</b>					
1	Запасы	1210	37 195	40 277	Выявлен факт ошибочного отражения запасов по дате регистрации права собственности в 2020 г. вместо 2019г.
2	В т.ч. Товары	12103	-	3062	Добавлена расшифровка выявленных запасов
3	Дебиторская задолженность	1230	223 425	223 403	Уплаченная госпошлина за регистрацию включена в стоимость запасов
4	В т.ч. Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	12306	71 843	71 821	Уточнена расшифровка в части стр.3Таблицы
5	Заемные средства (в т.ч. Долгосрочные займы)	1410, 14101	54 490	118 490	Исправлена ошибка по отражению долгосрочных займов в составе краткосрочных
6	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14503	70	70 000	Исправлена ошибка в расшифровке суммы прочих долгосрочных обязательств
7	Заемные средства (в т.ч. Краткосрочные займы)	1510, 15101	64 000	-	Исправлена ошибка по отражению долгосрочных займов в составе краткосрочных
8	Кредиторская задолженность	1520	242 567	245 627	Отражена задолженность перед продавцом товара из стр.1,2 Таблицы
9	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	175 996	179 056	Уточнена расшифровка в части стр.8Таблицы
<b>Отчет об изменении капитала Раздел 2</b>					
10	Строки 3400-3500 не заполняются в связи с истечением периодов, подлежащих отражению				
<b>Отчет об движении денежных средств</b>					
11	Поступления всего	4110	563 410	566 537	
12	В т.ч. от продажи продукции, товаров, работ, услуг	4111	80 528	55 555	Сумма поступлений завышена в результате ошибочного включения поступлений арендных платежей
13	Арендных платежей	4112	-	24 973	Арендные платежи отражены по строке 4112 ОДДС
14	Прочие поступления	4119	5 755	8 882	Сумма процентов по предоставленным займам ошибочно отражена по строке 4214 ОДДС
15	Платежи - всего	4120	681 146	681 271	Сумма, приходящаяся на текущую деятельность, ошибочно отражена по строке 4221 ОДДС
16	В т.ч. поставщикам(подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	512 489	512 614	Сумма, приходящаяся на текущую деятельность, ошибочно отражена

					по строке 4221 ОДДС
17	Поступления — всего, в т.ч. дивидендов, процентов по фин.вложениям	4220, 4214	3 126	-	Отражена ошибочно, относится на текущую деятельность
18	Платежи всего,	4220	12 042	11 917	Отражена ошибочно, относится на текущую деятельность
19	в т.ч. с приобретение необоротных активов	4221	4 613	4 488	Отражена ошибочно, относится на текущую деятельность
20	Таблицы 2.3 табличных пояснений	5260	-	11 097	Техническая ошибка, не заполнено суммирующее расшифрованные строки значение
21	Таблицы 5.2 табличных пояснений	Ошибочно не была заполнена			
22	Таблица 6 табличных пояснений	Данные приведены в соответствие с отчетом о финансовых результатах			

### 3. Сведения об учетной политике

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

- Учет основных средств

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

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

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

Амортизация не начисляется по:

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

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

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

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

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

- учет нематериальных активов

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

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод

от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

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

- способы оценки производственных запасов

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

- способы оценки незавершенного производства

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

- способы оценки готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление

- способы признания прибыли

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

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

3.3 Данные бухгалтерской отчетности за предыдущие отчетные периоды в отчетном не корректировались.

3.4 В связи с обнаружением существенных ошибок в части отражения активов и обязательств после представления бухгалтерской отчетности в налоговый орган Обществом принято решение о внесении исправлений в ранее представленную отчетность и представлении корректирующей бухгалтерской отчетности за 2019г. Перечень корректировок приведен в таблице.

#### 4. Сведения о связанных сторонах

4.1. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом МФ РФ от 29 апреля 2008 г. № 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Вид операции	Объем операций, тыс. руб.	Условия и сроки расчетов, форма расчетов	Величина резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности
ООО Главалтайстрой	Получение	Заем	62 490	Возврат не позднее 31.12.2025	-	-
ООО Главалтайстрой	Возврат	Заем	8 000	Возврат не позднее 31.12.2025	-	-
ООО Главалтайстрой	Расходы	Проценты по займам	22	Возврат не позднее 31.12.2020	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Расходы	Заем	5 350	Возврат не позднее 28.03.2024	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Возврат	Реализация прав требования	1 322	Оплата, безналичная, 31.12.2020	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Возврат	Реализация прав требования	2 506	Оплата, безналичная, 31.12.2020	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Возврат	Реализация прав требования	29 232	Оплата, безналичная, 31.12.2020	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Возврат	Реализация прав требования	1 140	Оплата, безналичная, 31.12.2020	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Возврат	Реализация прав требования	1 848	Оплата, безналичная, 31.12.2020	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Расходы	Формирование уставного капитала	332 644	Оплата, безналичная	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Расход	Услуги тех. заказчика	364	Оплата, безналичная	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Получение	Услуги тех. заказчика	254	Оплата, безналичная	-	-

36

ООО «СЗ «Галактика»	Расход	Оказание услуг	993	Оплата, безналичная	-	-
Отмашкин С.В.	Возврат	Проценты по займу	1	Возврат, безналичный расчет	-	-
Отмашкин С.В.	Возврат	Проценты по займу	14	Возврат, безналичный расчет	-	-
Греб Е.В.	Возврат	Проценты по займу	3 111	Возврат, безналичный расчет	-	-
ООО СОЮЗ-ПОДРЯД	Расходы	Работы	63 341	Оплата безналичная, в течение 30 раб. дн.	-	-
ООО СЗ Главалтайстрой	Расход	Проценты по займам	532	Возврат не позднее 01.09.19	-	-
ООО СЗ Главалтайстрой	Расход	Проценты по займам	43	Возврат не позднее 30.11.19	-	-
ООО СЗ Главалтайстрой	Расход	Проценты по займам	55	Возврат не позднее 31.08.19	-	-
ООО Барнаульгражданпроект	Расходы	Проектные работы	2 419	Оплата, безналичная	-	-
ООО «Спецстрой»	Получение	Заем	14 000	Возврат не позднее 31.12.2020	-	-
ООО «Спецстрой»	Расход	Работы	13 901	Оплата безналичная	-	-
ООО Стройцентр	Расходы	Аренда комплекса имущества	5 831	Оплата, безналичный расчет	-	-
ООО Стройцентр	Оплата	Аренда комплекса имущества	3 076	Оплата, безналичный расчет	-	-
ООО «СПЕЦТЕХНИКА»	Оплата	Транспортные услуги	6 402	Оплата, безналичный расчет	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Возврат	Заем	41 000	Возврат не позднее 31.12.2023	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Расход	Проценты по займам	1 484	Возврат не позднее 31.12.2023	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Возврат	Заем	5 000	Возврат не позднее 31.07.2019	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Расход	Проценты по займам	422	Возврат не позднее 31.07.2019	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Получение	Заем	60 500	Возврат 10.12.2019	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Расход	Проценты по займам	3	Возврат не позднее 30.11.2019	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Расход	Проценты по займам	95	Возврат не позднее 31.01.2019	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Расход	Проценты по займам	20	Возврат не позднее 30.09.2019	-	-
АО СЗ БЮЖБИ-2	Расходы	Поставка ТМС, ОС	195 776	Оплата, безналичная	-	-
АО СЗ БЮЖБИ-2	Расходы	Питание	48	Оплата, безналичная	-	-
АО СЗ БЮЖБИ-2	Доход	Оказание услуг тех. заказчика	4 059	Оплата, безналичная	-	-
ООО Союз-Проект	Оплата	Проектные работы	4 314	Оплата, безналичная	-	-
ООО Союз-Проект	Получение	Проектные работы	8 359	Оплата, безналичная	-	-
ООО «ВИТРАЖ ГРУПП»	Оплата	Поставка ТМЦ	16 280	Оплата, безналичная	-	-

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

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

- краткосрочные - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты в 2019 году у Общества составили:

- оплата труда за отчетный период — 6 911 тыс. руб.

- начисленные налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды — 2 127 тыс. руб.

- ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде — 624 тыс. руб.,

- оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобные платежи в пользу основного управленческого персонала) - 4 тыс. руб.

- долгосрочные - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности), опционы эмитента, акции, паи, доли участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вознаграждения в 2019 году у Общества отсутствовали.

## 5. События после отчетной даты

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

- дивиденды, рекомендованные или объявленные в установленном порядке по результатам работы за отчетный год отсутствуют;
- принятие решения о реорганизации в 2019 г. не принимались;
- приобретение предприятия как имущественного комплекса не планируется;
- реконструкция или планируемая реконструкция не планируется;
- принятие решения об увеличении уставного капитала Общества не планируется;
- крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием ОС и финансовых вложений, не планируется;
- пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов, отсутствуют;
- прекращение существенной части основной деятельности, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату, отсутствует;
- существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты, отсутствует;
- непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты отсутствует;
- действия органов государственной власти (национализация и т.п.) отсутствуют.

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

По проектируемому объекту по ул. Николая Сотникова в Кировском районе 27.02.2019 г. с мэрией г. Новосибирска заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 54:53:000000:31712, площадью 35 416 (тридцать пять тысяч четыреста шестнадцать) кв. м. Существенным условием договора аренды является обязанность Общества осуществить строительство пяти многоквартирных домов площадью не менее 74,2 тыс. кв м в срок до 27.08.2021 г., а также внести денежные средства в размере не менее 70 млн. руб. для обеспечения прав обманутых участников долевого строительства объекта по адресу г. Новосибирск, ул. Связистов.

В течение 2020 г. в рамках договора о развитии застроенной территории по адресу г. Новосибирск, ул. Римского-Корсакова Общество планирует осуществить выкуп аварийного жилья на сумму более 90 000 тыс. руб.

В рамках реализации масштабного инвестиционного проекта по договору аренды земельного участка №132704 от 11.12.2019 г. с мэрией г. Новосибирска Общество обязуется в течение 2020 г. внести денежные средства в размере не менее 52 млн. руб. для обеспечения прав обманутых участников долевого строительства объекта по адресу г. Новосибирск, ул. Декабристов, 10 (стр.).

С целью завершения строительства объекта, расположенного по ул. Связистов в г. Новосибирске Общество заключило с ЖСК «Триумф» Соглашение о намерениях (об инвестировании) от 30.10.2019 г. По условиям Соглашения Общество осуществляет оплату проектных, предпроектных работ, экспертизы, изысканий и строительно-монтажных работ для строительства объекта по ул. Связистов в Ленинском районе г. Новосибирска в адрес третьих лиц в счет оплаты за паи, которые Общество получит в момент заключения договора паенакопления, являющегося неотъемлемой частью Соглашения о намерениях. Конкретные паи будут определены сторонами при утверждении проекта на строительство объекта и получении разрешения на строительство. По состоянию на 31.12.2019г. Общество в рамках указанного соглашения осуществило в пользу третьих лиц платежей на сумму 253 тыс.руб.

В январе 2020г. Общество в полном объеме получило денежные средства в оплату за реализованную в адрес ООО «Союз-Энерго» блочно-модульную газовую котельную. Сумма поступлений составила 37 220 тыс.руб.

В конце 2019г. для стимулирования спроса на строящееся жилье Обществом запущена маркетинговая программа по выкупу вторичного жилья у собственников с последующим заключением с ними договоров долевого участия на жилые помещения в возводимых Обществом объектах (Trade-

in). В декабре 2019г. Обществом в рамках этой программы приобретена первая квартира, в течение 1 квартала 2020г. было выкуплено еще четыре квартиры, договор долевого участия на момент представления отчетности был заключен с одним подобным покупателем. Приобретенные таким образом жилые помещения планируется реализовывать на вторичном рынке недвижимости.

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

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

В соответствии с требованиями нормативных актов по состоянию на 31.12.2019 подлежит раскрытию следующая информация об условные обязательствах Общества (т.е. событиях, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий). Обществу предъявлены иски о возмещении стоимости строительных недостатков жилых помещений участниками долевого строительства по объектам по адресу ул.Колхидская д.6, Герцена 11/1, Герцена 11/2. В производстве на конец отчетного периода находилось 6 исков, общая сумма претензий по которым составила 2 084 тыс.руб., в частности дело №2-128/2020 истец Путинцев В.Н. (сумма претензии 367 тыс.рублей), №2-15/2020 истец Милохина Е.В. (470 тыс.руб.), №2-2254/2019 истец Паскарь А.Н. (366 тыс.руб.). Сумму возможных финансовых потерь Общество оценивает на уровне 997 тыс.руб.

На конец отчетного периода Общество имело оспариваемые обязательства по договору аренды с мэрией г.Новосибирска №130433м от 26.02.2018г. на земельный участок, расположенный по ул.Комсомольская в г.Новосибирске. На момент представления отчетности спор удалось разрешить во внесудебном порядке, договор аренды будет расторгнут по представлению Обществом ходатайства в мэрию г.Новосибирска.

В 2019 году Обществом созданы резерв на оплату отпусков в сумме 942 тыс. руб. и резерв по сомнительной задолженности в сумме 751 тыс. руб.

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

В 2019 году у Общества отсутствовали доходы, полученные в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

#### **8. Непрерывность деятельности**

Общество намерено продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности. При этом в результате передачи во вклад в уставный капитал дочерней организации активов, описанных в предыдущих разделах Обществом в основном объеме завершена деятельность по предоставлению в аренду собственного недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2019 стоимость активов, относящихся к прекращаемой деятельности у Общества отсутствует, величина дебиторской задолженности составляет 542 тыс.руб., обязательств — 185 тыс.руб. Сотрудники Общества, подлежащие увольнению в связи с прекращением деятельности у Общества отсутствуют. Общество продолжит предоставлять в субаренду арендованное имущество.

#### **9. Риски хозяйственной деятельности**

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

К правовым рискам относятся изменения в законодательстве. Так, принятие законопроекта об удержании налога на проценты по вкладам с 2021 г. негативно скажется на уровне доходов населения, что увеличивает риск снижения потребительского спроса на покупку жилой недвижимости. В связи с внесением изменений в ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ в соответствии с которыми компании-застройщики могут привлекать денежные средства с использованием эскроу-счетов возникает риск увеличения ставки по кредитованию, что увеличит расходы на выплату процентов. Негативное влияние на деятельность предприятия также оказывают изменения в налоговом законодательстве: увели-

чении размера пени для организаций и предпринимателей, не внесших вовремя оплату по налогам, до 1/150 ставки рефинансирования Банка России, начиная с 31 дня просрочки.

К социальным рискам, влияющим на снижение потребительского спроса следует отнести рост уровня бедности в 2019 г. на 0,3% по сравнению с 2018 г., рост цен на продовольственные товары до 11% на некоторые категории при росте реальных доходов населения на 0,8% в 2019 г. Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке жилья в г. Новосибирске составляет 76,2 тыс. руб., на вторичном рынке – 65,65 тыс. руб., средняя заработная плата – 35,59 тыс. руб. Рост цен на жилье на первичном рынке обуславливает риск изменения потребительского спроса и предпочтение покупки жилья на вторичном рынке или аренду жилья.

Общество осуществляет деятельность на рынке г. Новосибирска. Риски, связанные с географическим положением города (резкое изменение климата, вероятность наступления существенных стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью) оцениваются как минимальные. Какие-либо региональные политические и экономические риски в регионе регистрации Общества являются незначительными и маловероятными.

Наибольшее негативное влияние на строительную отрасль в 2020 г. оказывает риск снижения спроса на жилую недвижимость в связи с пандемией коронавирусной инфекции и введением карантина. По оценке экспертов, падение спроса на жилье при позитивном сценарии может достичь уровня 15-20%, что приведет к снижению цены на 10% и снижению выручки до 170 млрд. руб. в 2020 г., при негативном сценарии снижение спроса превысит 25%, снижение цены – до 30%, сокращение выручки – от 200 млрд. руб. Общество не останется в стороне от отраслевого уровня падения. Ожидаемое снижение поступлений от продажи объектов строительства в 2020г., в том числе за счет снижения стоимости 1 кв.м, оценивается Обществом до 200 000 тыс.руб. Внедрение безконтактных способов взаимодействия с потенциальными покупателями снижает уровень потенциальных потерь на 15-25%. Приостановка строительства оказывает минимальное негативное влияние в связи с наличием у Общества резервов мощности для наверстывания темпов строительства. Планы по вводу новых объектов на сегодняшний день также не менялись. Строительство объектов, разработка новых проектов продолжают в соответствии с графиком. Со временем Общество ожидает восстановление спроса за счет прекращения режима самоизоляции и запуска специальной ипотечной программы со ставкой 6,5% для всех граждан России. Ценообразование Общества идет в рамках плана с небольшой корректировкой по кварталам, не прогнозируется резких скачков в стоимости квартир. Ожидается сохранение цен на прежнем уровне - падения, глобальных скидок и распродаж не планируется. Кроме того, в тех проектах, которые реализуются по эскроу-счетам, ценообразование четко прописано в кредитном договоре с банком. Общество не сможет игнорировать эти договоренности, поскольку иначе могут последовать штрафные санкции банка.

На деятельность ООО «СЗ «Союз-Инвест» оказывает влияние деятельность прямых конкурентов (СК «ВИРА-Строй», ГК «Стрижи», ПСК «Сибирь», ГК КПД «ГАЗ-СТРОЙ» и т.д), связанная с ценовой политикой организаций, рекламными кампаниями, позиционированием на рынке, уровнем лояльности со стороны потребителей и т.д. Также, существует риск выхода на рынок крупных компаний-застройщиков из других регионов.

Общество подвержено риску со стороны поставщиков, обусловленный угрозой роста цен на товары, работы и услуги поставщиков и подрядчиков, что может привести к убыткам. Также, ООО «СЗ «Союз-Инвест» подвержено риску неисполнения (ненадлежащего исполнения) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам. Ошибки при выборе поставщиков и подрядчиков влекут за собой срыв сроков выполнения работ и, как следствие, финансовые потери. 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 тщательного отбора контрагентов и всесторонней проработкой заключаемых договоров.

Применительно к различным видам рисков в Обществе предусматривается проведение мероприятий, направленных как на предотвращение возникновения критических ситуаций, так и на смягчение их последствий (планово-предупредительный ремонт и профилактика оборудования, страхование имущества, меры противопожарной безопасности, оценка деловой репутации партнеров, заключение договоров в строгом соответствии с требованиями законодательства, включение в них специальных условий, снижающих риски при их исполнении).



В своей деятельности Общество стремится к достижению оптимального баланса между риском и доходностью для Общества в целом при соблюдении норм законодательства и положений устава Общества, а также к выработке адекватных стимулов для деятельности исполнительных органов общества и отдельных работников. ООО «СЗ «Союз-Инвест» не участвует в операциях и не заключает сделки, связанные с повышенным риском потери капитала и инвестиций.

Руководитель  
организации



*Сотниченко С.В.*

Главный бухгалтер  
Организации

*Сударева И.А.*

Дата

23.04.2020г.

*И.А.*

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	Поступило	Выбыло		Переоценена				
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

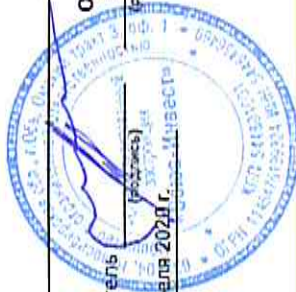
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		персона- чальная стоимость	часть стоимости, спи-санной на расходы за период			
			персона- чальная стоимость	часть стоимости, спи-санной на расходы	персона- чальная стоимость	часть стоимости, спи-санной на расходы за период					
НИОКР - всего	5140	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	часть стоимости, спи-санной на расходы	
	5150	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				заплат за период	причтено к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019 г.	-	-	-	-
	5170	за 2018 г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2019 г.	-	-	-	-
	5171	за 2018 г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019 г.	-	-	-	-
	5190	за 2018 г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2019 г.	-	-	-	-
	5191	за 2018 г.	-	-	-	-

Руководитель  
Отмашкин Сергей  
Владимирович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г. \_\_\_\_\_  
Музея



**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			персона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	Поступило	Выбыло объектов		на-ислено амортиза- ции	Переоценка		персона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация
						персона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация		Персона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019 г.	3 247	(351)	57	(2 022)	-	(275)	-	-	1 283	(626)
	5210	за 2018 г.	5 590	(567)	(2 343)	-	-	216	-	-	3 247	(351)
Здания	5201	за 2019 г.	870	(253)	-	-	-	(171)	-	-	870	(424)
	5211	за 2018 г.	5 284	(554)	(4 414)	-	-	301	-	-	870	(253)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2019 г.	355	(93)	-	-	-	(101)	-	-	355	(199)
	5212	за 2018 г.	306	(13)	49	-	-	(85)	-	-	355	(98)
Офисное оборудование	5203	за 2019 г.	-	-	57	-	-	(3)	-	-	57	(3)
	5213	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5204	за 2019 г.	2 022	-	-	(2 022)	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2018 г.	-	-	2 022	-	-	-	-	-	2 022	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019 г.	22 649	(1 962)	11 097	-	-	(2 251)	-	-	-	-
	5230	за 2018 г.	-	-	22 649	-	-	(1 962)	-	-	22 649	(1 962)
в том числе: Здания	5221	за 2019 г.	22 649	(1 962)	11 097	4 222	-	(2 251)	-	-	-	-
	5231	за 2018 г.	-	-	22 649	(33 745)	-	(1 962)	-	-	22 649	(1 962)

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	отписано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019 г.	338 621	11 229	(312 531)	11 154	26 335
	5250	за 2018 г.	341 993	361 728	(344 593)	20 306	338 621
Земельный участок (54.35.014025.37) ул.Н.Островского,155 6994,2 кв.м	5241	за 2019 г.	312 531	-	(312 531)	-	-
	5251	за 2018 г.	-	312 531	-	-	312 531
Земельный участок (54.35.014025.38) ул.Н.Островского,155 5879 кв.м	5242	за 2019 г.	26 290	-	-	-	26 290
	5252	за 2018 г.	-	26 290	-	-	26 290
Смартфон Apple iPhone 11 Pro	5243	за 2019 г.	-	75	-	-	75
	5253	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Компьютер GIGABYTE H310M N 2.0 + монитор 23.8" * BeIQ	5244	за 2019 г.	-	57	-	57	-
	5254	за 2018 г.	-	-	-	-	-
Земельный участок (54.35.053000.9) ул.Урожайная,64 573 кв.м	5245	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2018 г.	-	2 022	-	2 022	-
Блочно-модульная газовая котельная, ул.Урожайная(54.35.053000.9)	5246	за 2019 г.	-	11 097	-	11 097	-
	5256	за 2018 г.	-	18 235	-	18 235	-
Аэромен заправка 4м	5247	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2018 г.	-	49	-	49	-
Земельный участок (54.35.014025.38) ул.Н.Островского,155 7581 кв.м	5248	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2018 г.	338 751	-	(338 751)	-	-
Нежилые помещения 64.35.052990.16	5249	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2018 г.	3 242	-	(3 242)	-	3 242
Жилый дом, ул. Урожайная, 64	-	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	-	за 2018 г.	-	2 600	(2 600)	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	11 097	-
	-	-	-
в том числе:	-	-	-
	Блочно-модульная газовая котельная, ул.Урожайная(54.35.053000.9)	5261	11 097
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5260	-	2 452	3 942
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5261	5 349	3 650	3 650
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5262	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5263	454 020	4 618	50 618
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5264	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5265	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5266	-	-	-
	5267	-	-	-

Руководителя  
Отмашкин Сергей  
Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г. (подпись) (расшифровка подписи)



Handwritten signature or mark in blue ink.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2019 г.	-	-	332 104	-	-	-	-	332 104	-
	5311	за 2018 г.	75 193	-	(154)	75 039	-	3 753	-	-	-
в том числе:											
доля более 99,99 % в уставном капитале ООО "СЗ "ГАЛАКТИКА"	5302	за 2019 г.	-	-	332 104	-	-	-	-	332 104	-
	5312	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
предоставленные займы	5303	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2018 г.	75 193	-	(154)	75 039	-	3 753	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019 г.	2 233	-	7 166	-	-	339	-	9 399	-
	5315	за 2018 г.	14 324	-	9 120	21 211	-	421	-	2 233	-
в том числе:											
предоставленные займы	5306	за 2019 г.	2 233	-	7 166	-	-	339	-	9 399	-
	5316	за 2018 г.	14 324	-	9 120	21 211	-	421	-	2 233	-
Суммарных вложений - ИТОГО	5300	за 2019 г.	2 233	-	339 270	-	-	339	-	341 503	-
	5310	за 2018 г.	89 517	-	8 966	95 250	-	4 174	-	2 233	-

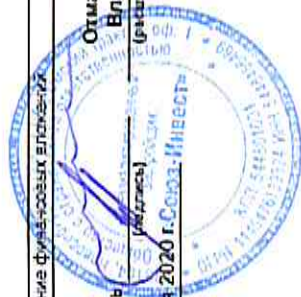


## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	332 104	-	-
в том числе:				
доля в уставном капитале	5321	332 104	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (проме продажей) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	-	-	-	-
5329	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений				

Руководитель Отмашкин Сергей Владимирович  
(подпись) (информация о должности)

23 апреля 2020 г. Совед. ИИВБСТ



4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	убыло		оборот запасов между их группами (вдамы)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	5400	за 2019 г.	4 420	-	377 503	(342 051)	-	X	40 277	-
	5420	за 2018 г.	6 449	-	173 653	(175 682)	-	X	4 420	-
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019 г.	4 420	-	252 003	(219 697)	-	-	219 695	-
	5421	за 2018 г.	6 372	-	152 846	(154 799)	-	-	135 007	-
Готовая продукция	5402	за 2019 г.	-	-	38 599	(37 934)	-	-	-	665
	5422	за 2018 г.	-	-	4 014	(4 014)	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019 г.	-	-	3 082	-	-	-	-	-
	5423	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019 г.	-	-	64 758	(64 758)	-	-	-	-
	5424	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019 г.	-	-	17 132	(17 132)	-	-	-	-
	5425	за 2018 г.	77	-	16 793	(16 870)	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019 г.	-	-	2 329	(2 329)	-	-	-	-
	5426	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5403	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	-	-	-

Руководитель  
Отмашкин Сергей  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

23 апреля 2020 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 услугам договорора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление	погашение	выбыло	возврат резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по услугам договорора	величина резерва по сомнительным долгам	
														в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019 г.	19 097	-	19 028	(1 618)	-	-	(17 279)	-	-	-	19 028	-
	5521	за 2018 г.	-	-	19 097	-	-	-	-	-	-	-	19 097	-
в том числе:	5502	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2019 г.	19 097	-	13 676	(1 618)	-	-	(17 279)	-	-	-	13 676	-
	5523	за 2018 г.	-	-	19 097	-	-	-	-	-	-	-	19 097	-
Авансы выданные	5504	за 2019 г.	-	-	5 350	-	-	-	-	-	-	-	5 350	-
	5524	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019 г.	69 480	(383)	140 150	(82 824)	243	-	17 279	4 670	35 130	205 127	(751)	
	5530	за 2018 г.	87 241	(40)	94 328	(72 937)	850	-	-	6	88	90 480	(383)	
в том числе:	5511	за 2019 г.	9 255	(171)	51 284	(8 683)	-	-	-	-	-	51 606	(470)	
	5531	за 2018 г.	602	(40)	8 998	(345)	-	-	-	-	-	9 255	(171)	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2019 г.	44 842	(34)	29 295	(39 734)	-	-	17 279	-	-	51 682	(87)	
	5532	за 2018 г.	27 725	(34)	37 896	(20 778)	-	-	-	-	-	44 842	(34)	
Авансы выданные	5513	за 2019 г.	35 382	(230)	59 621	(34 406)	243	-	(441)	4 670	35 130	101 640	(345)	
	5533	за 2018 г.	59 914	(230)	28 338	(51 814)	650	-	(63)	6	68	36 382	(230)	
Прочая	5514	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2019 г.	109 576	(383)	159 176	(84 642)	243	-	(2 213)	X	X	224 153	(751)	
	5520	за 2018 г.	87 241	(40)	113 425	(72 937)	850	-	(713)	X	X	109 576	(383)	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		Ученная по услугам Договора	Балансовая стоимость	Ученная по услугам Договора	Балансовая стоимость	Ученная по услугам Договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	792	41	409	26	57	17
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	525	41	197	26	57	17
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	89	-	34	-	-	-
прочая	5543	178	-	178	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго-краткосрочную задолженность	перевод из долго-краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло							
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019 г.	82 723	145 450	-	(8 000)	-	(32 723)	-	-	-	-	183 490	
	5571	за 2018 г.	176 666	82 723	-	-	-	(176 666)	-	-	-	-	82 723	
в том числе:														
кредиты	5552	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2019 г.	-	76 490	-	(8 000)	-	50 000	-	-	-	-	118 490	
	5573	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2019 г.	-	70 000	-	-	-	-	-	X	X	-	70 000	
	5575	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
обязательства по договорам долевого участия	5556	за 2019 г.	82 723	-	-	-	-	-	(82 723)	X	X	-	-	
	5576	за 2018 г.	176 666	82 723	-	-	-	(176 666)	X	X	-	-	82 723	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5550	за 2019 г.	1 035 507	688 920	82	(1 122 203)	-	(50 000)	-	4 670	35 130	88	727 669	
	5550	за 2018 г.	1 143 945	1 737 025	16 587	(1 938 641)	-	(369)	-	6	-	-	1 085 507	
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019 г.	56 400	225 440	-	(50 184)	-	-	-	4 670	139	-	231 795	
	5581	за 2018 г.	131 221	49 921	-	(124 439)	-	(369)	-	-	67	-	56 400	
авансы полученные	5562	за 2019 г.	60	222	-	(46)	-	-	-	-	-	-	235	
	5582	за 2018 г.	178	31	-	(150)	-	-	-	-	-	-	60	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019 г.	14 162	7 051	5	(49 093)	-	-	-	-	34 684	-	8 105	
	5583	за 2018 г.	11 345	3 144	-	(327)	-	-	-	-	-	-	14 162	
кредиты	5564	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2019 г.	150 370	60 500	77	(159 783)	-	(50 000)	-	-	-	-	1 164	
	5585	за 2018 г.	348 539	926 600	16 587	(1 211 355)	-	-	-	-	-	-	150 370	
прочая	5566	за 2019 г.	477	393	-	(53)	-	-	-	-	7	-	5 493	
	5586	за 2018 г.	439	157	-	(147)	-	-	-	6	22	-	477	
обязательства по договорам долевого участия	5567	за 2019 г.	664 038	393 375	-	(684 037)	-	-	82 723	X	X	-	481 069	
	5587	за 2018 г.	652 223	687 172	-	(652 223)	-	-	176 666	X	X	-	664 038	
Итого	5550	за 2019 г.	1 168 230	835 410	82	(1 130 203)	-	-	X	X	X	-	916 379	
	5570	за 2018 г.	1 320 811	1 819 743	16 587	(1 938 641)	-	(369)	X	X	X	-	1 168 230	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель  
  
 Отмашкин Сергей  
 Владимирович  
 (подпись)  
 (подпись)

23 апреля 2020 г.



31



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Примено	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	588	1 353	(1 029)	-	942
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	588	1 353	(1 029)	-	942

Руководитель  
Отмашкин Сергей  
Владимирович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

23 апреля 2020 г.





8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	5 000	5 000	-
в том числе:				
залог квартиры - г.Новосибирск, ул.Киевская, д.3/1, кв.55	5801	3 000	3 000	-
залог квартиры - г.Новосибирск, ул.Киевская, д.3, кв.150	5802	2 000	2 000	-
Выданные - всего	5810	1 364 228	-	-
в том числе:				
Залог функциональных помещений	5811	332 104	-	-
Перуочительств в здании	5812	1 032 124	-	-



Руководитель  
**Отмашкин Сергей Владимирович**  
 (подпись)

23 апреля 2020 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019 г.		за 2018 г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2019 г.	5910	-	-	-	-
за 2018 г.	5920	-	-	-	-
за 2019 г.	5911	-	-	-	-
за 2018 г.	5921	-	-	-	-

Отмашкин Сергей  
Владимирович  
(подпись)

Руководитель

23 апреля 2020 г.



Handwritten signature in blue ink.