



# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о бухгалтерской (финансовой)  
отчетности общества с  
ограниченной ответственностью  
«Специализированный  
застройщик «Союз-Инвест»  
за период с 01 января по  
31 декабря 2022 г.



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «Союз-Инвест»

### МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» (ОГРН 1145476139324), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ С ОГОВОРКОЙ

В нарушение требований Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, Обществом необоснованно не признан предмет аренды (офисные помещения) в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде со ссылкой на пп. "а" п. 11, п. 12 ФСБУ 25/2018 (п. 2.1.12 Пояснений).





По мнению аудитора ввиду отсутствия собственных нежилых помещений Общество с большой вероятностью будет продолжать аренду указанных нежилых помещений и в силу отсутствия подтвержденных намерений арендовать другой офис, подтверждающих обоснованность определения срока (11 месяцев или иного), Обществу следовало самостоятельно определить срок аренды (а не полагаться на установленный договором срок 11 месяцев).

Мы не имели возможности получить достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении величины права пользования активом и обязательства по аренде, в силу отсутствия у Общества опыта взаимодействия с арендодателем в прошлом и непредоставления документально подтвержденного намерения в отношении сроков пользования предметом аренды в будущих периодах.

Таким образом, у нас отсутствует возможность подтвердить достоверность данных строки 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г., строки 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г., строки 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г., строки 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г., строки 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2022 год, строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» Отчета о финансовых результатах за 2022 год и определить величину необходимой корректировки указанных показателей.

Влияние искажения на бухгалтерскую (финансовую) отчетность признано существенным, однако количественная оценка влияния искажения на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» не могла быть произведена нами с достаточной надежностью.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.



## **ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год (п. 2.6), а именно на тот факт, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» была перевыпущена в связи с исправлением существенных ошибок. Мы не модифицируем свое мнение в связи с данным обстоятельством.

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

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

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

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

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются





существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о





общество с ограниченной ответственностью

# АЛТАЙСКИЙ ДОМ АУДИТА

существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Исполнительный директор аудиторской  
организации (ОРНЗ 21606077294)  
Филиппев Дмитрий Юрьевич

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
независимого аудитора (ОРНЗ 21606077294)  
Филиппев Дмитрий Юрьевич

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Алтайский Дом Аудита»

ОГРН 1022201514895

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

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

ОРНЗ 11606059811

**Дата аудиторского заключения  
независимого аудитора**

«28» апреля 2023 года



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

|   |  |                          |            |    |      |
|---|--|--------------------------|------------|----|------|
|   |  | Форма по ОКУД            | Коды       |    |      |
|   |  | Дата (число, месяц, год) | 0710001    |    |      |
|   |  |                          | 31         | 12 | 2022 |
| Организация   | <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ - ИНВЕСТ"</b> | по ОКПО                  | 41352188   |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |  | ИНН                      | 5448456469 |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                             | по ОКВЭД 2               | 71.12.2    |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                        | по ОКОПФ / ОКФС          | 12300      | 16 |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей  | по ОКЕИ                  | 384        |    |      |
| Местонахождение (адрес)                             |  |                          |            |    |      |

**630015, Новосибирская обл, Новосибирск г, Николая Островского ул, дом 195, офис 5**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

|   |                 |               |
|---|-----------------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора      | ИНН             | 2224059879    |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/<br>ОГРНИП | 1022201514895 |

| Пояснения | Наименование показателя                   | Код   | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                              |       |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>             |       |                       |                       |                       |
| -         | Нематериальные активы                     | 1110  | -                     | -                     | -                     |
| -         | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
| -         | Результаты исследований и разработок      | 1120  | -                     | -                     | -                     |
| -         | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
| -         | Нематериальные поисковые активы           | 1130  | -                     | -                     | -                     |
| -         | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
| -         | Материальные поисковые активы             | 1140  | -                     | -                     | -                     |
| -         | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
| 2.1.      | Основные средства                         | 1150  | 8 660                 | 2 781                 | 1 645                 |
| 2.1.      | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
| 2.1.      | Основные средства в организации           | 11501 | 8 660                 | 2 781                 | 1 645                 |
| -         |   |       | -                     | -                     | -                     |
| 2.1.      | Доходные вложения в материальные ценности | 1160  | 1 427                 | 1 530                 | -                     |
| 2.1.      | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
| 2.1.      | Объекты инвестиционной недвижимости       | 1161  | 1 427                 | 1 530                 | -                     |
| 3.1.      | Финансовые вложения                       | 1170  | 332 104               | 332 104               | 332 104               |
| -         | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
| -         | Отложенные налоговые активы               | 1180  | 11 766                | 6 506                 | 7 405                 |
| -         | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
| -         | Прочие внеоборотные активы                | 1190  | -                     | -                     | -                     |
| -         | Итого по разделу I                        | 1100  | 353 956               | 342 921               | 341 154               |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>               |       |                       |                       |                       |
| 4.1       | Запасы                                    | 1210  | 1 300 210             | 1 048 390             | 885 253               |
| -         | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |



|     |   |        |           |           |           |
|-----|---|--------|-----------|-----------|-----------|
| 4.1 | Материалы   | 12101  | 28 617    | 34 555    | 43 712    |
| 4.1 | Товары отгруженные  | 12102  | 12 471    | 8 144     | 18 195    |
| 4.1 | Товары  | 12103  | 8 673     | 23 336    | 9 416     |
| 4.1 | Готовая продукция   | 12104  | 131 221   | 48 585    | 157 559   |
| 4.1 | Незавершенное строительство объектов в рамках договоров долевого участия  | 12105  | 964 076   | 752 327   | 630 081   |
| 4.1 | Земельные участки под строительство объектов долевого участия   | 12106  | 155 153   | 181 444   | 26 290    |
| -   | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям   | 1220   | 28 103    | 62 844    | 59 067    |
| -   | в том числе:  |        |           |           |           |
| -   |   |        | -         | -         | -         |
| 5.1 | Дебиторская задолженность   | 1230   | 1 241 893 | 1 302 739 | 1 130 428 |
| 5.1 | в том числе:  |        |           |           |           |
| 5.1 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками   | 12301  | 83 579    | 77 552    | 78 570    |
| 5.1 | Расчеты с покупателями и заказчиками  | 12302  | 22 824    | 1 932     | 15 887    |
| 5.1 | Расчеты по налогам и сборам   | 12303  | 9         | -         | 1         |
| 5.1 | Расчеты с персоналом по оплате труда  | 12304  | 5         | 5         | 5         |
| 5.1 | Расчеты с персоналом по прочим операциям  | 12305  | -         | 5         | 12        |
| 5.1 | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами  | 12306  | 1 135 476 | 1 223 076 | 1 035 630 |
| -   | в том числе:  |        | -         | -         | -         |
| 5.1 | Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г.Новосибирск, ул.Ленинградская                      | 123063 | -         | -         | 65 226    |
| 5.1 | Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №1, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова | 123064 | -         | 1 090     | 494 538   |
| 5.1 | Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №2, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова | 123065 | 5 633     | 10 063    | 363 592   |
| 5.1 | Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №3, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова | 123066 | -         | 486 332   | -         |
| 5.1 | Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №4, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова | 123067 | 5 168     | 295 764   | -         |
| 5.1 | Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: автостоянка, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова  | 123068 | 151 534   | 25 230    | -         |
| 5.1 | Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №1, г.Новосибирск, ул.Рельефная            | 123069 | 320 526   | -         | -         |
| 5.1 | Расходы будущих периодов  | 12307  | -         | 169       | 323       |
| 3.1 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)  | 1240   | 3 615     | 3 615     | 3 615     |
| -   | в том числе:  |        |           |           |           |
| -   | Предоставленные займы   | 12401  | 3 615     | 3 615     | 3 615     |
| -   |   |        | -         | -         | -         |
| -   | Денежные средства и денежные эквиваленты  | 1250   | 8 413     | 244 138   | 925 101   |
| -   | в том числе:  |        |           |           |           |
| -   | Расчетные счета   | 12501  | 8 406     | 63 991    | 143 473   |
| -   | Валютные счета  | 12502  | 7         | -         | -         |
| -   | Аккредитивы   | 12503  | -         | 180 147   | 781 629   |
| -   |   |        | -         | -         | -         |
| -   | Прочие оборотные активы   | 1260   | 29 690    | 45 775    | 33 810    |
| -   | в том числе:  |        |           |           |           |



|   |                     |      |           |           |           |
|---|---------------------|------|-----------|-----------|-----------|
| - |                     |      | -         | -         | -         |
| - | Итого по разделу II | 1200 | 2 611 925 | 2 707 502 | 3 037 275 |
| - | <b>БАЛАНС</b>       | 1600 | 2 965 881 | 3 050 423 | 3 378 428 |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код   | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. | На 31 декабря<br>2020 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |       |                          |                          |                          |
| -         | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)   | 1310  | 80 000                   | 80 000                   | 80 000                   |
| -         | в том числе:   |       | -                        | -                        | -                        |
| -         | Собственные акции, выкупленные у акционеров  | 1320  | -                        | -                        | -                        |
| -         | в том числе:   |       | -                        | -                        | -                        |
| -         | Переоценка внеоборотных активов  | 1340  | -                        | -                        | -                        |
| -         | в том числе:   |       | -                        | -                        | -                        |
| -         | Добавочный капитал (без переоценки)  | 1350  | 146 600                  | 146 600                  | 146 600                  |
| -         | в том числе:   |       | -                        | -                        | -                        |
| -         | Резервный капитал  | 1360  | -                        | -                        | -                        |
| -         | в том числе:   |       | -                        | -                        | -                        |
| -         | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)   | 1370  | 1 971 848                | 1 258 572                | 728 330                  |
| -         | в том числе:   |       | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу III   | 1300  | 2 198 448                | 1 485 172                | 954 930                  |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |       |                          |                          |                          |
| 5.3       | Заемные средства   | 1410  | -                        | 491 778                  | 1 303 836                |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
| 5.3       | Долгосрочные кредиты   | 14101 | -                        | 490 000                  | 1 223 077                |
| 5.3       | Долгосрочные займы   | 14102 | -                        | -                        | 80 000                   |
| 5.3       | Проценты по долгосрочным кредитам  | 14103 | -                        | 1 778                    | 759                      |
| -         | Отложенные налоговые обязательства   | 1420  | 5 641                    | 2 981                    | 3 905                    |
| -         | в том числе:   |       | -                        | -                        | -                        |
| -         | Оценочные обязательства  | 1430  | -                        | -                        | -                        |
| 5.3       | Прочие обязательства   | 1450  | 320 526                  | 807 326                  | 365 635                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
| 5.3       | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами   | 14502 | -                        | -                        | 2 043                    |
| 5.3       | Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №2, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова | 14503 | -                        | -                        | 363 592                  |
| 5.3       | Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №3, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова | 14504 | -                        | 486 332                  | -                        |
| 5.3       | Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №4, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова | 14505 | -                        | 295 764                  | -                        |
| 5.3       | Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта автостоянка, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова  | 14506 | -                        | 25 230                   | -                        |
| 5.3       | Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №1, г.Новосибирск, ул.Рельефная            | 14507 | 320 526                  | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV  | 1400  | 326 167                  | 1 302 085                | 1 673 376                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |       |                          |                          |                          |

|     |   |       |           |           |           |
|-----|---|-------|-----------|-----------|-----------|
| -   | Заемные средства  | 1510  | -         | -         | 163       |
| -   | в том числе:  |       |           |           |           |
| -   | Проценты по краткосрочным займам  | 15101 | -         | -         | 163       |
| -   |   |       | -         | -         | -         |
| 5.3 | Кредиторская задолженность  | 1520  | 421 627   | 243 497   | 235 935   |
| 5.3 | в том числе:  |       |           |           |           |
| 5.3 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками   | 15201 | 139 769   | 103 744   | 76 890    |
| 5.3 | Расчеты с покупателями и заказчиками  | 15202 | 1         | 7         | 7         |
| 5.3 | Расчеты по налогам и сборам   | 15203 | 10 948    | 104 720   | 78 372    |
| 5.3 | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению  | 15204 | 258       | 300       | 221       |
| 5.3 | Расчеты с персоналом по оплате труда  | 15205 | 842       | 889       | -         |
| 5.3 | Расчеты с персоналом по прочим операциям  | 15206 | -         | 11        | -         |
| 5.3 | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами  | 15207 | 269 809   | 33 826    | 80 444    |
| -   |   |       | -         | -         | -         |
| -   | Доходы будущих периодов   | 1530  | -         | -         | -         |
| -   | в том числе:  |       |           |           |           |
| -   |   |       | -         | -         | -         |
| 7   | Оценочные обязательства   | 1540  | 19 639    | 19 669    | 19 487    |
|     | Прочие обязательства  | 1550  | -         | -         | 494 538   |
| -   | в том числе:  |       |           |           |           |
| -   | Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №1, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова | 15501 | -         | -         | 494 538   |
| -   | Итого по разделу V  | 1500  | 441 266   | 263 166   | 750 122   |
| -   | <b>БАЛАНС</b>   | 1700  | 2 965 881 | 3 050 423 | 3 378 428 |

Руководитель

**Романюк Александр Игоревич**

(расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

|   |  |                          |             |    |      |
|---|--|--------------------------|-------------|----|------|
|   |  | Дата (число, месяц, год) | <b>Коды</b> |    |      |
|   |  | Форма по ОКУД            | 0710002     |    |      |
|   |  | по ОКПО                  | 31          | 12 | 2022 |
| Организация   | <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ - ИНВЕСТ"</b> |                          | 41352188    |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |  | ИНН                      | 5448456469  |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                             | по ОКВЭД 2               | 71.12.2     |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                        | по ОКОПФ / ОКФС          | 12300       | 16 |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей  | по ОКЕИ                  | 384         |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                 | 2110 | 1 186 960                   | 1 073 266                   |
| 6         | Себестоимость продаж                    | 2120 | (178 087)                   | (299 237)                   |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 1 008 873                   | 774 029                     |
| 6         | Коммерческие расходы                    | 2210 | (122 262)                   | (113 461)                   |
|           | Управленческие расходы                  | 2220 | -                           | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 886 611                     | 660 568                     |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | 2 207                       | 3 155                       |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | -                           | (2 312)                     |
|           | Прочие доходы                           | 2340 | 58 732                      | 86 844                      |
|           | Прочие расходы                          | 2350 | (55 756)                    | (85 217)                    |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 891 794                     | 663 038                     |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (178 518)                   | (132 674)                   |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (181 118)                   | (132 699)                   |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 2 600                       | 25                          |
|           | Прочее                                  | 2460 | -                           | (13)                        |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 713 276                     | 530 351                     |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода   | 2510 | -                           | -                           |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                   | 2520 | -                           | -                           |
|           | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | -                           | -                           |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 713 276                     | 530 351                     |
|           | <b>СПРАВОЧНО</b>  |      |                             |                             |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900 | -                           | -                           |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                           | -                           |

Руководитель

(подпись)



Романюк Александр  
Игоревич

(расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.

|            |         |
|------------|---------|
| Коды       |         |
| 0710004    |         |
| 31         | 12 2022 |
| 41352188   |         |
| 5448456469 |         |
| 71.12.2    |         |
| 12300      | 16      |
| 384        |         |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

| Наименование показателя                                    | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г.                    | 3100 | 80 000           | -   | 146 600            | -                 | 728 330                                      | 954 930 |
| Увеличение капитала - всего:                               | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 530 352                                      | 530 352 |
| в том числе:   |      |                  |   |                    |                   |  |         |
| чистая прибыль   | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | 530 352                                      | 530 352 |
| переоценка имущества                                       | 3212 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -       |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -       |
| дополнительный выпуск акций                                | 3214 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -       |
| увеличение номинальной стоимости акций                     | 3215 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X       |
| реорганизация юридического лица                            | 3216 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -       |



| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого     |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -   | -                  | -                 | (110)  | (110)     |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| Убыток  | 3221 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества  | 3222 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| дивиденды   | 3227 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| корректировка учетной политики (переход на ФСБУ 6/2020)     | 3228 | -                | -   | -                  | -                 | (110)  | (110)     |
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г.                     | 3200 | 80 000           | -   | 146 600            | -                 | 1 258 572                                    | 1 485 172 |
| За 2022 г.  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | -                | -   | -                  | -                 | 713 276                                      | 713 276   |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| чистая прибыль  | 3311 | X                | X   | X                  | X                 | 713 276                                      | 713 276   |
| переоценка имущества  | 3312 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X         |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| Убыток  | 3321 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества  | 3322 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3325 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3326 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| дивиденды   | 3327 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г.                     | 3300 | 80 000           | -   | 146 600            | -                 | 1 971 848                                    | 2 198 448 |

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

| Наименование показателя                       | Код  | Изменения капитала за 2021 г.   |                       | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |      | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                        |      |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3400 | 954 930                         | -                     | 1 485 282             |
| корректировка в связи с:                      |      |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3410 | -                               | (110)                 | (110)                 |
| исправлением ошибок                           | 3420 | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3500 | 954 930                         | 530 242               | 1 485 172             |
| в том числе:                                  |      |                                 |                       |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): |      |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3401 | 728 330                         | -                     | 1 258 682             |
| корректировка в связи с:                      |      |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3411 | -                               | (110)                 | (110)                 |
| исправлением ошибок                           | 3421 | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3501 | 728 330                         | 530 242               | 1 258 572             |
| по другим статьям капитала                    |      |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3402 | 226 600                         | -                     | 226 600               |
| корректировка в связи с:                      |      |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3412 | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3422 | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3502 | 226 600                         | -                     | 226 600               |



3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 2 198 447             | 1 485 171             | 954 930               |



Руководитель Романюк Александр Игоревич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

|   |  |                          |            |    |      |
|---|--|--------------------------|------------|----|------|
|   |  | Дата (число, месяц, год) | Коды       |    |      |
|   |  | Форма по ОКУД            | 0710005    |    |      |
|   |  | по ОКПО                  | 31         | 12 | 2022 |
| Организация   | <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ - ИНВЕСТ"</b> | ИНН                      | 41352188   |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |  | по ОКВЭД 2               | 5448456469 |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                             | по ОКОПФ / ОКФС          | 71.12.2    |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                        | по ОКЕИ                  | 12300      | 16 |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей  |                          | 384        |    |      |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4110 | 1 654 216                   | 1 337 490                   |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 203 989                     | 392 828                     |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112 | 1 341                       | 5 340                       |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                           | -                           |
| от участников долевого строительства  | 4114 | 980 592                     | 754 183                     |
| прочие поступления  | 4119 | 468 294                     | 185 139                     |
| Платежи - всего   | 4120 | (2 408 552)                 | (2 141 744)                 |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | 4121 | (1 277 721)                 | (1 424 162)                 |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (22 013)                    | (16 818)                    |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | -                           | (2 474)                     |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (275 150)                   | (104 665)                   |
| прочие платежи  | 4129 | (833 668)                   | (593 625)                   |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (754 336)                   | (804 254)                   |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4210 | 2 083                       | -                           |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)   | 4211 | 2 083                       | -                           |
| от продажи акций других организаций (долей участия)   | 4212 | -                           | -                           |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | -                           | -                           |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | -                           | -                           |
| прочие поступления  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего   | 4220 | (764)                       | (5 180)                     |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | (764)                       | (5 180)                     |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)  | 4222 | -                           | -                           |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | -                           | -                           |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива   | 4224 | -                           | -                           |
| прочие платежи  | 4229 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций  | 4200 | 1 319                       | (5 180)                     |



| Наименование показателя   | Код         | За Январь - Декабрь<br>2022 г. | За Январь - Декабрь<br>2021 г. |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |             |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4310        | 583 000                        | 672 800                        |
| в том числе:  |             |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311        | 583 000                        | 672 800                        |
| денежных вкладов собственников (участников)   | 4312        | -                              | -                              |
| от выпуска акций, увеличения долей участия  | 4313        | -                              | -                              |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.   | 4314        | -                              | -                              |
| прочие поступления  | 4319        | -                              | -                              |
| Платежи - всего   | 4320        | (65 000)                       | (544 329)                      |
| 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        | (65 000)                       | (544 329)                      |
| прочие платежи  | 4329        | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300        | 518 000                        | 128 471                        |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>   | <b>4400</b> | <b>(235 017)</b>               | <b>(680 963)</b>               |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                                       | <b>4450</b> | <b>244 138</b>                 | <b>925 100</b>                 |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>  | <b>4500</b> | <b>8 412</b>                   | <b>244 137</b>                 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490        | (709)                          | -                              |

Руководитель

(подпись)

Романюк Александр  
Игоревич

(расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах за 2022 год (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 убытки от обесценения | Поступило           | Выбыло                   |   | начислено амортизации | Убыток от обесценения | Переоценка               |                         | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
|                               |      |            |                          |   |                     | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |                       |                       | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация |                          |   |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2022 г. | -                        | -   | -                   | -                        | -   | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -   |
|                               | 5110 | за 2021 г. | -                        | -   | -                   | -                        | -   | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -   |
| в том числе:                  | 5101 | за 2022 г. | -                        | -   | -                   | -                        | -   | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -   |
|                               | 5111 | за 2021 г. | -                        | -   | -                   | -                        | -   | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -   |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. |      | На 31 декабря 2021 г. |      |
|-------------------------|-----|-----------------------|------|-----------------------|------|
|                         |     | 5120                  | 5121 | 5120                  | 5121 |
| Всего                   |     | -                     | -    | -                     | -    |
| в том числе:            |     | -                     | -    | -                     | -    |



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                   | 5130 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:            | 5131 | -                     | -                     | -                     |

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

| Наименование показателя | Код  | Период     | На начало года           |                                       | Поступило | Изменения за период      |                                       | На конец периода         |   |
|-------------------------|------|------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---|
|                         |      |            | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |           | Выбыло                   |                                       | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы за период |
|                         |      |            |                          |                                       |           | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |                          |   |
| НИОКР - всего           | 5140 | за 2022 г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                        | -   |
|                         | 5150 | за 2021 г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                        | -   |
| в том числе:            | 5141 | за 2022 г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                        | -   |
|                         | 5151 | за 2021 г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                        | -   |

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

| Наименование показателя   | Код  | Период     | На начало года | Изменения за период |   |  | На конец периода |
|---|------|------------|----------------|---------------------|---|--|------------------|
|   |      |            |                | затраты за период   | списано затрат как не<br>давних<br>положительного<br>результата | принято к учету в<br>качестве<br>нематериальных<br>активов или НИОКР |                  |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего          | 5160 | за 2022 г. | -              | -                   | -   | -  |                  |
|   | 5170 | за 2021 г. | -              | -                   | -   | -  |                  |
| в том числе:  | 5161 | за 2022 г. | -              | -                   | -   | -  |                  |
|   | 5171 | за 2021 г. | -              | -                   | -   | -  |                  |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5180 | за 2022 г. | -              | -                   | -   | -  |                  |
|   | 5190 | за 2021 г. | -              | -                   | -   | -  |                  |
| в том числе:  | 5181 | за 2022 г. | -              | -                   | -   | -  |                  |
|   | 5191 | за 2021 г. | -              | -                   | -   | -  |                  |



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись) **Романюк Александр Игоревич** (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.



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

| Наименование показателя   | Код  | Период     | Изменения за период      |                         |                          |                         | На конец периода         |                         |                       |                       |                          |                         |
|---|------|------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
|   |      |            | На начало года           |                         | Выбыло объектов          |                         | Поступило                |                         | Переоценка            |                       | На конец периода         |                         |
|   |      |            | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | убыток от обесценения | начислено амортизации | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего                   | 5200 | за 2022 г. | 4 306                    | (1 525)                 | 9 563                    | (3 118)                 | 2 149                    | (2 715)                 | -                     | -                     | 10 751                   | (2 091)                 |
|   | 5210 | за 2021 г. | 2 795                    | (1 150)                 | 3 324                    | (1 814)                 | 950                      | (1 465)                 | -                     | -                     | 4 306                    | (1 525)                 |
| Сооружения  | 5201 | за 2022 г. | 3 118                    | (800)                   | 8 756                    | (3 118)                 | 2 149                    | (2 466)                 | -                     | -                     | 8 756                    | (1 117)                 |
|   | 5211 | за 2021 г. | 831                      | (152)                   | 3 118                    | (831)                   | 291                      | (1 005)                 | -                     | -                     | 3 118                    | (800)                   |
| Производственный и хозяйственный инвентарь  | 5202 | за 2022 г. | 678                      | (323)                   | 807                      | -                       | -                        | (177)                   | -                     | -                     | 1 485                    | (500)                   |
|   | 5212 | за 2021 г. | 850                      | (352)                   | 206                      | (378)                   | 201                      | (230)                   | -                     | -                     | 678                      | (323)                   |
| Здания  | 5203 | за 2022 г. | 510                      | (402)                   | -                        | -                       | -                        | (72)                    | -                     | -                     | 510                      | (474)                   |
|   | 5213 | за 2021 г. | 870                      | (595)                   | -                        | (360)                   | 336                      | (159)                   | -                     | -                     | 510                      | (402)                   |
| Офисное оборудование  | 5204 | за 2022 г. | -                        | -                       | -                        | -                       | -                        | -                       | -                     | -                     | -                        | -                       |
|   | 5214 | за 2021 г. | 170                      | (37)                    | -                        | (170)                   | 93                       | (56)                    | -                     | -                     | -                        | -                       |
| Машины и оборудование (кроме офисного)  | 5205 | за 2022 г. | -                        | -                       | -                        | -                       | -                        | -                       | -                     | -                     | -                        | -                       |
|   | 5215 | за 2021 г. | 75                       | (14)                    | -                        | (75)                    | 28                       | (15)                    | -                     | -                     | -                        | -                       |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего                                | 5220 | за 2022 г. | 1 556                    | (26)                    | -                        | -                       | -                        | (103)                   | -                     | -                     | 1 556                    | (129)                   |
|   | 5230 | за 2021 г. | -                        | -                       | -                        | -                       | -                        | (35)                    | -                     | -                     | 1 556                    | (26)                    |
| Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости | 5221 | за 2022 г. | 1 556                    | (26)                    | -                        | -                       | -                        | (103)                   | -                     | -                     | 1 556                    | (129)                   |
|   | 5231 | за 2021 г. | -                        | -                       | -                        | -                       | -                        | (35)                    | -                     | -                     | 1 556                    | (26)                    |

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя  | Код  | Период     | На начало года | Изменения за период |         |   | На конец периода |
|--|------|------------|----------------|---------------------|---------|---|------------------|
|  |      |            |                | затраты за период   | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость |                  |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 5240 | за 2022 г. | -              | 9 563               | -       | (9 563)   | -                |
|  | 5250 | за 2021 г. | -              | 4 094               | (770)   | (3 324)   | -                |
| в том числе:   |      |            |                |                     |         |   |                  |
| Строительные механизмы Титова  | 5241 | за 2022 г. | -              | 1 085               | -       | (1 085)   | -                |
|  | 5251 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Временная дорога по ул. Титова   | 5242 | за 2022 г. | -              | 6 805               | -       | (6 805)   | -                |
|  | 5252 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Временное освещение (периметр) по ул. Рельефная (Титова), Ленинский р-н  | 5243 | за 2022 г. | -              | 412                 | -       | (412)   | -                |
|  | 5253 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| МФУ лазерный Ricoh IM 2702, А3   | 5244 | за 2022 г. | -              | 241                 | -       | (241)   | -                |
|  | 5254 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Панно декоративное потолочное  | 5245 | за 2022 г. | -              | 112                 | -       | (112)   | -                |
|  | 5255 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Временное электроснабжение по ул. Рельефная (Титова), Ленинский р-н  | 5246 | за 2022 г. | -              | 454                 | -       | (454)   | -                |
|  | 5256 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Ресепшен   | 5247 | за 2022 г. | -              | 192                 | -       | (192)   | -                |
|  | 5257 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Стол конференц 4000*1500   | 5248 | за 2022 г. | -              | 162                 | -       | (162)   | -                |
|  | 5258 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Короб радиатора  | 5249 | за 2022 г. | -              | 100                 | -       | (100)   | -                |
|  | 5259 | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Строительные механизмы Чистякова   |      | за 2022 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
|  |      | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Временная дорога А. Чистякова (3,4,5 этапы строительства)  |      | за 2022 г. | -              | 1 285               | -       | (1 285)   | -                |
|  |      | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Табло Информационное   |      | за 2022 г. | -              | 1 307               | -       | (1 307)   | -                |
|  |      | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Временное ограждение А. Чистякова (3,4,5 этапы строительства)  |      | за 2022 г. | -              | 206                 | -       | (206)   | -                |
|  |      | за 2021 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Путь подкрановый ПАРКОВКА А. Чистякова   |      | за 2022 г. | -              | 526                 | -       | (526)   | -                |
|  |      | за 2021 г. | -              | 264                 | -       | -   | 264              |
| Путь подкрановый ЖД №3 А. Чистякова  |      | за 2022 г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
|  |      | за 2021 г. | -              | 505                 | -       | -   | 505              |

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

| Наименование показателя  | Код  | за 2022 г. | за 2021 г. |
|--|------|------------|------------|
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | -          | -          |
| в том числе:   |      |            |            |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:                    | 5270 | -          | -          |
| в том числе:   |      |            |            |

5271



**2.4. Иное использование основных средств**

| Наименование показателя   | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе  | 5280 | -                     | -                     | -                     |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом   | 5281 | -                     | -                     | -                     |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе  | 5282 | -                     | -                     | -                     |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом   | 5283 | 1 018 444             | 574 599               | 440 546               |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | -                     | -                     | -                     |
| Основные средства, переведенные на консервацию  | 5285 | -                     | -                     | -                     |
| Иное использование основных средств (залог и др.)   | 5286 | -                     | -                     | -                     |
|   | 5287 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись) **Романюк Александр Игоревич** (расшифровка подписи)

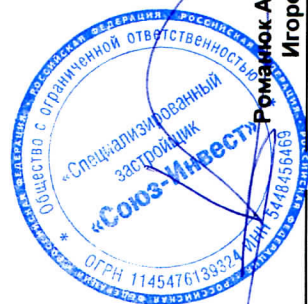
10 апреля 2023 г.

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

| Наименование показателя                                    | Код          | Период                   | Изменения за период  |                             |                             |                             | На конец периода                                    |                             |
|--|--------------|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|
|  |              |                          | На начало года   |                             | выбыло (погашено)           |                             | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | накопленная коррек- тировка |
|  |              |                          | первоначальная стоимость   | накопленная коррек- тировка | первоначальная стоимость    | накопленная коррек- тировка |   |                             |
|  |              | Поступило                | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | первоначальная стоимость    | накопленная коррек- тировка | первоначальная стоимость    | накопленная коррек- тировка                         |                             |
| Долгосрочные - всего                                       | 5301<br>5311 | за 2022 г.<br>за 2021 г. | 332 104<br>332 104   | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | 332 104<br>332 104                                  | -<br>-                      |
| в том числе:   |              |                          |  |                             |                             |                             |   |                             |
| доля более 99,99 % в уставном капитале ООО "СЗ "ГАЛАКТИКА" | 5302<br>5312 | за 2022 г.<br>за 2021 г. | 332 104<br>332 104   | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | 332 104<br>332 104                                  | -<br>-                      |
| Краткосрочные - всего                                      | 5305<br>5315 | за 2022 г.<br>за 2021 г. | 3 615<br>3 615   | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | 3 615<br>3 615                                      | -<br>-                      |
| в том числе:   |              |                          |  |                             |                             |                             |   |                             |
| предоставленные займы                                      | 5306<br>5316 | за 2022 г.<br>за 2021 г. | 3 615<br>3 615   | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | 3 615<br>3 615                                      | -<br>-                      |
| Финансовых вложений - итого                                | 5300<br>5310 | за 2022 г.<br>за 2021 г. | 335 719<br>335 719   | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | 335 719<br>335 719                                  | -<br>-                      |

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя   | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего                     | 5320 | 332 104               | 332 104               | 332 104               |
| в том числе:  |      |                       |                       |                       |
| доля в уставном капитале  | 5321 | 332 104               | 332 104               | 332 104               |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5325 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:  |      |                       |                       |                       |
| 5326  | -    | -                     | -                     | -                     |
| 5329  | -    | -                     | -                     | -                     |
| Иное использование финансовых вложений                                |      |                       |                       |                       |



Руководитель \_\_\_\_\_ Романюк Александр Игоревич  
(подпись) (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.



## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя  | Код  | Период     | На начало года |   |                      |                       | Изменения за период |                               |                               |   | На конец периода |   |                      |
|--|------|------------|----------------|---|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|------------------|---|----------------------|
|  |      |            | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | себе-стоимость      | резерв под снижение стоимости | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (выдаты) | себе-стоимость   | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
|  |      |            |                |   |                      |                       |                     |                               |                               |   |                  |   |                      |
| Запасы - всего   | 5400 | за 2022 г. | 1 048 390      | -                                       | 1 048 390            | 2 292 703             | (2 040 883)         | -                             | X                             | 1 300 211                                 | -                | 1 300 211                               |                      |
|  | 5420 | за 2021 г. | 885 253        | -                                       | 885 253              | 2 302 879             | (2 139 742)         | -                             | X                             | 1 048 390                                 | -                | 1 048 390                               |                      |
| в том числе:   |      |            |                |   |                      |                       |                     |                               |                               |   |                  |   |                      |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности                           | 5401 | за 2022 г. | 34 555         | -                                       | 34 555               | 405 611               | (411 549)           | -                             | -                             | 28 617                                    | -                | 28 617                                  |                      |
|  | 5421 | за 2021 г. | 43 712         | -                                       | 43 712               | 378 540               | (387 697)           | -                             | -                             | 34 555                                    | -                | 34 555                                  |                      |
| Готовая продукция  | 5402 | за 2022 г. | 48 585         | -                                       | 48 585               | 179 004               | (96 368)            | -                             | -                             | 131 221                                   | -                | 131 221                                 |                      |
|  | 5422 | за 2021 г. | 157 559        | -                                       | 157 559              | 59 049                | (168 023)           | -                             | -                             | 48 585                                    | -                | 48 585                                  |                      |
| Товары для перепродажи   | 5403 | за 2022 г. | 23 336         | -                                       | 23 336               | 51 739                | (66 402)            | -                             | -                             | 8 673                                     | -                | 8 673                                   |                      |
|  | 5423 | за 2021 г. | 9 416          | -                                       | 9 416                | 168 683               | (154 763)           | -                             | -                             | 23 336                                    | -                | 23 336                                  |                      |
| Товары и готовая продукция отгруженные                                   | 5404 | за 2022 г. | 8 144          | -                                       | 8 144                | 154 230               | (149 902)           | -                             | -                             | 12 471                                    | -                | 12 471                                  |                      |
|  | 5424 | за 2021 г. | 18 195         | -                                       | 18 195               | 292 470               | (302 520)           | -                             | -                             | 8 144                                     | -                | 8 144                                   |                      |
| Затраты в незавершенном производстве                                     | 5405 | за 2022 г. | -              | -                                       | -                    | 5 067                 | (5 067)             | -                             | -                             | -   | -                | -                                       |                      |
|  | 5425 | за 2021 г. | -              | -                                       | -                    | 8 957                 | (8 957)             | -                             | -                             | -   | -                | -                                       |                      |
| Прочие запасы и затраты  | 5406 | за 2022 г. | -              | -                                       | -                    | 18 959                | (18 959)            | -                             | -                             | -   | -                | -                                       |                      |
|  | 5426 | за 2021 г. | -              | -                                       | -                    | 31 153                | (31 153)            | -                             | -                             | -   | -                | -                                       |                      |
| Незавершенное строительство объектов в рамках договоров долевого участия | 5507 | за 2022 г. | 752 327        | -                                       | 752 327              | 1 478 094             | (1 266 346)         | -                             | -                             | 964 076                                   | -                | 964 076                                 |                      |
|  | 5527 | за 2021 г. | 630 081        | -                                       | 630 081              | 1 208 875             | (1 086 628)         | -                             | -                             | 752 327                                   | -                | 752 327                                 |                      |
| Земельные участки под строительство объектов долевого участия            | 5508 | за 2022 г. | 181 444        | -                                       | 181 444              | -                     | (26 290)            | -                             | -                             | 155 154                                   | -                | 155 154                                 |                      |
|  | 5528 | за 2021 г. | 26 290         | -                                       | 26 290               | 155 154               | -                   | -                             | -                             | 181 444                                   | -                | 181 444                                 |                      |

## 4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя                          | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего   | 5440 | 69 446                | 23 853                | 3 220                 |
| в том числе:                                     |      |                       |                       |                       |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего | 5441 | 69 446                | 23 853                | 3 220                 |
| в том числе:                                     | 5445 | -                     | -                     | -                     |
|  | 5446 | -                     | -                     | -                     |

Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 10 апреля 2023 г. \_\_\_\_\_

Романюк Александр  
 Игоревич  
 (подпись)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 «Специализированный застройщик  
 «Сити-Инвест»  
 ОГРН 11404763024 Минт 54 (расшифровка подписи)

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

| Наименование показателя                         | Код  | Период     | Изменения за период           |   |   |             |             |                                   |                        |   |   |   | На конец периода                                    |   |                               |   |
|---|------|------------|-------------------------------|---|---|-------------|-------------|-----------------------------------|------------------------|---|---|---|---|---|-------------------------------|---|
|   |      |            | На начало года                |   |   |             |             | выбыло                            |                        |   |   |   | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
|   |      |            | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | поступление | погашение   | спписание на финансовый результат | восстановление резерва | перевод из долго- в краткосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность |   |   |                               |   |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего  | 5501 | за 2022 г. | 1 220 059                     | -                                       | 559 914   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | (820 059)   | -   | -   | -   | 959 914                       | -                                       |
|   | 5521 | за 2021 г. | 425 092                       | -                                       | 1 220 059   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | (425 092)   | -   | -   | -   | 1 220 059                     | -                                       |
| в том числе:                                    |      |            |                               |   |   |             |             |                                   |                        |   |   |   |   |   |                               |   |
| Расчеты с покупателями и заказчиками            | 5502 | за 2022 г. | -                             | -                                       | -   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | -   | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5522 | за 2021 г. | -                             | -                                       | -   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | -   | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
| Авансы выданные                                 | 5503 | за 2022 г. | 12 733                        | -                                       | 887   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | (12 733)  | -   | -   | -   | 887                           | -                                       |
|   | 5523 | за 2021 г. | -                             | -                                       | 12 733  | -           | -           | -                                 | -                      | -   | -   | -   | -   | -   | 12 733                        | -                                       |
| Прочая  | 5504 | за 2022 г. | 1 207 326                     | -                                       | 559 026   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | (807 326)   | -   | -   | -   | 959 026                       | -                                       |
|   | 5524 | за 2021 г. | 425 092                       | -                                       | 1 207 326   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | (425 092)   | -   | -   | -   | 1 207 326                     | -                                       |
|   | 5505 | за 2022 г. | -                             | -                                       | -   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | -   | -   | -   | X   | -                             | -                                       |
|   | 5525 | за 2021 г. | -                             | -                                       | -   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | -   | -   | -   | X   | -                             | -                                       |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2022 г. | 88 896                        | (6 193)                                 | 246 693   | 423         | (872 639)   | (184)                             | (12 494)               | 820 059   | 1 034   | 34  | 283 893   | (1 914)   | 88 896                        | (6 216)                                 |
|   | 5530 | за 2021 г. | 713 803                       | (8 470)                                 | 70 317  | 278         | (1 120 594) | -                                 | (7 238)                | 425 092   | -   | -   | 88 896  | (6 216)   | -                             | -                                       |
| в том числе:                                    |      |            |                               |   |   |             |             |                                   |                        |   |   |   |   |   |                               |   |
| Расчеты с покупателями и заказчиками            | 5511 | за 2022 г. | 6 279                         | (4 347)                                 | 22 330  | -           | (4 159)     | (51)                              | (12 361)               | -   | -   | -   | 24 398  | (1 574)   | 6 279                         | (4 347)                                 |
|   | 5531 | за 2021 г. | 22 413                        | (6 526)                                 | 1 647   | -           | (17 782)    | -                                 | (7 045)                | -   | -   | -   | 6 279   | (4 347)   | -                             | -                                       |
| Авансы выданные                                 | 5512 | за 2022 г. | 66 662                        | (1 843)                                 | 61 188  | -           | (58 621)    | -                                 | (41)                   | 12 733  | 1 034   | 12  | 83 007  | (316)   | 66 662                        | (1 843)                                 |
|   | 5532 | за 2021 г. | 80 307                        | (1 738)                                 | 66 497  | -           | (80 142)    | -                                 | (36)                   | -   | -   | -   | 176 489   | (25)  | 80 307                        | (1 738)                                 |
| Прочая  | 5513 | за 2022 г. | 15 956                        | (27)                                    | 163 175   | 423         | (809 858)   | (132)                             | (92)                   | 807 326   | -   | 22  | 15 956  | (27)  | 15 956                        | (27)                                    |
|   | 5533 | за 2021 г. | 611 083                       | (206)                                   | 2 173   | 278         | (1 022 670) | -                                 | (178)                  | 425 092   | -   | -   | 15 956  | (27)  | -                             | -                                       |
|   | 5514 | за 2022 г. | -                             | -                                       | -   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | -   | -   | X   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5534 | за 2021 г. | -                             | -                                       | -   | -           | -           | -                                 | -                      | -   | -   | -   | X   | -   | -                             | -                                       |
| Итого   | 5500 | за 2022 г. | 1 308 955                     | (6 193)                                 | 806 607   | 423         | (872 639)   | (184)                             | (12 494)               | X   | 1 034   | 34  | 1 243 807   | (1 914)   | 1 308 955                     | (6 216)                                 |
|   | 5520 | за 2021 г. | 1 138 895                     | (8 470)                                 | 1 290 376   | 278         | (1 120 594) | -                                 | (7 238)                | X   | -   | -   | 1 308 955   | (6 216)   | -                             | -                                       |



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя  | На 31 декабря 2022 г. |                               | На 31 декабря 2021 г. |                               | На 31 декабря 2020 г. |                               |                      |
|--|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|
|  | Код                   | Учтенная по условиям договора | Балансовая стоимость  | Учтенная по условиям договора | Балансовая стоимость  | Учтенная по условиям договора | Балансовая стоимость |
| Всего  | 5540                  | 1 914                         | 35                    | 6 216                         | 52                    | 8 542                         | 73                   |
| в том числе:   |                       |                               |                       |                               |                       |                               |                      |
| расчеты с покупателями и заказчиками   | 5541                  | 1 574                         | 35                    | 4 347                         | 52                    | 6 599                         | 73                   |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542                  | 316                           | -                     | 1 843                         | -                     | 1 738                         | -                    |
| прочая   | 5543                  | 25                            | -                     | 27                            | -                     | 206                           | -                    |
|  | 5544                  | -                             | -                     | -                             | -                     | -                             | -                    |

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя                          | Код  | Период     | Остаток на начало года | Изменения за период   |  |             |        |   | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | Остаток на конец периода |
|--|------|------------|------------------------|---|--|-------------|--------|---|---|---|--------------------------|
|  |      |            |                        | поступление   |  | погашение   | выбыло | перевод из долго- в краткосрочную задолженность |   |   |                          |
|  |      |            |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления |             |        |   |   |   |                          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего  | 5551 | за 2022 г. | 1 299 104              | 903 626   | 7 006  | (1 081 883) | -      | (807 326)                                       | -   | 320 526   |                          |
|  | 5571 | за 2021 г. | 1 669 471              | 1 480 126   | 7 044  | (1 491 902) | -      | (365 635)                                       | -   | 1 299 104   |                          |
| в том числе:                                     |      |            |                        |   |  |             |        |   |   |   |                          |
| кредиты  | 5552 | за 2022 г. | 491 778                | 518 099   | 7 006  | (1 016 883) | -      | -   | -   | -   |                          |
|  | 5572 | за 2021 г. | 1 223 836              | 490 000   | 7 044  | (1 229 102) | -      | -   | -   | 491 778   |                          |
| займы  | 5553 | за 2022 г. | -                      | 65 000  | -  | (65 000)    | -      | -   | -   | -   |                          |
|  | 5573 | за 2021 г. | 80 000                 | 182 800   | -  | (262 800)   | -      | -   | -   | -   |                          |
| прочая   | 5554 | за 2022 г. | -                      | -   | -  | -           | -      | -   | -   | -   |                          |
|  | 5574 | за 2021 г. | -                      | -   | -  | -           | -      | -   | -   | -   |                          |
| обязательства по договорам долевого участия      | 5555 | за 2022 г. | 807 326                | 320 526   | -  | -           | -      | (807 326)                                       | X   | 320 526   |                          |
|  | 5575 | за 2021 г. | 363 592                | 807 326   | -  | -           | -      | (363 592)                                       | X   | 807 326   |                          |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 5556 | за 2022 г. | -                      | -   | -  | -           | -      | (2 043)   | X   | -   |                          |
|  | 5576 | за 2021 г. | 2 043                  | -   | -  | -           | -      | -   | -   | -   |                          |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2022 г. | 243 497                | 1 710 324   | 87   | (2 340 296) | (70)   | 807 326   | 812   | 421 627   |                          |
|  | 5580 | за 2021 г. | 730 635                | 163 532   | 2 313  | (1 018 599) | (18)   | 365 635   | -   | 243 497   |                          |
| в том числе:                                     |      |            |                        |   |  |             |        |   |   |   |                          |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 5561 | за 2022 г. | 137 570                | 368 346   | 87   | (97 424)    | (62)   | -   | 812   | 409 269   |                          |
|  | 5581 | за 2021 г. | 157 329                | 134 128   | 45   | (155 915)   | (15)   | 2 043   | -   | 137 570   |                          |
| авансы полученные                                | 5562 | за 2022 г. | 7                      | 1   | -  | 1           | (8)    | -   | -   | 1   |                          |
|  | 5582 | за 2021 г. | 7                      | -   | -  | -           | -      | -   | -   | 7   |                          |
| расчеты по налогам и взносам                     | 5563 | за 2022 г. | 105 020                | 269   | -  | (94 090)    | -      | -   | -   | 11 206  |                          |
|  | 5583 | за 2021 г. | 78 593                 | 28 504  | 1  | (2 078)     | -      | -   | -   | 105 020   |                          |
| кредиты  | 5564 | за 2022 г. | -                      | -   | -  | -           | -      | -   | -   | -   |                          |
|  | 5584 | за 2021 г. | 163                    | -   | 2 312  | (2 474)     | -      | -   | -   | -   |                          |
| займы  | 5565 | за 2022 г. | -                      | -   | -  | -           | -      | -   | -   | -   |                          |
|  | 5585 | за 2021 г. | -                      | -   | -  | -           | -      | -   | -   | -   |                          |
| прочая   | 5566 | за 2022 г. | 900                    | 309   | -  | (58)        | -      | -   | -   | 1 151   |                          |
|  | 5586 | за 2021 г. | 6                      | 900   | -  | (2)         | (3)    | -   | -   | 900   |                          |
| обязательства по договорам долевого участия      | 5567 | за 2022 г. | -                      | 1 341 399   | -  | (2 148 725) | -      | 807 326   | X   | -   |                          |
|  | 5587 | за 2021 г. | 494 538                | -   | -  | (858 130)   | -      | 363 592   | X   | -   |                          |
| Итого  | 5570 | за 2022 г. | 1 542 601              | 2 613 950   | 7 093  | (3 422 179) | (70)   | X   | 812   | 742 153   |                          |
|  |      | за 2021 г. | 2 400 106              | 1 643 658   | 9 357  | (2 510 501) | (18)   | X   | -   | 1 542 601   |                          |

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя               | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                                 | 5590 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                          |      |                       |                       |                       |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5591 | -                     | -                     | -                     |
| расчеты с покупателями и заказчиками  | 5592 | -                     | -                     | -                     |
|                                       | 5593 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 Романюк Александр Игоревич  
 (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

**6. Затраты на производство**

| Наименование показателя   | Код  | за 2022 г.  | за 2021 г. |
|---|------|-------------|------------|
| Материальные затраты  | 5610 | 421 310     | 472 147    |
| Расходы на оплату труда   | 5620 | 18 506      | 15 260     |
| Отчисления на социальные нужды  | 5630 | 3 399       | 2 955      |
| Амортизация   | 5640 | 2 818       | 1 500      |
| Прочие затраты  | 5650 | 1 252 247   | 872 149    |
| Итого по элементам  | 5660 | 1 698 280   | 1 364 011  |
| Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.    | 5670 | (1 397 930) | (951 312)  |
| Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | -           | -          |
| Итого расходы по обычным видам деятельности   | 5600 | 300 350     | 412 699    |



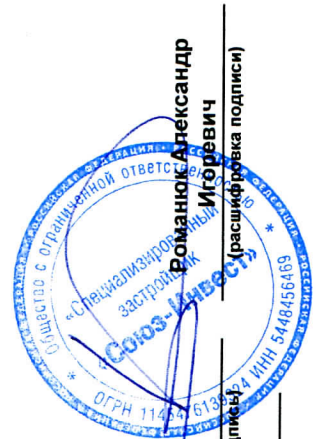
Руководитель Романов Александр Игоревич  
(подпись) (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.



## 7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                           | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего                   | 5700 | 19 669                 | 1 795    | (1 824)  | -                            | 19 639                   |
| в том числе:                                      |      |                        |          |          |                              |                          |
| Резерв на оплату отпусков                         | 5701 | 1 385                  | 1 795    | (1 824)  | -                            | 1 356                    |
| Резерв расходов по передаче сетей в муниципальную | 5702 | 18 283                 | -        | -        | -                            | 18 283                   |



Руководитель Романюк Александр Игоревич  
(подпись) (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

## 8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя  | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего   | 5800 | 292 454               | 741 265               | 814 042               |
| в том числе:   |      |                       |                       |                       |
| залог квартиры - г.Новосибирск, ул.Киевская, д.3/1, кв.55  | 5801 | 3 000                 | 3 000                 | 3 000                 |
| залог квартиры - г.Новосибирск, ул.Киевская, д.3, кв.190   | 5802 | 2 000                 | 2 000                 | 2 000                 |
| Обеспечения, полученные на акроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №1 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске  | 5803 | -                     | -                     | 479 703               |
| Обеспечения, полученные на акроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №2 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске  | 5804 | -                     | 2 900                 | 329 339               |
| Обеспечения, полученные на акроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №3 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске  | 5805 | -                     | 468 135               | -                     |
| Обеспечения, полученные на акроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №4 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске  | 5806 | 3 091                 | 254 331               | -                     |
| Обеспечения, полученные на акроу-счета от участников долевого строительства - гараж-стоянка по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске | 5807 | -                     | 10 899                | -                     |
| Обеспечения, полученные на акроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №1 по ул.Рельефная в г.Новосибирске    | 5808 | 284 363               | -                     | -                     |
| Выданные - всего   | 5810 | 2 303 103             | 1 775 039             | 2 568 323             |
| в том числе:   |      |                       |                       |                       |
| Залог финансовых вложений  | 5811 | 332 104               | 332 104               | 332 104               |
| Поручительство выданное  | 5812 | 1 970 999             | 723 257               | 1 067 624             |
| Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№1   | 5813 | -                     | -                     | 477 692               |
| Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№2   | 5814 | -                     | -                     | 656 412               |
| Залог права аренды земельного участка по ул.А.Чистякова  | 5815 | -                     | 17 245                | 34 491                |
| Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№3   | 5816 | -                     | 702 432               | -                     |



Руководитель

Романюк Александр Игоревич

(подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

## 9. Государственная помощь

| Наименование показателя            | Код  | за 2022 г.     |                 | за 2021 г.        |               |
|------------------------------------|------|----------------|-----------------|-------------------|---------------|
|                                    |      | На начало года | Получено за год | Возвращено за год | На конец года |
| Получено бюджетных средств - всего | 5900 | -              | -               | -                 | -             |
| в том числе:                       |      |                |                 |                   |               |
| на текущие расходы                 | 5901 | -              | -               | -                 | -             |
| на вложения во внеоборотные активы | 5905 | -              | -               | -                 | -             |
| Бюджетные кредиты - всего          |      |                |                 |                   |               |
| за 2022 г.                         | 5910 | -              | -               | -                 | -             |
| за 2021 г.                         | 5920 | -              | -               | -                 | -             |
| в том числе:                       |      |                |                 |                   |               |
| за 2022 г.                         | 5911 | -              | -               | -                 | -             |
| за 2021 г.                         | 5921 | -              | -               | -                 | -             |



Руководитель Романюк Александр Игоревич  
(подпись) (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.



## Пояснения

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2022 и отчету о финансовых результатах за 2022 г.

### 1. Информация об организации

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

ИНН, КПП, ОГРН организации 5448456469, 540501001, 1145476139324

Адрес в Российской Федерации 630015, Новосибирская обл, Новосибирск г, Николая Островского ул, дом 195, офис 5. Юридический адрес Общества 12.08.2022 г. приведен в соответствие с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Органами управления Обществом являются:

- высший орган управления - Общее собрание участников

- единоличный исполнительный орган - Директор

Директор

Романюк Александр Игоревич

Главный бухгалтер

Сударева Наталья Андреевна

Ревизионная комиссия не избиралась.

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 "СИБИРСКАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ" (ИНН 2224211844) владеет 100% уставного капитала, что составляет 80 000 000 (восемьдесят миллионов) рублей и дает право 100 голосов при участии в общем собрании участников Общества.

В июне 2022г. произошло изменение состава участников Общества в результате реорганизации предыдущего собственника - Общества с ограниченной ответственностью "ГЛАВАЛТАЙСТРОЙ" (ИНН 2224171655) правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью "СИБИРСКАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ" (ИНН 2224211844)

Решения, принятые по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за предшествующий год и распределения чистой прибыли: чистая прибыль по итогам 2022 г. между участниками Общества не распределялась.

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

По состоянию на 31.12.2022г. обособленные подразделения у Общества отсутствуют.

#### 1.3. Дочерние и зависимые общества.

Обществом образована дочерняя организация ООО «Специализированный застройщик «Галактика», зарегистрированная 08.08.2019 г. по адресу 630015, Новосибирская обл, г.о. город Новосибирск, г Новосибирск, ул Николая Островского, д. 195, офис 4. 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 «СФК»
- Застройщик — ООО Сетевая компания «СОЮЗ»
- Проектный институт ООО «Барнаулгражданпроект»



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

### Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2022 г.

| 2   | 3   | 4  | 5                                      | 6   |
|---|---|--|--|---|
| 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, % |
| ООО «Сибирская Финансовая Корпорация»   | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 207  | - Лицо является членом Общего собрания участников данного юридического лица;<br>- Данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества;<br>Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%.<br>Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В. | 21.07.2022                             | 100%  |
| ООО «Гвалтайстрой»  | 656037, Алтайский край, город Барнаул, проспект Калинина, дом 112/27, помещение 208                                       | - Лицо является членом Общего собрания участников данного юридического лица;<br>- Данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества;<br>Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%.<br>Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В. | 21.11.2018 до 21.07.2022               | 100%  |
| ООО «СЗ «Галактика»   | 630001, Новосибирская обл, Новосибирск г, Сухарная ул, дом № 98, офис 3   | - Данное юридическое лицо является дочерним предприятием. Доля участия ООО «СЗ «Союз-Инвест» более 99,99%<br>Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.  | 08.08.2019                             | -   |
| Отмашкин Сергей Владимирович  | г.Санкт-Петербург   | - Является бенефициарным владельцем<br>- Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица;<br>- Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо  | 07.11.2014                             | -   |
| Греб Елена Владимировна   | г.Санкт-Петербург   | - Является бенефициарным владельцем<br>- Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо   | 07.11.2014                             | -   |
| Романюк Александр Игоревич  | Алтайский край, г Барнаул,  | - Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица;  | 06.07.2021                             | -   |
| ИП Отмашкин Сергей Владимирович   | г.Санкт-Петербург   | - лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо  | 17.04.2013                             | -   |
| ИП Греб Елена Владимировна  | г.Санкт-Петербург   | - лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо  | 27.02.2013                             | -   |
| ООО «Спарку»  | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 205  | Учредитель - Отмашкин С.В. доля участия 100%   | 10.01.2017                             | -   |
| ООО УК "НОВАЯ ВОЛНА" 18   | Алтайский край, г Барнаул, ул Солнечная Поляна, 111, кв 242,  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 70%  | 29.12.2022                             | -   |
| ООО «Сетевая компания «Союз»  | Алтайский край, г Барнаул, ул Взлетная, 109, пом Н4   | Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 24%, Греб Е.В. - доля участия 48%  | 22.01.2018                             | -   |
| ООО «Алтайгеомаш-Бурение»   | Алтайский край, г Барнаул, ул Балтийская, 44, кв 200  | Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%.   | 02.03.2018                             | -   |
| ООО «Союз-ЖБИ»  | Ленинградская обл, п Заводской, стр 1, оф 201   | Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%.<br>Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.   | 08.05.2015                             | -   |
| ООО «Русь»  | 659040, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Р-Н КАЛМАНСКИЙ, С. КАЛМАНКА   | Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 66,7%, Греб Е.В. - доля участия 33,3%.   | 29.09.2016                             | -   |
| ООО СЗ «Союз-Север»   | Ленинградская обл, п Заводской, стр 1, оф 202   | Учредитель — ООО «СФК»   | 27.11.2019                             | -   |
| ООО «Энергозффе́кт»   | 656037, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, ПРО-Т КАЛИНИНА, д. 112  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%   | 27.03.2014                             | -   |
| ООО "БАРНАУЛГРАЖДАН ПРОЕКТ"   | 656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 32,5%  | 24.03.2015                             | -   |
| ООО АПК «СОЮЗ»  | 659802, Алтайский край, Косихинский р-н, Малахово с, Комсомольская ул, дом № 26   | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%   | 25.03.2016                             | -   |
| ООО «Спецстрой»   | 656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27, пом.307  | Учредитель ООО «СФК» - доля участия 98,6%<br>Учредитель Греб Е.В. – доля участия 1,4%<br>Единоличный исполнительный орган —  | 11.01.2018                             | -   |



|  |   |  |  |                          |   |
|--|---|--|--|--------------------------|---|
|  |   |  | Отмашкин С.В.  |                          |   |
| 000 «Стройцентр»                               | 630001, Новосибирская ОБЛ, Новосибирск г, Сухарная УЛ, дом № Дом 98, квартира Комната 1 |  | Учредитель Отмашкин С.В. – доля участия 100%   | 01.03.2016               | – |
| 000 «Спецтехника»                              | 656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/29                         |  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%   | 24.01.2017               | – |
| 000 «СЗ ИСК «СОЮЗ»                             | 656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27                         |  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 50%, Отмашкин С.В. -50%                                      | 25.11.2016<br>20.07.2020 | – |
| 000 «СИТИСЕРВИС»                               | Алтайский край, с Фирсово, ул 2-я Моховая, 54   |  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%   | 29.07.2021               | – |
| 000 «Специализированная Строительная компания» | 656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27, пом.117                |  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 52%<br>Учредитель ООО «СФК» - доля участия 13%               | 31.05.2017               | – |
| ТСЖ «Космос»                                   | 658080, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Космонавтов, д. 19                          |  | Участник товарищества ООО «Главалтайстрой»   | –                        | – |
| 000 «Союз-Проект»                              | 656037, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Космонавтов, д. 2, оф. 5                       |  | Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 50%;<br>Греб Е.В. - доля участия 50%                    | 06.07.2018               | – |
| 000 «ВИТРАЖ ГРУПП»                             | 656037, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Калинина, д. 112/27                            |  | Учредитель Греб Е.В. - доля участия 100%   | 04.06.2018               | – |
| 000 «Ренд-Эстейт»                              | г Санкт-Петербург, ул Комсомола, 37А / лит А, пом 9Н,                                   |  | Учредитель Отмашкин С.В. - 76%   | 24.11.2020               | – |
| 000 «СОЮЗ-ИНЖИНИРИНГ»                          | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 208                              |  | Учредитель Отмашкин С.В. - 100%<br>Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.              | 17.02.21                 | – |
| 000 «Союз-Подряд»                              | Новосибирская обл, г Обь, тракт Омский, 3, оф 2   |  | Учредитель — Романюк А.И. (доля участия 0,1%)<br>Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И. | 06.07.2021               | – |
| ЖСК «Триумф»                                   | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 8                                |  | Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.  | 20.08.2021               | – |
| 000 «СЗ «ГАРАНТ»                               | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, оф 18                                |  | Учредитель — ООО «СФК»<br>Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.                        | 19.05.2021               | – |
| 000 УК «СОЮЗ-ИНВЕСТ»                           | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, оф 204                               |  | Учредитель — Романюк А.И. доля участия – 100%  | 06.07.2021               | – |
| 000 «УК «ГАРАНТ»                               | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 109                              |  | Учредитель — Романюк А.И., доля участия – 90%  | 06.07.2021               | – |
| 000 «СПЕЦСТРОЙ-НСК»                            | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, этаж 1 помещ. 6                      |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 21.09.2021               | – |
| 000 «ЮНИОН-МЕТАЛЛ»                             | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, комн 2,                              |  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%   | 17.10.2022               | – |
| 000 «ЭСТЕЙТ СЕРВИС» 24                         | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 303                              |  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия менее 1%   | 27.04.2022               | – |
| 000 «СОЮЗ-МАРКЕТ»                              | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 29                               |  | Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%   | 07.02.2022               | – |
| 000 «НКЗБИ-2»                                  | Новосибирская обл, г Обь, тракт Омский, 3, оф 1   |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 08.11.2022               | – |
| 000 «СЗ «ГАРАНТ-СТРОЙ»                         | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Николая Островского, 195, пом 19                   |  | Учредитель — ООО «СФК»<br>Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.                        | 05.05.2022               | – |
| 000 «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД»                          | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Николая Островского, 195, пом 19                   |  | Учредитель — ООО «СФК»<br>Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.                        | 22.06.2022               | – |
| 000 «СЗ «НОРДЖИЛСТРОЙ»                         | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 29,                              |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 16.12.2021               | – |
| 000 «СПЕЦСТРОЙ-СПБ»                            | Ленинградская обл, п Тельмана, ул Онежская, 1, помещ. III каб. 3                        |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 22.12.2022               | – |
| 000 «СЗ «СОЮЗ ФИРСОВО»                         | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 207                              |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 20.10.2020               | – |
| 000 «ФК «СЕВЕР»                                | г Санкт-Петербург, ш Митрофаньевское, 6А / лит Д, оф 3                                  |  | Учредитель — ООО «СФК»<br>Единоличный исполнительный орган — Греб Е.В.                           | 20.10.2020               | – |
| 000 «СЗ «ЛАПЛАНДИЯ»                            | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 110                              |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 09.09.2019               | – |
| 000 «СЗ «ГЛАВАЛТАЙСТРОЙ»                       | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 201                              |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 05.09.2022               | – |
| 000 «ПЕТРОМИГ»                                 | г Санкт-Петербург, ул Камчатская, 1Д  |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 26.10.2022               | – |
| 000 «ВЕГА»                                     | г Санкт-Петербург, ул Рылеева, 1/9 / лит А, пом 5Н                                      |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 03.10.2022               | – |
| 000 «СЗЭС»                                     | г Санкт-Петербург, ул Камчатская, 1В  |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 03.10.2022               | – |
| 000 «СЗ «ШОТЛАНДИЯ»                            | Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/29, оф 301                               |  | Учредитель — ООО «СФК»   | 24.08.2022               | – |
| 000 «ЖБИ-НСК»                                  | Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 14                               |  | Учредитель – Отмашкин С.В., доля — 100%  | 25.03.2022               | – |

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 2022 году могут быть выделены три основных операционных направления:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;



- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию.

В качестве заказчика-застройщика в 2022 г. Общество осуществляло строительство подрядным способом следующих объектов:

1) многоквартирный многоэтажный дом № 3 (по генплану) – III этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 31.08.2022г.

2) многоквартирный многоэтажный дом № 4 (по генплану) – IV этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 30.09.2022 г.

3) многоэтажная автостоянка № 5 (по генплану) – V этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 31.08.2022г.

4) Многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) – I этап строительства группы многоквартирных жилых домов по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, кадастровый номер: 54:35:062555:130, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 2 квартал 2024 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132704 от 11.12.2019.

5)Многоквартирный жилой дом №2 (по генплану) – II этап строительства группы многоквартирных жилых домов по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, кадастровый номер: 54:35:062555:130, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 2 квартал 2024 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132704 от 11.12.2019.

6) На основании договора о развитии застроенной территории №56 от 08.07.2019 г. Обществу предоставлено право на освоение земельного участка в границах 4 и 5-го переулка Римского-Корсакова в Ленинском районе г. Новосибирска. В рамках реализации данного проекта Общество завершило расселение и изъятие для муниципальных нужд жилых и нежилых помещений аварийных жилых домов. В настоящее время Обществом ожидается исполнение обязательств по договору мэрией г.Новосибирска по расселению, срок исполнения обязательств 31.12.2024г. К строительству данного объекта Общество планирует приступить не ранее 2025г.

7) В рамках исполнения условий договора аренды земельного участка №132704 с мэрией г. Новосибирска по ул. Рельефная (ТИТОВА) в Ленинском районе г. Новосибирска (пп. 4. п. 4.2) Обществом передано жилых помещений на сумму 73 737 тыс.руб. на удовлетворение требований участников долевого строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. На данном земельном участке Общество обязано построить четыре многоквартирных дома, в строительстве двух из них Общество приступило в 2022г.

8) в августе 2020 года Обществом заключен договор о развитии застроенной территории №61 мэрией г. Новосибирска, находящейся в Кировском районе г. Новосибирска в границах улиц Аникина, Обогагательной, XX Партсъезда. В рамках реализации данного проекта Обществом будет осуществлено расселение двух многоквартирных домов в срок до декабря 2024 г. В 2022 г. с целью расселения ветхого жилья Обществом были выкуплены у собственников 1 квартира, которая была передана в собственность мэрии г.Новосибирска. По условиям договора о развитии застроенной территории строительство на данном земельном участке должно быть осуществлено в срок до октября 2028г.

9) в декабре 2021 года Обществом был заключен договор аренды земельного участка №133459 от 03.12.21, находящегося по ул.Беловежская, Кировский район г.Новосибирска. Согласно п.4.2.4 договора в течение 2022г. Обществом гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков были переданы жилые помещения стоимостью 27 782 тыс.руб. Начало строительства на данном земельном участке Общество планирует в 2023г.



10) в 2022г. Обществом были заключены договоры аренды четырех земельных участков, расположенных по ул. Большая, Ленинский район г.Новосибирска. Согласно п.4.2.5 договоров Обществом были перечислены денежные средства в размере 139 040 тыс.руб. на завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. Строительство на данном земельном участке Общество планирует осуществить не ранее 2024 года.

11) в 2022г. Обществом был заключен договор аренды земельного участка, расположенного по ул. Краузе, Калининский район г.Новосибирска. Согласно условиям договора аренды Общество на данном земельном участке обязано осуществить строительство не менее 100 000 м<sup>2</sup> жилья, предоставить 2 500 м<sup>2</sup> жилых площадей гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, в срок не позднее одного года с даты заключения договора перечислить денежные средства в размере не менее 175 000 тыс.руб. на завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. Строительство на данном земельном участке Общество планирует осуществить не ранее 2031 года.

12) в 2022г. Обществом был заключен договор аренды земельного участка, расположенного по ул. Александра Чистякова, Кировский район г.Новосибирска. Согласно условиям договора аренды Общество на данном земельном участке обязано осуществить строительство не менее 24 199 м<sup>2</sup> жилья, предоставить 605 м<sup>2</sup> жилых площадей гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, в срок не позднее одного года с даты заключения договора перечислить денежные средства в размере не менее 30 000 тыс.руб. на завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. Строительство на данном земельном участке Общество планирует осуществить не ранее 2032 года. В 2022г. Общество частично исполнило свои обязательства по перечислению денежных средств в сумме 12 500 тыс.руб.;

13) в 2022г. Общество приступило к строительству детского сада на земельном участке с кадастровым номером 54:35:014025:38 по ул. Николая Островского, 195. Строительство детского сада осуществлялось за счет собственных средств Общества. Общество планирует передать данный объект в муниципальную собственность по факту ввода объекта в эксплуатацию.

В соответствии с разделом 17 Учетной политики Общества выручка от строительства многоквартирного дома определяется не позднее даты, 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 2022 г. указанные критерии были выполнены по двум жилым домам и зданию автопарковки, расположенным по адресу г. Новосибирск, ул. Александра Чистякова. Выручка за выполнение функций застройщика на данных объектах составила за исключением НДС — 968 625 тыс. руб., расходы по содержанию службы заказчика в отношении указанных объектов строительства составили — 51 103 тыс. руб., коммерческие расходы составили 108 723 тыс.руб. Финансовый результат застройщика составил — 701 415 тыс. руб.

На момент получения разрешения на ввод объектов по ул.Александра Чистякова в г.Новосибирске в эксплуатацию остались не реализованы по договорам долевого участия в строительстве 39 жилых помещений и одно парковочное место, на которые Обществом было зарегистрировано право собственности.

В течение 2022 г. Обществом было реализовано 32 объекта недвижимости, находящихся по адресу ул.Александра Чистякова, а также 8 объектов недвижимости, приобретенных на вторичном рынке жилья. Общая выручка от данных операций составила 213 982 тыс.руб.

Выручка за выполнение функций технического заказчика в 2022 г. составила за исключением НДС — 2 327 тыс. руб.

В 2022 г. Общество получало доходы от предоставления собственных и арендованных основных средств в субаренду. Выручка от вида деятельности составила 1 150 тыс. руб.

Помимо перечисленных выше Общество получило за 2022г. выручку за исключением НДС на сумму 875 тыс.руб. от оказания прочих видов услуг.

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) отсутствуют.

В 2022г. прекращаемая деятельность у Общества отсутствует.

## 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.45 Положения по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н):

К основным средствам Общества принимаются активы стоимостью более 100 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. Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. Факторы указывающие на обесценение основных средств не выявлены.

В 2022 году сроки полезного использования, ликвидационная стоимость, способы начисления амортизации по основным средствам Обществом не изменялись.

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 2022 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                  | 5 862                    | -1 999                  | 9 563               | 3 118                    | 2 149                   | -2 818                | 12 307                   | -2 220                  |
| в том числе:                               |                          |                         |                     |                          |                         |                       |                          |                         |
| Здания - всего                             | 510                      | -402                    | -                   | -                        | -                       | -72                   | 510                      | -474                    |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 678                      | -323                    | 807                 | -                        | -                       | -177                  | 1 485                    | -500                    |
| Сооружения                                 | 3 118                    | -800                    | 8 756               | 3 118                    | 2 149                   | -2 466                | 8 756                    | -1 117                  |
| Прочие объекты                             | 1 556                    | -26                     | -                   | -                        | -                       | -103                  | 1 556                    | -129                    |

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 2022 году у Общества отсутствовали.

2.1.3. В 2022 году Общество осуществляло вложения в строительство объектов, строительство которых ведется или планируется вести в рамках деятельности заказчика-застройщика за счет как собственных, так и привлеченных средств проектного финансирования 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 вложений отражена по строке 1210 «Незавершенное строительство объектов в рамках договоров долевого участия», 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса Общества за 2022 год.

### Незавершенное строительство объектов за 2022 год

| Наименование показателя | Величина капитальных | Изменения за период |            | Величина капитальных | Планируемый срок получения разрешения |
|-------------------------|----------------------|---------------------|------------|----------------------|---------------------------------------|
|                         |                      | Увеличени           | Уменьшение |                      |                                       |



|   | х вложений<br>на начало<br>года,<br>тыс.руб. | е за<br>период,<br>тыс.руб. | за период,<br>тыс.руб. | вложений на<br>конец года,<br>тыс.руб | на ввод в<br>эксплуатацию(передачи<br>дольщикам)/на<br>строительство** |
|---|--|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Объекты, по которым получено разрешение на строительство</b>                         |  |                             |                        |                                       |  |
| <b>Николая Сотникова (Александра<br/>Чистякова), Кировский район<br/>общеквартирные</b> | <b>84 059</b>                                | <b>40 097</b>               | <b>124 156</b>         | --                                    | X  |
| расходы, возмещаемые<br>участниками долевого<br>строительства                           | 78 324                                       | 31 477                      | 109 801                | -                                     | X  |
| расходы на содержание службы<br>заказчика   | 5 736  | 8 620                       | 14 356                 | -                                     | X  |
| <b>Чистякова А., Кировский район -<br/>III очередь - 3 дом</b>                          | <b>236 065</b>                               | <b>340 250</b>              | <b>576 316</b>         | --                                    | <b>3 квартал 2022/(4<br/>квартал 2022)</b>                             |
| расходы, возмещаемые<br>участниками долевого<br>строительства                           | 199 686                                      | 299 970                     | 499 656                | -                                     | X  |
| расходы на содержание службы<br>заказчика   | 36 379                                       | 40 280                      | 76 659                 | -                                     | X  |
| <b>Чистякова А., Кировский район -<br/>III очередь - 4 дом</b>                          | <b>69 763</b>                                | <b>527 414</b>              | <b>597 177</b>         | --                                    | <b>3 квартал 2022/(4<br/>квартал 2022)</b>                             |
| расходы, возмещаемые<br>участниками долевого<br>строительства                           | 55 823                                       | 461 218                     | 517 041                | -                                     | X  |
| расходы на содержание службы<br>заказчика   | 13 940                                       | 66 196                      | 80 136                 | -                                     | X  |
| <b>Чистякова А., Кировский район -<br/>III очередь -<br/>гараж-стоянка/магазин</b>      | <b>78 375</b>                                | <b>162 176</b>              | <b>240 550</b>         | --                                    | <b>3 квартал 2022/(4квартал<br/>2022)</b>                              |
| расходы, возмещаемые<br>участниками долевого<br>строительства                           | 76 579                                       | 156 484                     | 233 063                | -                                     | X  |
| расходы на содержание службы<br>заказчика   | 1 796  | 5 691                       | 7 487                  | -                                     | X  |
| <b>Комплекс жилых домов по<br/>ул. Рельефная (Титова),<br/>Ленинский район</b>          | <b>104 245</b>                               | <b>81 590</b>               | --                     | <b>185 835</b>                        |  |
| расходы, возмещаемые<br>участниками долевого<br>строительства                           | 103 037                                      | 78 524                      | -                      | 181 561                               | X  |
| расходы на содержание службы<br>заказчика   | 1 208  | 3 066                       | -                      | 4 274                                 | X  |
| <b>ЖД №1 по ул.Рельефная<br/>(Титова), Ленинский р-н</b>                                | <b>3 151</b>                                 | <b>97 047</b>               | --                     | <b>100 198</b>                        | <b>4квартал 2023/2 квартал<br/>2024г.</b>                              |
| расходы, возмещаемые<br>участниками долевого<br>строительства                           | 3 073  | 81 480                      | -                      | 84 553                                | X  |
| расходы на содержание службы<br>заказчика   | 78   | 15 468                      | -                      | 15 546                                | X  |
| <b>ЖД №2 по ул.Рельефная<br/>(Титова), Ленинский р-н</b>                                | <b>2 087</b>                                 | <b>29 016</b>               | --                     | <b>31 103</b>                         | <b>4квартал 2023/2 квартал<br/>2024г.</b>                              |
| расходы, возмещаемые<br>участниками долевого<br>строительства                           | 2 046  | 28 260                      | -                      | 30 306                                | X  |
| расходы на содержание службы<br>заказчика   | 41   | 756                         | -                      | 797                                   | X  |
| <b>Стровского Н., Детский сад</b>   | <b>4 379</b>                                 | <b>40 056</b>               | --                     | <b>44 435</b>                         | <b>4 квартал 2023 г.</b>   |
| <b>Объекты на стадии проектирования</b>   |  |                             |                        |                                       |  |
| Аликина, Кировский р-н  | 10 760                                       | 5 394                       | --                     | 16 154                                | 3 квартал 2023г.   |
| Беловожская ул, Кировский район   | 30 391                                       | 30 399                      | --                     | 60 790                                | 2 квартал 2022г.   |
| ЖД №3 по ул.Рельефная (Титова),<br>Ленинский р-н  | --   | 1 931                       | --                     | 1 931                                 | 2022г.   |
| ЖД №4 по ул.Рельефная (Титова),<br>Ленинский р-н  | --   | 2 158                       | --                     | 2 158                                 | 2022г.   |
| КОЛЫШАЯ ул, Ленинский р-н (33)  | 36 459                                       | 9 515                       | --                     | 45 975                                | 4 квартал 2023г.   |
| КОЛЫШАЯ ул, Ленинский р-н (36)  | --   | 40 572                      | --                     | 40 572                                | Не ранее 2024г.  |
| КОЛЫШАЯ ул, Ленинский р-н (37)  | --   | 50 414                      | --                     | 50 414                                | Не ранее 2024г.  |
| КОЛЫШАЯ ул, Ленинский р-н (38)  | --   | 33 470                      | --                     | 33 470                                | Не ранее 2024г.  |
| КОЛЫШАЯ ул, Ленинский р-н (40)  | --   | 49 541                      | --                     | 49 541                                | Не ранее 2024г.  |
| Комплекс жилых домов по<br>ул. Римского-Корсакова,<br>Ленинский район                   | 113 715                                      | 2 286                       | --                     | 116 001                               | Не ранее 2024 г.   |



|  |                |                  |                  |                |                  |
|--|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Комплекс ЖД по ул.Краузе, Калининский р-н  | 279            | 178 059          | –                | 178 338        | Не ранее 2025г.  |
| Овчукова ул, Калининский район   | 1 329          | 1 462            | –                | 2 791          | Не ранее 2025 г. |
| ул.Сухарная, Засельцовский район   | 1 273          | –                | –                | 1 273          | Не ранее 2025 г. |
| ул.Сухарная, ж/д №1  | 494            | –                | –                | 494            | Не ранее 2025 г. |
| Трикожажная ул, Дзержинский район  | 49             | –                | 49               | –              | X                |
| <b>Объекты, обслуживающего назначения, подлежащие реализации в адрес ресурсоснабжающих организаций</b> |                |                  |                  |                |                  |
| Чистякова А., Кировский район - III очередь (тепловая сеть)  | 12 883         | 22               | 12 905           | –              | 2 квартал 2022г. |
| Чистякова А., Кировский район - III очередь (наружные сети)  | 8 346          | 10 525           | 18 871           | –              | 4 квартал 2022г. |
| Чистякова А., Кировский район - III очередь (0,4кВ) 3-5 дом  | –              | 6 634            | 6 634            | –              | 4 квартал 2022г. |
| Чистякова А., Кировский район - III очередь (6кВ) 3-4 дома   | –              | 2 765            | 2 765            | –              | 4 квартал 2022г. |
| Чистякова А., Кировский район - III очередь (КТПН) 3-4 дом   | –              | 7 156            | 7 156            | –              | 4 квартал 2022г. |
| ГК по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н   | –              | 1 054            | –                | 1 054          | 4 квартал 2023г. |
| Наружные сети по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н  | –              | 266              | –                | 266            | 4 квартал 2023г. |
| ка.Островского_сети  | –              | 185              | –                | 185            | 4 квартал 2023г. |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>798 102</b> | <b>1 782 244</b> | <b>1 586 580</b> | <b>993 766</b> | <b>X</b>         |

\*Объекты, проектирование которых прекращено

\*\* для проектируемых объектов

2.1.4. О материально-производственных запасах раскрыта следующая информация (пп.45 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержден приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н):

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

| Наименование показателя   | На 31.12.2022 тыс. руб. | На 31.12.2021, тыс. руб. |
|---|-------------------------|--------------------------|
| <b>Материалы, всего, в т.ч.</b>   | <b>28 617</b>           | <b>34 555</b>            |
| Сырье и материалы:  |                         |                          |
| т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика-застройщика     | 1 897                   | 4 331                    |
| Дополнительные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали: |                         |                          |
| т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика-застройщика     | 1 897                   | 4 331                    |
| Материалы, переданные в переработку на сторону :                            |                         |                          |
| т.ч. переданные для строительства в качестве заказчика-застройщика          | 10 502                  | 12 405                   |
| Инвентарь и хозяйственные принадлежности                                    | 15 728                  | 17 197                   |
| Строительные материалы  | 15 728                  | 17 197                   |
| Готовая продукция   | 336                     | 39                       |
| Прочие материалы  | -                       | -                        |
| Завершенное производство  | -                       | -                        |
| Прочие материалы  | 153                     | 582                      |
| <b>Итого:</b>   | <b>8 673</b>            | <b>31 480</b>            |
| т.ч. переход права собственности на которые не осуществлен                  | –                       | 8 144                    |
| Готовая продукция   | 143 692                 | 48 585                   |
| т.ч. переход права собственности на которую не осуществлен                  | 12 471                  | -                        |
| <b>Итого:</b>   | <b>193 453</b>          | <b>114 620</b>           |

Существенную долю запасов Общества на конец 2022 г. составляет готовая продукция для продажи – 57 296 тыс.руб.; готовые инженерные сети, предназначенные для передачи в муниципальную собственность – 73 925 тыс.руб.

Материалы, переданные подрядчикам для монтажа жилых домов по ул.Рельефная в Новосибирск оцениваются в 14 347 тыс.руб., для строительства детского сада по ул. Николая Островского — 1 381 тыс.руб.

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

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

- о последствиях изменений способов их оценки;



В 2022 году способы оценки стоимости материально-производственных запасов не изменялись.

- о стоимости запасов, переданных в залог;

В 2022 году материально-производственные запасы не выступали предметом залога в силу условий договора. В силу закона (ст.488 ГК РФ) стоимость запасов, переданных в залог составила 69 446 тыс.руб.

- о величине и движении резервов под снижение их стоимости.

В 2022 году резерв под обесценение стоимости материально-производственных запасов Обществом не создавался.

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

В течение 2022 года Общество финансовых вложений не осуществляло. Величина показателей строк 1170, 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса сложилась в предыдущие отчетные периоды

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

#### Расшифровка финансовых вложений

| Наименование заемщика                         | Сумма займа на 31.12.2022, тыс.руб. | Дата предоставления | Срок погашения, согласно договору займа | Доходность, % годовых | Сумма начисленных процентов за 2022 год, тыс. руб. |
|---|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------|--|
| Предоставленные займы                         | 3 615                               | X                   | 31.12.2023                              | X                     | 767  |
| по сроку погашения до 12 мес.                 | 3 615                               | X                   | 31.12.2023                              | X                     | 767  |
| Вклад в уставный капитал дочерней организации | 322 104                             | Сентябрь 2019       | X                                       | X                     | X  |

- Способы оценки финансовых вложений Обществом не изменялись.
- На конец 2022г. стоимость доли в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «Галактика» находилась в залоге в обеспечение обязательств последнего по кредитному договору №440B009DCMF от 14.10.22г. Номинальная стоимость предмета залога 332 104 тыс. руб. Залогодержателем выступает ПАО «Сбербанк».
- Ценные бумаги и иные финансовые вложения Обществом в 2022 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 на 31.12.2022 раскрыта следующая информация (п.45 Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ПБУ 19/02, утверждено Приказом МФ РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н) (Наименование должника, в том числе связанные стороны, вид обязательства, сумма задолженности, срок погашения по условиям договора):

| Наименование должника, в том числе связанные стороны | Вид обязательства | Сумма задолженности, тыс. руб. | Срок погашения по условиям договора | Номер строки бух. баланса |
|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| ОЛЬФСТРИМ ООО  | Работы            | 29 395                         | 1 квартал 2023                      | 1230                      |
| ОК ООО   | Заем              | 638 500                        | 31.12.2025                          | 1230                      |
| СЗ ГАЛАКТИКА ООО                                     | Заем              | 5 000                          | 31.12.2023                          | 1230                      |
| Сидников Петр Валерьевич ИП                          | Матералы          | 4 820                          | 1 квартал 2023                      | 1230                      |
| ELFAR ELEVATOR CO., LTD                              | Оборудование      | 9 047                          | 2 квартал 2023                      | 1230                      |
| ООО «ТТ г. Новосибирска «ТРИВОДОКАНАЛ»               | Услуги            | 13 768                         | 4 квартал 2023                      | 1230                      |



|  |                                   |           |                  |      |
|--|-----------------------------------|-----------|------------------|------|
| РЭС АО   | Услуги                            | 13 702    | 4 квартал 2023   | 1230 |
| СИБЭКО АО  | Подключение к сетям теплоснажения | 1 227     | 4 квартал 2023   | 1230 |
| Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №2 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу             | Долевое участие в строительстве   | 5 383     | 1 квартал 2023г. | 1230 |
| Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №4 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу             | Долевое участие в строительстве   | 5 167     | 1 квартал 2023г. | 1230 |
| Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, многоэтажная автостоянка в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу | Долевое участие в строительстве   | 151 534   | 1 квартал 2023г. | 1230 |
| Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Рельефная, жилой дом №1 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу                        | Долевое участие в строительстве   | 320 527   | 2 квартал 2024г. | 1230 |
| ИТОГО  | X                                 | 1 198 069 | X                | X    |
| в т.ч. долгосрочная  |                                   | 959 026   |                  |      |
| краткосрочная  |                                   | 239 043   |                  |      |

\*Связанные стороны

В 2022 г. Общество осуществляло строительство жилых домов и многоэтажной стоянки по ул.Александра Чистякова и ул.Рельефная в г.Новосибирске. Строительство данных объектов осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства на эскроу-счета в уполномоченном банке в соответствии с требованиями ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Дебиторская задолженность в виде авансовых платежей поставщикам и подрядчикам по строительству комплекса жилых домов по ул. Рельефная составила 68 645 тыс.руб.

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

2.1.7. О наиболее существенной кредиторской задолженности (кроме долговых обязательств) на 31.12.2022 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>Долгосрочные обязательства</b>  |  |                               |                                     |                          |
| Участники долевого строительства по объекту жилой дом №1 по ул.Рельефная | Обязательства перед участниками долевого строительства | 320 526                       | 2 квартал 2024г.                    | 1450                     |



| Краткосрочные обязательства |                        |         |                  |      |
|-----------------------------|------------------------|---------|------------------|------|
| ДЗИИО МЭРИИ                 | Договор аренды         | 269 500 | 4 квартал 2023г. | 1520 |
| Зайцева Д.А. ИП             | Договор подряда        | 4 503   | 1 квартал 2023г. | 1520 |
| СЗ БКЖБИ-2 АО               | Договор поставки       | 62 952  | 1 квартал 2023г. | 1520 |
| СПЕЦТЕХНИКА ООО*            | Договор оказания услуг | 4 549   | 1 квартал 2023г. | 1520 |
| Союз-Проект ООО*            | Проектные работы       | 15 562  | 1 квартал 2023г. | 1520 |
| Спецстрой-НСК ООО*          | СМР                    | 26 916  | 1 квартал 2023г. | 1520 |
| Греб Е.В. ИП                | Договор оказания услуг | 6 464   | 1 квартал 2023г. | 1520 |
| ИФНС, ФСС                   | Налоги и сборы         | 11 206  | 1 квартал 2023г. | 1520 |
| ИТОГО                       |                        | 406 394 |                  |      |

\*Связанные стороны

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):

В 2022г. Общество получило кредитные средства ПАО Сбербанк России для финансирования строительства жилого дома №4 по ул.Александра Чистякова в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ, сумма привлеченного кредита составила 518 099 тыс.руб.

В течение 2022 г. Общество досрочно полностью погасило свои обязательства по кредитам, полученным на финансирование строительства двух жилых домов по ул.Александра Чистякова, на общую сумму 1 016 883 тыс.руб., включая проценты за пользование кредитом (8 784 тыс.руб.). Кроме того, Обществом возвращены заемные средства СФК ООО на сумму 65 000 тыс.руб.

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 2022 году Общество осуществляло расчеты по договорам, стоимость которых выражена в иностранной валюте. А именно, по договору DESC2022-60859 от 15.02.2022 с DELFAR ELEVATOR CO., LTD, предусматривающему исполнение обязательств в валюте доллар США, Общество перечислило в качестве предварительной оплаты за поставку лифтового оборудования 121 тыс.долл. Поставка оборудования осуществлена 15.07.2022. Кроме того, по договору DESC2022-69757 от 05.12.2022 с DELFAR ELEVATOR CO., LTD, предусматривающему исполнение обязательств в китайских юанях, оплачено 920 тыс.юаней.

По договорам, предусматривающим погашение обязательств в рублях по курсу иностранной валюты на день исполнения Общество в 2022 г. осуществляло расчеты по договору поставки лифтового оборудования №2021/04-08/-Аква 3.0 Дом 3 от 04.08.21, заключенного с ИП Лысов Е.В. Оборудование по договору было поставлено Обществу 16.02.2022г., 30% 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 70% от стоимости договора были оплачены 24.02.2022г. по факту получения оборудования по курсу на дату поступления, согласно условиям договора.

Таким образом, у Общества на конец 2022 г. отсутствовала кредиторская задолженность, которая подлежит переоценке.

В течение 2022г. переоценке подлежали остатки денежных средств, находящихся на валютных счетах. Отрицательная величина курсовых разниц составила 709 тыс.руб.

Курс валюты CNY на 31.12.2022 — 98,9492 руб.

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 2022 году следующие составляющие налога на прибыль, тыс. руб.



| Наименование показателей               | Сумма   | Ставка налога | Сумма   | Составляющая налога на прибыль                                    |
|--|---------|---------------|---------|---|
| Бухгалтерская прибыль                  | 891 794 | 20%           | 178 359 | Условный расход (доход) по налогу на прибыль                      |
| Временные разницы:                     | 13 295  | 20%           | 2 659   | Отложенные налоговые обязательства                                |
| в том числе:                           |         |               |         | в том числе:  |
| - возникли разницы                     | 15 305  | 20%           | 3 061   | - созданы отложенные налоговые обязательства                      |
| - погашены разницы                     | 2 010   | 20%           | 402     | - погашены отложенные налоговые обязательства                     |
| - списаны разницы по выбывшим объектам | -       | 20%           | -       | - списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам |
| Временные разницы:                     | 26 296  | 20%           | 5 259   | Отложенный налоговый актив  |
| в том числе:                           |         |               |         | в том числе:  |
| - возникли разницы                     | 27 786  | 20%           | 5 557   | - созданы отложенные налоговые активы                             |
| - условный доход по налогу на прибыль  | -       | -             | -       | - созданы отложенные налоговые активы                             |
| - погашены разницы                     | 1 490   | 20%           | 298     | - погашены отложенные налоговые активы                            |
| - списаны разницы по выбывшим объектам | -       | -             | -       | - списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам        |
| Постоянные разницы                     | 795     | -             | 159     | Постоянное налоговое обязательство                                |
| Постоянные разницы                     | -       | -             | -       | Постоянный налоговый актив  |
| Налоговая база по налоговой декларации | 905 590 | 20%           | 181 118 | Текущий налог   |
| Иные обязательные платежи в бюджет     | -       | -             | -       | Прочие платежи в бюджет   |
| Штрафные санкции                       | -       | -             | -       | Штрафные санкции  |

|   |       |
|---|-------|
| Постоянные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего             | 159   |
| Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего                   | -     |
| Временные разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего                               | 3 359 |
| в том числе:  |       |
| разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету                              | 335   |
| разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету                | 2 495 |
| 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 | 112   |
| прочие (включаемые в состав прочих доходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)           | 417   |
| Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:                   | 5 958 |
| в том числе:  |       |
| разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету                | 405   |
| разница в расчете доходов от реализации по налоговому и бухгалтерскому учету                                | 5 198 |
| разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету                              | 355   |
| 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 2022 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 2022 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;



Аренданные основные средства учитываются на счете 001 "Аренданные 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 |
|---|--------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|
| Автомобиль Toyota Corolla Spacio                  | 250                      | -              | 250                  | -                       |
| Автомобиль Volkswagen TOUAREG X715 XA 22          | 1 650                    | -              | 1 650                | -                       |
| Земельный участок (100000 м2) (54:35:041005:2062) | -                        | 119 857        | -                    | 119 857                 |
| Земельный участок (12000 м2) (54:35:053630:8)     | -                        | 41 386         | -                    | 41 386                  |
| Земельный участок (1894м2) (54:35:032865:225)     | 1 042                    | -              | 1 042                | -                       |
| Земельный участок (35416м2) (54:35:000000:31712)  | 208 372                  | -              | 208 372              | -                       |
| Земельный участок (36930 м2) (54:35:061060:33)    | 103 457                  | -              | -                    | 103 457                 |
| Земельный участок (3714м2) (54:35:032865:225)     | -                        | -              | 3 071                | -                       |
| Земельный участок (38194 м2) (54:35:062555:130)   | 224 717                  | -              | -                    | 224 717                 |
| Земельный участок (46826 м2) (54:35:061060:37)    | -                        | 145 111        | -                    | 145 111                 |
| Земельный участок (49277 м2) (54:35:061060:40)    | -                        | 152 706        | -                    | 152 706                 |
| Земельный участок (5787м2) (54:35:051835:2520)    | 33 333                   | -              | -                    | 33 333                  |
| Земельный участок 54:35:061060:36 (36575 м2)      | -                        | 115 611        | -                    | 115 611                 |
| Земельный участок 54:35:061060:38 (26226 м2)      | -                        | 81 273         | -                    | 81 273                  |
| Корпус КТПН-250-10/0,4кВ                          | -                        | 196            | -                    | 196                     |
| Нежилое помещение, №1 - 18,3 м2 Сухарная          | 24                       | -              | 24                   | -                       |
| Нежилое помещение, №15 - 962,2м2 Сухарная         | 1270                     | -              | 1270                 | -                       |
| Нежилое помещение, №2 - 17,0 м2 Сухарная          | 22                       | -              | 22                   | -                       |
| Нежилое помещение, №3 - 25,5 м2 Сухарная          | 34                       | -              | 34                   | -                       |
| Нежилое помещение, №4 - 3,9 м2 Сухарная           | 5                        | -              | 5                    | -                       |
| Нежилое помещение, №5 - 6,0 м2 Сухарная           | 8                        | -              | 8                    | -                       |
| Помещение №1, 23.3 кв.м                           | 114                      | -              | 114                  | -                       |
| Помещение №10, 6,1 м2 Сухарная                    | 8                        | -              | 8                    | -                       |
| Помещение №11, 29,2 м2 Сухарная                   | 39                       | -              | 39                   | -                       |
| Помещение №12, 4,6 м2 Сухарная                    | 6                        | -              | 6                    | -                       |
| Помещение №2, 19,1 кв.м                           | 94                       | -              | -                    | -                       |
| Помещение №2, 7,9 м2 Сухарная                     | 10                       | -              | 10                   | -                       |
| Помещение №3, 16,9 м2 Сухарная                    | 22                       | -              | 22                   | -                       |
| Помещение №4, 15,7 м2 Сухарная                    | 21                       | -              | 21                   | -                       |
| Помещение №5, 5,2 м2 Сухарная                     | 7                        | -              | 7                    | -                       |
| Помещение №6, 7,9 м2 Сухарная                     | 10                       | -              | 10                   | -                       |
| Помещение №7, 5,5 м2 Сухарная                     | 7                        | -              | 7                    | -                       |
| Помещение №8, 2,3 м2 Сухарная                     | 3                        | -              | 3                    | -                       |
| Помещение №9, 2,4 м2 Сухарная                     | 3                        | -              | 3                    | -                       |
| Помещение офисное ул.Н.Островского 195            | -                        | 798            | -                    | 798                     |
| <b>ИТОГО</b>                                      | <b>574 599</b>           | <b>656 938</b> | <b>213 092 774,6</b> | <b>1 018 444</b>        |

Положения 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяются Обществом ретроспективным альтернативным методом.

По договору аренды нежилого помещения по адресу г.Новосибирск, ул.Николая Островского, 195 арендуемый объект относится Обществом к операционной аренде. Срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа. Предмет



аренды Обществом не предполагается предоставлять в субаренду.

- товарно-материальным ценностям, принятым на ответственное хранение;

Товарно-материальные ценности на ответственное хранение Обществом в 2022 году не принимались.

- товарам, принятым на комиссию;

Товары на комиссию Обществу в 2022 году не поступали.

- списанной в убыток задолженности неплатежеспособных дебиторов;

Задолженность неплатежеспособных дебиторов, списанная в убыток Обществом в 2022 году составила 180 тыс.руб.

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

Обществом выдано поручительство по обязательствам дочерней организации перед кредитной организацией на сумму обязательств последней по возврату суммы основного долга, процентов, штрафных санкций по договорам невозобновляемой кредитной линии №440B009DCMF, 440B009E7F от 12.10.22 Общая величина предоставленных кредитов 1 967 909 тыс.руб., задолженность лица, за которое поручились, по процентам по состоянию на 31.12.2022г. - 3 090 тыс.руб.

Ранее предоставленные поручительства в рамках кредитного договора №8644.02-21/004 от 16.03.2021 г. полностью прекращено в связи с исполнением заемщиком своих обязательств.

В течение 2022г. находилась в залоге у Алтайского отделения ПАО Сбербанк доля Общества в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «ГАЛАКТИКА» в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору. Оценочная стоимость доли 332 104 тыс.руб. Договор залога действует по 27.09.2026г.

По условиям кредитных договоров Общество открывает в банке-кредиторе и за счет кредитных средств формирует покрытие по аккредитивам для обеспечения исполнения обязательств Общества по финансированию затрат на строительство жилых домов по адресу: г.Новосибирск, Кировский район, ул.Александра Чистякова, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. Рельефная. В истекшем году на счета-эскроу в обеспечение обязательств участников долевого строительства поступили денежные средства в размере 1 496 173 тыс.руб. Величина полученных обеспечений исполнения обязательств участников долевого строительства на конец отчетного периода составила 287 454 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 2022 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 2022 г.

Наиболее существенными статьями поступлений денежных средств Общества в 2022 г. были:

| Источники поступления денежных средств | За период 2022 г., тыс.руб. | За период 2021 г., тыс.руб. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - от участников долевого строительства | 980 592                     | 754 183                     |
| - от покупателей и заказчиков          | 203 989                     | 392 828                     |
| - от арендаторов                       | 1 341                       | 5 340                       |
| - прочие поступления                   | 468 294                     | 185 139                     |
| <b>ИТОГО:</b>                          | <b>1 654 216</b>            | <b>1 207 047</b>            |

По строке 4119 «Прочие поступления» отражены денежные средства, полученные в виде процентов по размещенным депозитам, в сумме 2 025 тыс. руб., поступления от погашения беспроцентных займов — 463 000 тыс.руб.

#### Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»

| Направление расхода денежных средств | Сумма платежей за 2021 г., тыс.руб. |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Предоставленные беспроцентные займы  | 706 500                             |
| Имущественные налоги                 | 2 288                               |



|   |                |
|---|----------------|
| Субсидии, комисси банка   | 15 423         |
| Услуги кредитных организаций  | 393            |
| Расчеты по претензиям   | 223            |
| Прочие  | 65             |
| Разница НДС полученного от покупателей и уплаченного поставщикам и в бюджет | 108 776        |
| <b>ИТОГО:</b>   | <b>833 668</b> |

2.2 В 2022 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 25 «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 2022 г.

| Состав расходов  | 2022г., тыс. руб. | 2021г., тыс. руб. |
|--|-------------------|-------------------|
| Заграты на оплату труда  | 18 506            | 15 260            |
| Отчисления на социальные нужды   | 3 399             | 2 955             |
| Амортизация  | 2 818             | 1 500             |
| Материальные заграты   | 421 310           | 472 147           |
| Прочие расходы   | 1 252 247         | 1 364 011         |
| Уменьшение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др. | -1 397 930        | -951 312          |
| <b>ИТОГО:</b>  | <b>300 350</b>    | <b>412 697</b>    |

#### Расшифровка прочих доходов за 2022 г.

| Состав доходов   | 2022г., тыс. руб. |
|--|-------------------|
| Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества              | 44 265            |
| Прибыль прошлых лет  | 500               |
| Проценты к получению   | 2 207             |
| Курсовые разницы   | 1003              |
| Резервы по сомнительным долгам   | 12 266            |
| Материалы, полученные от разбора временных сооружений                    | 183               |
| Списание кредиторской задолженности                                      | 70                |
| Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате) | 445               |
| <b>ИТОГО:</b>  | <b>60 939</b>     |

#### Расшифровка прочих расходов за 2022 г.

| Состав расходов   | 2022 г., тыс. руб. |
|---|--------------------|
| Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества | 37 957             |
| Мат. помощь, подарки и т.п.                                 | 252                |
| Убытки прошлых лет  | 2 203              |
| Курсовые разницы  | 1 713              |
| Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам    | 4 582              |
| Резервы по сомнительным долгам                              | 8 194              |



|  |               |
|--|---------------|
| Судебные издержки  | 108           |
| Списание дебиторской задолженности                                       | 180           |
| Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате) | 147           |
| Услуги кредитных организаций   | 419           |
| <b>ИТОГО:</b>  | <b>55 756</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 2022 года Обществом создан резерв под расходы на оплату отпусков сотрудников на сумму 1 795 тыс.руб., в том числе по итогам инвентаризации резерв увеличен на 292 тыс.руб., в течение года использовано средств резерва на сумму 1 824 тыс.руб. Остаток неиспользованного резерва на оплату отпусков на конец отчетного периода составил 1 354 тыс.руб.

Обществом не использован резерв расходов на стоимость инженерных сетей по ул. Ленинградская, возведенных для обеспечения вновь построенного жилого дома и подлежащих передаче в муниципальную собственность по условиям договора о развитии застроенной территории, поскольку в течение отчетного периода сети не были переданы в муниципальную собственность. Передача сетей перенесена на 2023 год. Величина данного резерва – 18 283 тыс.руб.

Величина резерва по сомнительным долгам в течение года увеличилась на 8 194 тыс. руб., величина резерва, отраженная в составе прочих внереализационных доходов Общества в результате исполнения дебиторами своих обязательств, составила 12 266 тыс.руб, за счет резерва списана дебиторская задолженность на сумму 268 тыс.руб. Остаток резерва по сомнительным долгам на конец отчетного периода – 1 914 тыс.руб.

Резервы созданы на срок до 31.12.2023 года.

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

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

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

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

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

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

Организация раскрывает с учетом существенности следующую информацию:

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

2.6. В связи с обнаружением существенных ошибок, выявленных до даты утверждения отчетности за 2022 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 2022 год и представлении пересмотренной бухгалтерской отчетности за 2022 год. Перечень исправлений приведен в таблице.



| №   | Наименование показателей отчетности  | Строка | Вариант отчета                               | В части показателей за 2022 год, тыс.руб.           |               | Примечание  |
|---|--|--------|--|---|---------------|---|
| 1   | 2  | 3      | 4  | 5   |               | 6   |
| <b>Бухгалтерский баланс</b>   |  |        |  |   |               |   |
| 1   | Доходные вложения в материальные ценности  | 1161   | первичный                                    |   | 0             | Добавлена расшифровка существенной величины показателя «Объекты инвестиционной недвижимости»  |
|   |  |        | пересмотренный                               |   | 1 427         |   |
| <b>Отчет о движении денежных средств</b>  |  |        |  |   |               |   |
| 2   | Платежи - всего  | 4120   | первичный                                    | -2 409 316  |               | Пересчет итоговой строки раздела  |
|   |  |        | пересмотренный                               | -2 408 552  |               |   |
| 3   | Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги  | 4121   | первичный                                    | -1 278 485  |               | Ошибочно завышено значение строки в связи с неотражением платежей по строке 4221  |
|   |  |        | пересмотренный                               | -1 277 721  |               |   |
| 4   | Сальдо денежных потоков от текущих операций  | 4100   | первичный                                    | -755 100  |               | Пересчет итоговой строки раздела  |
|   |  |        | пересмотренный                               | -754 336  |               |   |
|   | Платежи всего  | 4220   | первичный                                    | 0   |               | Пересчет итоговой строки раздела  |
|   |  |        | пересмотренный                               | -764  |               |   |
| 5   | Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221   | первичный                                    | 0   |               | Ошибочно не отражена сумма платежей по приобретению, созданию, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов |
|   |  |        | пересмотренный                               | -764  |               |   |
| 6   | Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций   | 4200   | первичный                                    | 2 083   |               | Пересчет итоговой строки раздела  |
|   |  |        | пересмотренный                               | 1 319   |               |   |
| <b>Отчет об изменениях капитала (1 Движение капитала)</b>   |  |        |  |   |               |   |
| Наименование показателя   |  |        | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) |   | ИТОГО         | Ошибочно не отражена сумма корректировки в связи с изменением учетной политики  |
| 7   | Изменение капитала всего:  | 3220   | первичный                                    | отсутствовал  |               |   |
|   |  |        | пересмотренный                               | -110  | -110          |   |
| 8   | Корректировка в связи с изменением учетной политики  | 3228   | первичный                                    | отсутствовал  |               |   |
|   |  |        | пересмотренный                               | -110  | -110          |   |
| <b>Отчет об изменениях капитала (2 Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок)</b> |  |        |  |   |               |   |
| 9   | Наименование показателя  |        | На 31.12.2020                                | Изменение капитала за 2021г. За счет чистой прибыли | На 31.12.2021 | Не были указаны другие статьи капитала таблицы 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок                     |
|   | Другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки до корректировок   | 3402   | первичный                                    | 0   | 0             |   |
|   |  |        | пересмотренный                               | 226 600   | 0             |   |
|   | после корректировок  | 3502   | первичный                                    | 0   | 0             |   |
|   |  |        | пересмотренный                               | 226 600   | 0             | 226 600   |



|    |   |
|----|---|
| 10 | Таблица 3.1 табличных пояснений исправлены показатели графы «Изменения за период текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)» ранее ошибочно указанные показатели удалены |
| 11 | Исправлена нумерация расшифровок строк Бухгалтерского баланса   |
| 12 | В состав отчетности добавлены пояснения   |

### 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 100 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.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н), ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (утвержден приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н) Общество применяет ретроспективным альтернативным методом. ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (утвержден приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н) Общество применяет перспективным методом.

В связи с первым применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н) Обществом скорректирована стоимость активов, учитываемых в качестве основных средств, величина корректировки составила 110 тыс.руб. в сторону уменьшения нераспределенной прибыли Общества:

- уменьшены показатели строки 1150 на 31.12.2021 на сумму 110 тыс. руб.;
- уменьшены показатели строки 1370 на 31.12.2021 на сумму 110 тыс. руб.

Во исполнение положений ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (утвержден приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н) Общество учитывает имущество, передаваемое в аренду, как операционную аренду в связи с отсутствием признаков финансовой аренды. В отчетном периоде у Общества действовали договор субаренды недвижимости №24/2 от 01.12.2021 с СЭП ООО, договор субаренды недвижимости №24/1 от 01.12.2021 с СЭП ПК ООО, договор найма б/н от 01.08.2021 с ЭНЕРГИЯ ООО УО. В мае 2022 года договор субаренды недвижимости №24/2 от 01.12.2021 и договор субаренды недвижимости №24/1 от 01.12.2021 расторгнуты. Общая величина доходов от аренды составила 1 100 тыс.руб.



- учет нематериальных активов

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации. Проверка НМА на обесценение Обществом 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.

Учет запасов Общество осуществляет в соответствии с положениями ФСБУ 5/2019 «Запасы» (утвержден приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н).

- способы оценки производственных запасов

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

- способы оценки незавершенного производства

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

- способы оценки готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление

- способы признания прибыли

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

- способы отражения обязательств

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

- способы отражения прочих активов

На этапе строительства коммерческие расходы, связанные в реализацией прав на помещения в строящемся объекте, по стоимости фактически понесенных затрат учитываются Обществом обособлено в аналитическом учете, отражаются по строке 1260 Бухгалтерского баланса, по факту определения финансового результата от строительства объекта относятся на коммерческие расходы.

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.

#### 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 | Объем операций, тыс. руб. | Остаток взаиморасчетов, тыс.руб. («+» - дебиторская задолженность; «-» - кредиторская задолженность) | Величина резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода | Величина списанной дебиторской задолженности |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------|--|---|--|
|                                |                    |                           |  |   |  |



|                    |                               |         |         |   | сти |
|--------------------|-------------------------------|---------|---------|---|-----|
| СФК ООО            | Займы выданные                | 751 500 | 638 500 | - | -   |
| СЗ ГАЛАКТИКА ООО   | Реализация (товары, услуги)   | 4 646   | 1 244   | - | -   |
| СЗ ГАЛАКТИКА ООО   | Приобретение (товары, услуги) | 2 700   | -286    | - | -   |
| СЗ ГАЛАКТИКА ООО   | Займы выданные                | 5 000   | 5 000   | - | -   |
| СПЕЦСТРОЙ ООО      | Приобретение (товары, услуги) | 52 021  | -163    | - | -   |
| СПЕЦСТРОЙ ООО      | Реализация (товары, услуги)   | 445     | -       | - | -   |
| СПЕЦСТРОЙ-НСК ООО  | Приобретение (товары, услуги) | 45 959  | -26 916 | - | -   |
| СПЕЦСТРОЙ-НСК ООО  | Реализация (товары, услуги)   | 13      | 6       | - | -   |
| УК СОЮЗ-ИНВЕСТ ООО | Приобретение (товары, услуги) | 6 092   | -1 060  | - | -   |
| СТРОЙЦЕНТР ООО     | Приобретение (товары, услуги) | 4 043   | 0       | - | -   |
| ИП Греб Е.В.       | Приобретение (товары, услуги) | 32 682  | -6 464  | - | -   |
| ЭСТЕЙТ СЕРВИС ООО  | Приобретение (товары, услуги) | 260     | -       | - | -   |
| СОЮЗ-МАРКЕТ ООО    | Приобретение (товары, услуги) | 3 800   | -760    | - | -   |
| СОЮЗ-МАРКЕТ ООО    | Реализация (товары, услуги)   | 155 564 | 150 780 | - | -   |
| ВИТРАЖ ГРУПП ООО   | Приобретение (товары, услуги) | 87 089  | -854    | - | -   |
| СОЮЗ - ПРОЕКТ ООО  | Приобретение (товары, услуги) | 7 291   | -15 562 | - | -   |
| СПЕЦТЕХНИКА ООО    | Приобретение (товары, услуги) | 13 608  | -4 549  | - | -   |
| ЖБИ-НСК ООО        | Приобретение (товары, услуги) | 29 087  | -57     | - | -   |
| ЖБИ-НСК ООО        | Реализация (товары, услуги)   | 29      | -       | - | -   |

Все расчеты со связанными сторонами осуществляются в безналичной форме.

4.2. Контролирующим юридическим лицом Общества является ООО «СФК», 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 2022 году у Общества составили:
  - оплата труда за отчетный период — 18 574 тыс. руб.
  - НДФЛ – 2 391 тыс.руб.
  - начисленные налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды — 3 386 тыс. руб.
  - ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде — 1 131 тыс. руб.,
  - оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобные платежи в пользу основного управленческого персонала) - отсутствовала.
- долгосрочные - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности), опционы эмитента, акции, паи, доли участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вознаграждения в 2022 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 2022 г. не принимались;
- приобретение предприятия как имущественного комплекса не планируется;



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

После роста геополитической напряженности в начале 2022 года Общество анализирует потенциальные последствия на макроэкономическую среду, а также на товарные и финансовые рынки. Неопределенность вокруг потенциальных санкций и ограничений деловой активности российских компаний осложняет оценку последствий и возможного воздействия на деятельность Общества в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

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

В рамках реализации масштабных инвестиционных проектов по строительству многоквартирных домов по ул. Краузе, ул. Большая по соглашению с мэрией г.Новосибирска Общество обязано до конца 2023г. предоставить в собственность граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков не менее 7500 кв.м жилых помещений. Оценочная величина вложений по данному пункту составит 750 000 тыс.руб. А также перечислить денежные средства на завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили своих обязательств сумму не менее 269 500 тыс.руб.

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

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

По состоянию на 31.12.2022 информация об условных обязательствах Общества (т.е. событиях, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями нормативных актов отсутствует.

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

В 2022 году у Общества отсутствовали доходы, полученные в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

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

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

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

**Операционная среда** – Рынки России подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований.



Российская экономика находится под влиянием постоянной политической напряженности в регионе и международных санкций против определенных российских компаний и граждан.

Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

Российская экономика находится под влиянием постоянной политической напряженности в регионе и международных санкций против определенных российских компаний и граждан.

Общество учитывает последствия санкций для своей деятельности и осуществляет их постоянный мониторинг, а также проводит анализ влияния санкционного режима на финансовое положение и результаты своей деятельности. Санкционная политика зарубежных стран в отношении России не оказала существенного влияния на деятельность Общества.

В 2022 г. мировая экономика продолжала находиться под негативным влиянием глобальной пандемии COVID-19. В тоже время, руководство Общества полагает, что пандемия не окажет существенного негативного влияния на деятельность Общества, дополнительные затраты на обеспечение безопасности рабочей среды незначительны и Общество не обращалось к специальным мерам государственной поддержки, связанной с COVID-19.

Экономическая среда существенно влияет на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение. Руководство полагает, что им принимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Общества в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике. Тем не менее, сложно предсказать эффекты, которые могут возникнуть в результате сложившейся экономической ситуации, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

**Риски.** В процессе хозяйственной деятельности Компания подвергается влиянию:

| Факторы  | Влияние фактора на финансовое положение Общества* | Последствия влияния (кратко)                              |
|--|---|---|
| <b>Рыночные риски</b>  |   |   |
| Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги  | –   | Предвидятся (инфляционные процессы)                       |
| Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги  | +   | Предвидятся (инфляционные процессы)                       |
| Изменение процентных ставок по заемным средствам   | –   | не предвидятся  |
| Изменение курса иностранных валют  | –   | Предвидятся   |
| <b>Кредитный риск</b>  |   |   |
| Невыполнение контрагентами своих обязательств по оплате продукции (работ, услуг)   | –   | не предвидятся  |
| Невыполнение контрагентами своих обязательств по финансовым вложениям.   | –   | не предвидятся  |
| <b>Риск ликвидности</b>  |   |   |
| Не своевременное и не в полном объеме погашение имеющихся на отчетную дату финансовых обязательств: кредиторской задолженности поставщикам и подрядчикам | –   | не предвидятся  |
| Не своевременное и не в полном объеме погашение имеющихся на отчетную дату финансовых обязательств: задолженности по полученным кредитам и займам.       | –   | не предвидятся  |
| <b>Правовые риски</b>  |   |   |
| Изменение законодательства   | –   | не предвидятся  |
| <b>Страновые и региональные риски</b>  |   |   |
| Изменение экономической ситуации   | –   | Предвидятся (санкционные ограничения)                     |
| Изменение политической ситуации  | –   | Предвидятся (нестабильная внешнеполитическая конъюнктура) |
| Возможные военные конфликты  | –   | Предвидятся (СВО)   |
| Введение чрезвычайного положения, забастовки   | –   | не предвидятся  |
| Повышенная опасность стихийных бедствий  | –   | не предвидятся  |
| Возможное прекращение или перебои в транспортном   | –   | не предвидятся  |



|  |   |                |
|--|---|----------------|
| сообщении  |   |                |
| <b>Репутационные риски</b>   |   |                |
| Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п. | – | не предвидятся |
| <b>Другие риски</b>  |   |                |
| Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации  | – | не предвидятся |
| Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий                                      | – | не предвидятся |
| Риски, связанные с Covid-19  | – | не предвидятся |

\* В графе «Влияние фактора» проставлено одно из следующих значений:

« + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для Общества, при снижении фактора – отрицательный).

« - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для Общества, при снижении фактора – положительный).

« 0 » – фактор не влияет.

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

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

#### **Условные обязательства.**

**Существующие и потенциальные иски против Общества** – Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности.

Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 г., 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. не был создан руководством ввиду несущественности его размера.

**Обеспечения выданные** – обеспечения, выданные Обществом третьим лицам по собственным обязательствам Общества, раскрыты в настоящих пояснениях п.2.1.12.

**Обеспечения полученные** – обеспечения, полученные Обществом от третьих лиц по обязательствам перед Обществом, раскрыты в примечании в настоящих пояснениях п.2.1.12.

#### **Условные налоговые обязательства.**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, не содержит однозначных предписаний и по некоторым сделкам и операциям Общества, и как результат, подвержено различным интерпретациям со стороны налогоплательщиков. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документация, обосновывающая эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. В таких случаях Общество разрабатывает собственные позиции по подобным областям налогового законодательства на основе анализа соответствующих судебных дел и административной практики, которые оцениваются руководством как обоснованные и соответствующие нормам Российского налогового законодательства. Однако Общество не исключает риск оттока ресурсов, в случае если такие налоговые позиции и интерпретации будут оспорены налоговыми органами. Влияние таких потенциальных претензий налоговых органов Общество оценивает как несущественное. В тех случаях, когда руководство Общества полагает, что налоговая позиция не может быть подтверждена, соответствующие суммы доначислений отражаются в бухгалтерской отчетности.

Руководитель  
организации

/А.И. Романюк

Главный бухгалтер  
Организации

/Н.А. Сударева

Дата

10.04.2023г.





ПРОИЗВЕДЕНО, ПРОИЗВЕДЕНО,  
ОПЕЧАТАНО ПЕЧАТЬЮ 60 ЛИСТОВ  
28. 04. 2023 г.  
ИЗДАНИЕ

