


общество с ограниченной ответственностью
АЛТАЙСКИЙ ДОМ АУДИТА



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой)
отчетности
Общества с ограниченной
ответственностью
«Специализированный
застройщик «Союз-Инвест»
за период с 01 января по 31
декабря 2020 г.

Барнаул 2021



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» (ОГРН 1145476139324, Российская Федерация, 633102, Новосибирская область, г. Обь, тракт Омский, дом 3, офис 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах за 2020 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2020 год и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая основные положения учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, 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 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами 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

2



этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» за 2019 год проводился другим аудитором (ООО «Центр-Аудит»), который выразил немодифицированное мнение данной отчетности 29 апреля 2020 года.

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



общество с ограниченной ответственностью
АЛТАЙСКИЙ ДОМ АУДИТА

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
независимого аудитора
Жестовская Светлана Сергеевна

Аудиторская организация:

ООО «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**

«27» апреля 2021 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Союз-Инвест" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ
Местонахождение (адрес) 633102, Новосибирская обл, Обь г, Омский тракт, д. 3, оф. 1

Коды		
0710001		
31	12	2020
41352188		
5448456469		
41.20		
12300		16
384		

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
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ ОГРН/ОГРНИП

2224059879
1022201514895

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2020 г. ³	На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
-	Нематериальные активы	1110	-	-	-
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
-	Основные средства	1150	27 935	27 022	341 718
	в том числе:				
5200	Основные средства в организации		1 645	657	2 897
5240	Приобретение земельных участков		26 290	26 290	338 821
-	Строительство объектов основных средств		-	-	3 242
5242	Приобретение объектов основных средств		-	75	-
-	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	20 687
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации		-	-	20 687
5301	Финансовые вложения	1170	332 104	332 104	-
-	Отложенные налоговые активы	1180	7 405	779	8 042
-	Прочие внеоборотные активы	1190	663 891	742 109	813 421
	в том числе:				
-	Расходы будущих периодов		-	65	135
n213	Незавершенное строительство, в т.ч.		663 891	742 045	813 285
-	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Герцена, 11/1 - этап I		-	-	468 988
-	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Герцена, 11/1 - этап II		-	-	145 343
-	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Герцена, 11/1 - Общеквартирные расходы		-	-	80 899
-	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Ленинградская		-	569 731	94 260
-	Вложения в незавершенное строительство объекта				

-	долевого строительства жилого дома №1 по адресу: г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова		245 589	-	-
-	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства жилого дома №2 по адресу: г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова		140 595	-	-
-	Вложения в незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу: г.Новосибирск, ул. Александра Чистякова - Общеквартальные расходы		82 895	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 031 335	1 102 015	1 183 868
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
-	Запасы	1210	228 882	40 277	4 420
	в том числе:				
5401	Материалы		43 712	36 530	4 420
5404	Товары отгруженные		18 195	-	-
5403	Товары		9 416	3 082	-
5402	Готовая продукция		157 559	665	-
-	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	59 067	51 170	42 162
	Дебиторская задолженность	1230	1 130 428	223 403	109 195
	в том числе:				
5512	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		78 570	65 272	63 905
5511	Расчеты с покупателями и заказчиками		15 887	51 322	9 084
5513	Расчеты по налогам и сборам		1	34 986	-
5513	Расчеты с персоналом по оплате труда		5	-	1
5513	Расчеты с персоналом по прочим операциям		12	3	-
5513	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 035 630	71 821	36 205
	в том числе:		-	-	-
-	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена, 11/1 - этап I		-	-	453
-	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена,11/1 - этап II		-	-	5 294
5513	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Ленинградская		65 226	25 053	25 576
5513	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №1, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова		494 538	-	-
5504	Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №2, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова		363 592	-	-
-	Расходы будущих периодов		323	-	-
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 615	9 399	2 233
	в том числе:				
5306	Предоставленные займы		3 615	9 399	2 233
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	925 101	17 857	172 618
	в том числе:				
-	Расчетные счета		143 473	17 857	172 618
-	Аккредитивы		781 629	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 347 094	342 106	330 628
	БАЛАНС	1600	3 378 428	1 444 121	1 514 496

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2020 г. ³	На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
-	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 000	80 000	80 000
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
-	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	146 600	146 600	146 600
-	Резервный капитал	1360	-	-	-
-	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	728 330	299 831	113 150
	Итого по разделу III	1300	954 930	526 431	339 750
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	1 303 836	118 490	-
	в том числе:				
5552	Долгосрочные кредиты		1 223 077	-	-
5553	Долгосрочные займы		80 000	118 490	-
5552	Проценты по долгосрочным займам		759	-	-
-	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 905	369	5 928
-	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551	Прочие обязательства	1450	365 635	70 000	82 723
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Ленинградская		-	-	82 723
5556	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 043	70 000	-
	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №2, г. Новосибирск, ул.Александра Чистякова		363 592	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 673 376	188 859	88 652
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5564	Заемные средства	1510	163	1 164	150 370
	в том числе:				
-	Краткосрочные займы		-	-	146 600
5564	Проценты по долгосрочным кредитам		163	-	-
5565	Проценты по краткосрочным займам		-	1 164	3 770
5560	Кредиторская задолженность	1520	235 935	245 627	71 099
	в том числе:				
5561	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		76 890	179 056	55 591
5562	Расчеты с покупателями и заказчиками		7	236	60
5563	Расчеты по налогам и сборам		78 372	7 695	13 897
5563	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		221	410	265
5566	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	728	467
5561	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		80 444	57 501	820
-	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
-	Оценочные обязательства	1540	19 487	942	588
5560	Прочие обязательства	1550	494 538	481 098	864 037
	в том числе:				
-	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена, 11/1 - этап I		-	-	696 743
-	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Герцена, 11/1 - этап II		-	-	167 295
5567	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: г. Новосибирск, ул.Ленинградская		-	481 098	-
5567	Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта по адресу: жилой дом №1, г.Новосибирск, ул.Александра Чистякова		494 538	-	-
	Итого по разделу V	1500	750 122	728 831	1 086 095

Руководитель

(подпись)

Отмашкин С.В.

(расшифровка подписи)

" 30 " марта 2021 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именует указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик"		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Организация	"Союз-Инвест"			0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика				31	12	2020
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО		41352188		
Организационно-правовая форма/форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	ИНН		5448456469		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКВЭД 2		41.20		
		по ОКОПФ/ОКФС		12300	16	
		по ОКЕИ		384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2020 г. ³	За 2019 г. ⁴
-	Выручка ⁵	2110	785 088	364 677
5600	Себестоимость продаж	2120	(221 898)	(126 254)
-	Валовая прибыль (убыток)	2100	563 190	238 423
5600	Коммерческие расходы	2210	(7 056)	(2 329)
-	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
-	Прибыль (убыток) от продаж	2200	556 134	236 094
-	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
-	Проценты к получению	2320	2 389	5 757
-	Проценты к уплате	2330	(3 650)	(55)
-	Прочие доходы	2340	31 204	69 975
-	Прочие расходы	2350	(49 706)	(76 556)
-	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	536 371	235 215
-	Налог на прибыль ⁷	2410	(107 872)	(48 528)
-	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(110 962)	(46 824)
-	отложенный налог на прибыль	2412	3 089	(1 704)
-	Прочее	2460	(1)	(5)
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	428 498	186 682

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2020 г. ³	За 2019 г. ⁴
-	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 ⁷	2530	-	-
-	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	428 498	186 682
-	Справочно			
-	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
-	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Отмашкин С.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 30 " марта 2021 г.

2021 г.

закрепленный

застройщик

«Союз-Инвест»

Примечания

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

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

Отчет об изменениях капитала
за 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12 2020
41352188	
5448456469	
41.20	
12300	16
384	

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Союз-Инвест"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г. ¹	3100	80 000	(-)	146 600	-	113 150	339 750
За 2019 г. ²	3210	-	-	-	-	186 682	186 682
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
убыток	3221	x	x		x	(-)	(-)
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	(-)	x
Изменение добавочного капитала	3230	x	x		-	(-)	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	(-)	x
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. ²	3200	80 000	(-)	146 600	-	299 831	526 431
За 2020 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	428 498	428 498
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	428 498	428 498
переоценка имущества	3312	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x		x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-		x	x	x
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-		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	(-)	x
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	(-)	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	(-)	x
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ³	3300	80 000	(-)	146 600	-	728 330	954 930

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

Наименование показателя	Код НИ/стат	На 31 декабря 2018 г. ¹	Изменения капитала за 2019 г. ²		На 31 декабря 2019 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ³	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ¹
Чистые активы	3600	954 930	526 431	339 750

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

" 30 " марта 2021 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



Отчет о движении денежных средств

за 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Союз-Инвест" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
41352188		
5448456469		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2020 г. ¹	За 2019 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	897 620	566 537
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	183 850	55 555
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	5 645	24 973
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства		704 203	477 127
прочие поступления	4119	3 922	8 882
Платежи - всего	4120	(1 210 624)	(681 271)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 040 854)	(512 614)
в связи с оплатой труда работников	4122	(19 450)	(15 958)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 899)	(2 654)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(94 152)
прочие платежи	4129	(146 421)	(55 893)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(313 004)	(114 734)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2020 г. ¹	За 2019 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	43 833	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	31 314	-
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	12 519	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(8 173)	(11 917)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 438)	(4 488)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(263)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(6 735)	(7 166)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	35 660	(11 917)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 542 467	136 990
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 542 467	136 990
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2020 г. ¹	За 2019 г. ²
Платежи - всего	4320	(357 880)	(165 100)
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	(357 880)	(165 100)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 184 587	(28 110)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	907 243	(154 761)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	17 857	172 618
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	925 100	17 857
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Отмашкин С.В.

«Союз» (подпись)

(расшифровка подписи)

" 30 " марта 2021 г.

Примечания

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2020 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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
			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 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5110	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	5120	5121	-	-	-	-	-	-
Всего								
в том числе:								

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	Код		Код		Код	
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	часть стоимости, списанной на расходы за период		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
							первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019 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	Испытано затрат как не положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5180	за 2020 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5181	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5191	за 2019 г.	-	-	-	-	
			-	-	-	-	



**Отмашкин Сергей
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2021 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020 г.	1 283	(626)	1 513	-	(525)	-	-	-	2 795	(1 150)
	5210	за 2019 г.	3 247	(351)	57	(2 022)	(275)	-	-	-	1 283	(626)
в том числе: Здания	5201	за 2020 г.	870	(424)	-	-	(171)	-	-	-	870	(595)
	5211	за 2019 г.	870	(253)	-	-	(171)	-	-	-	870	(424)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2020 г.	355	(199)	495	-	(101)	-	-	-	355	(199)
	5212	за 2019 г.	355	(98)	-	-	(34)	-	-	-	170	(37)
Офисное оборудование	5203	за 2020 г.	57	(3)	112	-	(3)	-	-	-	57	(3)
	5213	за 2019 г.	-	-	57	-	(14)	-	-	-	75	(14)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2020 г.	-	-	75	-	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2019 г.	-	-	831	-	(152)	-	-	-	831	(152)
Сооружения	5205	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5215	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5206	за 2020 г.	-	-	-	(2 022)	-	-	-	-	-	-
	5216	за 2019 г.	2 022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020 г.	-	-	11 097	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019 г.	22 649	(1 962)	-	-	(2 261)	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	5221	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019 г.	22 649	(1 962)	11 097	-	(2 261)	-	-	-	-	-

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 2020 г.	26 365	851 578	(928 294)	(1 513)	26 290
	5250	за 2019 г.	338 821	765 216	(1 137 759)	(11 154)	26 365
в том числе:							
Земельный участок (54:35:014025:38), ул.Н.Островского, 195 5879 кв.м	5241	за 2020 г.	26 290	-	-	-	26 290
	5251	за 2019 г.	26 290	-	-	-	26 290
Смартфон Apple iPhone 11 Pro	5242	за 2020 г.	75	-	-	(75)	-
	5252	за 2019 г.	-	75	-	-	75
Принтер Kyocera	5243	за 2020 г.	-	43	-	(43)	-
	5253	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Компьютер GIGABYTE N310M N 2.0 + монитор 23.8" BenQ	5244	за 2020 г.	-	70	-	(70)	-
	5254	за 2019 г.	-	57	-	(57)	-
Электрооборудования строительных механизмов по ул.Н.Сотникова	5245	за 2020 г.	-	831	-	(831)	-
	5255	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Шкаф 3-секции 1700*360*2120	5246	за 2020 г.	-	57	-	(57)	-
	5256	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Комплект объемных букв	5247	за 2020 г.	-	88	-	(88)	-
	5257	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Стелла для ЖК "Акварельный"	5248	за 2020 г.	-	350	-	(350)	-
	5258	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Земельный участок (54:35:014025:37), ул.Н.Островского, 195 6994 кв.м	5249	за 2020 г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2019 г.	312 531	-	312 531	-	-
Блочно-модульная газовая котельная, ул.Урожайная(54:35:053000:9)		за 2020 г.	-	-	-	-	-
		за 2019 г.	-	11 097	-	11 097	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020 г.		за 2019 г.	
		увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего
увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	11 097	-
в том числе:					
Блочно-модульная газовая котельная, ул.Урожайная(54:35:053000:9)	5261	-	-	11 097	-
уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
в том числе:					
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Код	Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
5280	Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
5281	Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
5282	Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
5283	Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	440 546	454 020	4 618
5284	Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
5285	Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
5286	Иное использование основных средств	-	-	-
5287	(залог и др.)	-	-	-

Руководитель Отмашкин Сергей Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.



3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
							накопленная корректировка	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2020 г.	332 104	-	-	-	-	-	-	332 104	-
	5311	за 2019 г.	-	-	332 104	-	-	-	-	332 104	-
в том числе:											
Доля более 99,99 % в уставном капитале ООО "СЗ "ГАЛАКТИКА"	5302	за 2020 г.	332 104	-	-	-	-	-	-	332 104	-
	5312	за 2019 г.	-	-	332 104	-	-	-	-	332 104	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020 г.	9 399	-	6 850	12 634	658	-	-	3 615	-
	5315	за 2019 г.	2 233	-	7 166	-	339	-	-	9 399	-
в том числе:											
предоставленные займы	5306	за 2020 г.	9 399	-	6 850	12 634	658	-	-	3 615	-
	5316	за 2019 г.	2 233	-	7 166	-	339	-	-	9 399	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2020 г.	341 503	-	6 850	12 634	658	-	-	335 719	-
	5310	за 2019 г.	2 233	-	339 270	-	339	-	-	341 503	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2020 г.	40 277	-	744 176	(555 571)	-	X	228 882	-			
	5420	за 2019 г.	4 420	-	377 900	(342 043)	-	X	40 277	-			
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020 г.	36 530	-	261 394	(254 212)	-	-	43 712	-	260 668	-	
	5421	за 2019 г.	4 420	-	252 008	(219 897)	-	-	36 530	-	219 985	-	
Готовая продукция	5402	за 2020 г.	665	-	253 884	(96 990)	-	-	157 559	-	22 643	-	
	5422	за 2019 г.	-	-	38 598	(37 934)	-	-	665	-	1 816	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2020 г.	3 082	-	58 206	(51 872)	-	-	9 416	-	-	-	
	5423	за 2019 г.	-	-	3 082	-	-	-	3 082	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020 г.	-	-	148 862	(130 667)	-	-	18 195	-	-	-	
	5424	за 2019 г.	-	-	64 758	(64 758)	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020 г.	-	-	14 775	(14 775)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2019 г.	-	-	17 124	(17 124)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020 г.	-	-	7 056	(7 056)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2019 г.	-	-	2 329	(2 329)	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5408	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	3 220	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	3 220	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____ (подпись)
Отмашкин Сергей Владимирович
 30 марта 2021 г. _____ (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	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020 г.	19 026	-	419 742	-	-	-	-	-	-	(13 676)	-	-	-	425 092	-
	5521	за 2019 г.	19 097	-	19 026	-	(1 818)	-	-	-	-	(17 279)	-	-	-	19 026	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020 г.	13 676	-	13 676	-	(1 818)	-	-	-	-	(13 676)	-	-	-	13 676	-
	5523	за 2019 г.	19 097	-	13 676	-	(1 818)	-	-	-	-	(17 279)	-	-	-	425 092	-
Прочая	5504	за 2020 г.	5 350	-	419 742	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 350	-
	5524	за 2019 г.	-	-	5 350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020 г.	205 127	(751)	647 988	-	(228 982)	-	-	-	(927)	13 676	75 983	31	713 803	(8 470)	
	5530	за 2019 г.	90 480	(383)	140 150	243	(82 824)	-	-	-	(2 213)	17 279	4 670	35 130	205 127	(751)	
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020 г.	51 806	(470)	12 449	-	(41 841)	-	-	-	(764)	-	-	-	22 413	(6 526)	
	5531	за 2019 г.	9 255	(171)	51 234	-	(8 683)	-	-	-	(2 091)	-	-	-	51 806	(470)	
Авансы выданные	5512	за 2020 г.	51 682	(87)	59 420	-	(44 471)	-	-	-	-	13 676	-	-	80 307	(1 738)	
	5532	за 2019 г.	44 842	(34)	29 295	-	(39 734)	-	-	-	-	17 279	-	-	51 682	(87)	
Прочая	5513	за 2020 г.	101 640	(345)	576 099	-	(142 670)	-	-	-	(163)	-	75 983	31	611 083	(206)	
	5533	за 2019 г.	36 382	(230)	59 621	243	(34 406)	-	-	-	(441)	-	4 670	35 130	101 640	(345)	
	5514	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2020 г.	224 153	(751)	1 067 710	-	(228 982)	-	-	-	(927)	X	X	X	1 138 895	(8 470)	
	5520	за 2019 г.	109 576	(383)	159 176	243	(84 642)	-	-	-	(2 213)	X	X	X	224 153	(751)	

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	8 542	73	792	41	409	26
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	6 599	73	525	41	197	26
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 738	-	89	-	34	-
прочая	5543	206	-	178	-	178	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность				
Долгосрочная кредиторская задолженность	5551	за 2020 г.	188 490	1 836 502	759	(286 280)	-	(70 000)	-	-	1 669 471	
- всего	5571	за 2019 г.	82 723	148 490	-	(8 000)	-	(32 723)	-	-	188 490	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2020 г.	-	1 223 077	759	-	-	-	-	-	1 223 836	
займы	5553	за 2020 г.	118 490	247 790	-	(286 280)	-	-	-	-	80 000	
прочая	5573	за 2020 г.	-	76 490	-	(8 000)	-	-	-	-	118 490	
5554	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5555	за 2020 г.	-	-	363 592	-	-	-	-	X	X	363 592	
5575	за 2020 г.	82 723	-	-	-	-	-	(82 723)	X	X	2 043	
5556	за 2020 г.	70 000	-	-	-	-	-	(70 000)	X	X	70 000	
5576	за 2020 г.	727 889	-	70 000	-	-	-	70 000	X	X	730 635	
5560	за 2020 г.	1 085 507	-	641 760	170	(785 170)	-	(50 000)	4 670	35 130	727 889	
5580	за 2020 г.	-	1 085 507	688 920	82	(1 122 203)	-	-	-	-	157 329	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	231 795	74 494	-	(218 960)	-	70 000	-	-	231 795	
5581	за 2020 г.	56 400	225 440	-	(50 184)	-	-	4 670	-	139	7	
5562	за 2020 г.	236	-	-	(230)	-	-	-	-	-	236	
5582	за 2020 г.	60	222	-	(46)	-	-	-	-	-	78 593	
5563	за 2020 г.	8 105	1 126	7	(6 629)	-	-	75 983	-	-	8 105	
5583	за 2020 г.	14 162	7 051	5	(48 098)	-	-	-	-	34 984	163	
5564	за 2020 г.	-	-	2 891	(2 728)	-	-	-	-	-	-	
5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5565	за 2020 г.	1 164	71 600	-	(72 764)	-	-	-	-	-	1 164	
5585	за 2020 г.	150 370	60 500	77	(159 763)	-	-	(50 000)	-	-	6	
5566	за 2020 г.	5 493	2	-	(5 490)	-	-	-	-	-	5 493	
5586	за 2020 г.	477	393	-	(53)	-	-	-	-	-	7	
5567	за 2020 г.	481 099	494 538	-	(481 098)	-	-	X	X	X	481 099	
5587	за 2020 г.	864 038	398 375	-	(864 037)	-	-	82 723	X	X	2 400 106	
5550	за 2020 г.	916 379	2 478 262	929	(1 071 450)	-	-	X	X	X	916 379	
5570	за 2020 г.	1 168 230	835 410	82	(1 130 203)	-	-	X	X	X	916 379	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель (подпись) **Отмашкин Сергей Владимирович** (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	100 209	40 179
Расходы на оплату труда	5620	16 326	10 615
Отчисления на социальные нужды	5630	4 527	3 250
Амортизация	5640	390	1 370
Прочие затраты	5650	288 535	73 834
Итого по элементам	5660	409 987	129 248
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(181 033)	(665)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	228 954	128 583



Руководитель Отмашкин Сергей Владимирович
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2021 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	942	19 774	(1 229)	-	19 487
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	942	1 491	(1 229)	-	1 204
Резерв расходов по передаче сетей в муниципальную	5702	-	18 283	-	-	18 283



Руководитель _____
 (подпись) _____
Отмашкин Сергей Владимирович
 (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	814 042	5 000	5 000
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 экзроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №1 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5803	479 703	-	-
Обеспечения, полученные на экзроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №2 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5804	329 339	-	-
Выданные - всего	5810	2 568 323	1 364 228	-
в том числе:				
Залог финансовых вложений	5811	332 104	332 104	-
Залог имущество выданное	5812	1 067 624	1 032 124	-
Поручительство выданное				
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	34 491	-	-



Руководитель (подпись) Отмашкин Сергей Владимирович (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020 г.		за 2019 г.	
		Получено за год	На начало года	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 2020 г.	5910	-	-	-	-
за 2019 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2020 г.	5911	-	-	-	-
за 2019 г.	5921	-	-	-	-



Руководитель _____
Отмашкин Сергей Владимирович
 (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу на 31.12.2020 и отчету о финансовых результатах за 2020 г.

1. Информация об организации

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

ИНН, КПП, ОГРН организации 5448456469, 544801001, 1145476139324

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

Директор Отмашкин Сергей Владимирович

Главный бухгалтер Сударева Наталья Андреевна

Ревизионная комиссия не избиралась.

Данные об аудитор: ООО «Алтайский Дом Аудита»

Место нахождения: 656043, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 95, офис 17

Государственная регистрация:

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1022201514895 от 25.09.2002 г.

ООО «Алтайский Дом Аудита» является членом СРО ААС в соответствии с решением Правления Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» от 18.11.2016 г. (ОРНЗ 11606059811).

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 23 человека.

1.1. Данные об уставном капитале организации

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

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

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

Решения, принятые по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за предшествующий год и распределения чистой прибыли: чистая прибыль по итогам 2020 г. между участниками Общества не распределялась.

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

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

1.3. Дочерние и зависимые общества.

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

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

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

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

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

Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2020 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО «Главалтайстрой»	656037, Алтайский край, город Барнаул, проспект Калинина, дом 112/27, помещение 208	- Лицо является членом Общего собрания участников данного юридического лица; - Данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества; Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	21.11.2018	100%
2	ООО «СЗ «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% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	08.08.2019	-
3	Отмашкин Сергей Владимирович	Паспорт серия: 01 05, № 871753, выдан: 29.03.2006 г., ОВД Индустриального района г.Барнаула, № подр. 222-071. Дата регистрации по месту жительства: 06 сентября 2001	- Является бенефициарным владельцем - Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица; - Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	07.11.2014	-
4	Греб Елена Владимировна	Паспорт серия: 01 13, № 900797, выдан: 12.07.2013 г/, Отделом УФМС России в Индустриальном районе г. Барнаула, № подр. 220-071/Дата регистрации по месту жительства: 11 ноября 2010	- Является бенефициарным владельцем - Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	07.11.2014	-
5	ИП Отмашкин Сергей Владимирович	Алтайский край, г Барнаул,	- лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	17.04.2013	-
6	ИП Греб Елена Владимировна	Алтайский край, г Барнаул,	- лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2013	-
7	ООО «Спарку»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 205	Учредитель - Отмашкин С.В. ,доля участия 100%	10.01.2017	-
8	ООО ФК «Север»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 207	Единоличный исполнительный орган — Греб Е.В.	20.10.2020	-
9	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	-
10	ООО СЗ «СОЮЗ ФИРСОВО»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 207	Единоличный исполнительный орган — Греб Е.В.	20.10.2020	-
11	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	-
12	ООО «Союз-ЖБИ»	Ленинградская обл, п Заводской, стр 1, оф 201	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	08.05.2015	-
13	ООО «Русь»	659040, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Р-Н КАЛМАНСКИЙ, С. КАЛМАНКА	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 66,7%, Греб Е.В. - доля участия 33,3%.	29.09.2016	-
14	ООО СЗ «Союз-Север»	Ленинградская обл, п Заводской, стр 1, оф 202	Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	27.11.2019	-
15	ООО «Энергоэффект»	656037, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, ПРО-Т КАЛИНИНА, д. 112	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 100% Единоличный исполнительный орган - ИП Отмашкин С.В.	27.03.2014	-
16	ООО «СЗ «Главалтайстрой»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/29, помещение 303	Учредитель Греб Е.В., доля участия — 100%	08.10.2014	-
17	ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 32,5%	24.03.2015	-
18	ООО АПК «СОЮЗ»	659802, Алтайский край, Косихинский р-н, Малахово с, Комсомольская ул, дом № 26	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 100%	25.03.2016	-
19	ООО «Спецстрой»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27, пом.307	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 1,4% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	11.01.2018	-
20	ООО «Стройцентр»	630001, Новосибирская ОБЛ, Новосибирск Г, Сухарная УЛ, дом № Дом 98, квартира Комната 1	Учредитель Отмашкин С.В. -доля участия 100% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	01.03.2016	-
21	ООО «Спецтехника»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/29	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 100% Единоличный исполнительный орган — Греб Е.В.	24.01.2017	-

22	ООО «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 20.07.2020	-
23	ООО «Леал»	656031, Алтайский край, Барнаул г, Строителей пр-кт, дом № 29В	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 50% Едиличный исполнительный орган — Греб Е.В.	15.10.2013	-
24	ООО «Алтайагроспецотделе ние»	656008, Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом.303	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 99%	07.05.2019	-
25	ООО «Союз-НОВА»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 201	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 100% Едиличный исполнительный орган — Греб Е.В	07.05.2020	-
26	ООО «Специализированная Строительная компания»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27, пом.117	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 52%	31.05.2017	-
27	ТСЖ «Космос»	658080, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Космонавтов, д. 19	Участник товарищества ООО «Главалтайстрой» -	-	-
28	ООО «Союз-Проект»	656037, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Космонавтов, д. 2, оф. 5	Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%	06.07.2018	-
29	ООО «ВИТРАЖ ГРУПП»	656037, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Калинина, д. 112/27	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 100%	04.06.2018	-
30	ООО «Ренд-Эстейт»	г Санкт-Петербург, ул Комсомола, 37А / лит А, пом 9Н,	Учредитель Отмашкин С.В. - 76%	24.11.2020	-
31	ООО СОЮЗ-НОВА 2	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 201	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 100% Едиличный исполнительный орган — Греб Е.В	03.09.2020	-
32	ООО СЗ «Лапландия»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 110	Учредитель Греб Е.В. -доля участия 100%	09.09.2019	-

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 2020 году могут быть выделены три основных операционных направления:

- Деятельность заказчика-застройщика;
- Деятельность технического заказчика;
- Деятельность по предоставлению в аренду арендованных нежилых помещений.
- Деятельность по ведению бухгалтерского учета, юридическому сопровождению и управлению коммерческой недвижимостью дочерней организации.

В качестве заказчика-застройщика в 2020 г. Общество осуществляло строительство подрядным способом следующих объектов:

1) многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский р-н, ул. Ленинградская в пределах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073500:707; 54:35:073500:706. Разрешение на строительство №54-RU 54303000-180-2018 от 29.06.2018 г. Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в 3 квартале 2020 г.

2) многоквартирный многоэтажный дом № 1 (по генплану) – I 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, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 3 квартал 2021 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132209 от 27.02.2019.

3) многоквартирный многоэтажный дом № 2 (по генплану) – II 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, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 1 квартал 2022 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132209 от 27.02.2019.

4) На основании договора о развитии застроенной территории №56 от 08.07.2019 г. Обществу предоставлено право на освоение земельного участка в границах 4 и 5-го переулков Римского-Корсакова в Ленинском районе г. Новосибирска. В рамках реализации данного проекта Общество приступило к расселению и изъятию для муниципальных нужд жилых и нежилых помещений аварийных жилых домов. В течение 2020 г. Общество с этой целью выкупило у собственников 15 квартир, приобрела 11 жилых помещений для муниципальных нужд и 10 их них передало в муниципальную собственность. По состоянию на 31.12.2020г. Накопленная сумма затрат по

расселению аварийного жилья составила 74 817 тыс.руб. Земельный участок для строительства будет передан в собственность Общества в 2021 году после выполнения сторонами условий договора. К строительству данного объекта Общество планирует приступить не ранее 2024г.

5) В рамках исполнения условий договора аренды земельного участка №132704 с мэрией г. Новосибирска по ул. Рельефная в Ленинском районе г. Новосибирска (пп. 4. п. 4.2) Общество перечислило 52 000 тыс.руб. на завершение строительства жилого дома по ул. Декабристов, 10, застройщик которого не исполнил свои обязательства перед гражданами. для осуществления строительства четырех многоквартирных домов. На данном земельном участке Общество обязано построить четыре многоквартирных дома, начало строительства планируется на 4 квартал 2021г.

б) в августе 2020 года Обществом заключен договор о развитии застроенной территории №61 с 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 2020 г. Общество к деятельности по расселению данного объекта не приступало. По условиям договора о развитии застроенной территории строительство на данном земельном участке должно быть осуществлено в срок до октября 2028г.

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

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

В 2020 г. указанные критерии были выполнены по объекту, расположенному по адресу г. Новосибирск, ул. Ленинградская. Выручка за выполнение функций застройщика на данном объекте составила за исключением НДС — 110 713 тыс. руб., расходы по содержанию службы заказчика в отношении указанного объекта строительства составили — 103 497 тыс. руб., экономия застройщика составила — 478 852 тыс. руб.

На момент получения разрешения на ввод объекта по ул. Ленинградская в г. Новосибирске в эксплуатацию остались не реализованы по договорам долевого участия в строительстве 82 жилых помещения, на которые Обществом было зарегистрировано право собственности. В течение 2020 г. Обществом было реализовано тридцать одно жилое помещение на сумму 152 920 тыс.руб.

Помимо вновь построенных жилых помещений Общество в 2020г. осуществляло деятельность по продаже жилых помещений, приобретенных на вторичном рынке жилья. В рамках этой деятельности было приобретено двенадцать квартир, десять из которых были реализованы на сумму 22 776 тыс.руб.

В 2020г. Обществом были реализованы возведенные силами подрядных организаций тепловые сети по ул. Герцена в г. Новосибирске на сумму 3 256 тыс.руб. за исключением НДС.

Выручка за выполнение функций технического заказчика в 2020 г. составила за исключением НДС — 1 893 тыс. руб.

В 2020 г. Общество получало доходы от предоставления арендованных основных средств в субаренду. Выручка от вида деятельности составила 5 686 тыс. руб., расходы по данному виду деятельности составили 5 587 тыс. руб.

В 2020 г. Общество силами привлеченных субподрядных организаций выполняло работы по строительству тепловых сетей и реконструкцию ЦТП по ул. Ленинградская для Акционерного общества "СИБИРСКАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ" на сумму 6 837 тыс. руб.

Помимо перечисленных выше Общество получило за 2020г. выручку за исключением НДС на сумму 2 156 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.

2. Сведения об отчетности

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

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

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

К основным средствам Общества принимаются активы стоимостью более 40 тыс. руб. И сроком полезного использования более 12 месяцев. Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом нормативно-правовых ограничений. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется в 2020 году на основании Общероссийского классификатора основных фондов (принят и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и методологии от 12 декабря 2014 г. N 2018-ст). Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. Переоценка основных средств не проводится.

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

Данные о наличии и движении основных средств и доходных вложений в материальные ценности за 2020 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	27 572	-626	1 513	-	-	-525	29 085	-1 151
в том числе:								
Здания - всего	870	-424	-	-	-	-172	870	-596
Производственный и хозяйственный инвентарь	412	-202	682	-	-	-201	1 094	-403
Сооружения	-	-	831	-	-	-152	831	-152
Земельный участок (54:35:014025:38), ул.Н.Островского, 195 5879 кв.м	26 290	-	-	-	-	-	26 290	-

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:014025:38) по ул.Николая Островского площадью 5879 кв.м предполагается использовать для строительства детского сада на 150 мест, который в рамках соглашения о намерениях с мэрией г.Новосибирска от 30.09.2019г. будет передаваться в муниципальную собственность в обмен на земельный участок, находящийся в собственности г.Новосибирска. Начало строительства детского сада планируется на 2021 год.

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 2020 году у Общества отсутствовали.

2.1.3. В 2020 году Общество осуществляло вложения в капитальное строительство объектов, строительство которых ведется или планируется вести в рамках деятельности заказчика-застройщика за счет как собственных, так и привлеченных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Строительство данных объектов осуществляется подрядным способом. Величина капитальных вложений отражена по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса Общества за 2020 год.

Незавершенные капитальные вложения в строительство

Наименование показателя	Величина капитальных вложений на начало года, тыс.руб.	Изменения за период		Величина капитальных вложений на конец года, тыс.руб.	Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию(передачу и дольщикам)/на строительство**
		Увеличение за период, тыс.руб.	Уменьшение за период, тыс.руб.		
Объекты, по которым получено разрешение на строительство					
ул. Ленинградская, Октябрьский район, в т.ч.	569 731	339 957	909 688	-	2 квартал 2020 (4 квартал 2020)

расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	519 711	276 887	796 598	-	X
расходы на содержание службы заказчика	50 021	63 069	-	-	X
Николая Сотникова (Александра Чистякова), Кировский район общеквартальные	76 034	6 861	-	82 895	X
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	75 121	5 415		80 536	X
расходы на содержание службы заказчика	913	1 446		2 359	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - 1 дом	-	245 589	-	245 589	3 квартал 2021/(1 квартал 2022)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	-	213 000	-	213 000	X
расходы на содержание службы заказчика	-	32 589	-	32 589	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - 2 дом	-	140 595	-	140 595	1 квартал 2022/(3 квартал 2022)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	-	118 214	-	118 214	
расходы на содержание службы заказчика	-	22 381	-	22 381	
Объекты на стадии проектирования					
Островского Н., Детский сад	445	2 903	-	3 348	4 квартал 2021 г.
Чистякова А., Кировский район — III очередь — 3 дом	-	2 572	-	2 572	2 квартал 2021г.
ул.Сухарная, Заельцовский район	1 274	-	-	1 274	Не ранее 2024 г.
ул.Сухарная, ж/д №1	494	-	-	494	Не ранее 2024 г.
Комплекс жилых домов по ул. Римского-Корсакова, Ленинский район	12 396	74 297	-	86 692	Не ранее 2023 г.
Комплекс жилых домов по ул. Рельефная (Титова), Ленинский район	70 807	1 118	-	71 925	4 квартал 2021г.
Аникина, Кировский р-н	-	8 477	-	8 477	1 квартал 2022г.
Овчукова ул, Калининский район	-	115	-	115	Не ранее 2022г.
Трикотажная ул, Джержинский район	-	49	-	49	Не ранее 2022г.
Объекты, обслуживающего назначения, подлежащие реализации в адрес ресурсоснабжающих организаций					
ул. Ленинградская, Октябрьский район (теплосети)	10 474	1 783	12 257	-	4 квартал 2020г
ул. Ленинградская, Октябрьский район (КТПН)	391	3 475	-	3 867	2 квартал 2021г.
ул. Ленинградская, Октябрьский район (сети 0,4)	-	3 140	-	3 140	2 квартал 2021г.
ул. Ленинградская, Октябрьский район (наружные сети)	-	6 350	6 350	-	4 квартал 2020г
Чистякова А., Кировский район - III очередь (тепловая сеть)	-	12 859	-	12 859	3 квартал 2021г.
ИТОГО	742 045	850 140	928 294	663 891	X

*Объекты, проектирование которых прекращено

** для проектируемых объектов

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

Структура запасов Общества, отраженных по строке 1210 «Запасы»

Наименование показателя	На 31.12.2019 тыс. руб.	На 31.12.2020, тыс. руб.
Материалы, всего, в т.ч.	36 530	43 712
Сырье и материалы:	17	396
в т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика-застройщика	17	396

Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали:	32 129	30 600
в т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика-застройщика	30 943	30 600
Материалы, переданные в переработку на сторону :	4 346	12 663
в т.ч. переданные для строительства в качестве заказчика-застройщика	4 236	12 663
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	38	53
Строительные материалы	-	-
Незавершенное производство	-	-
Товары	3 082	11 888
в т.ч. переход права собственности на которые не осуществлен	-	2 472
Готовая продукция	665	173 283
в т.ч. переход права собственности на которую не осуществлен	-	15 723
ИТОГО:	40 277	228 882

Основную долю материально-производственных запасов Общества на конец 2020 г., а именно 173 283 тыс.руб., составляет готовая продукция, которая представляет собой жилые помещения в количестве 53 штук во вновь построенном жилом доме по адресу г.Новосибирск, ул. Кирова, д.322 (строительный адрес г.Новосибирск, ул.Ленинградская), из них на конец года были переданы покупателям, но право собственности последних не зарегистрировано, пять квартир.

Кроме того существенную долю запасов составляет:

- лифтовое оборудование, предназначенное для монтажа на строящемся жилом доме №1 по ул. Александра Чистякова в г. Новосибирск — 20 655 тыс.руб. Договор на осуществление работ по монтажу лифтового оборудования на объекте на строящемся жилом доме №1 по ул. Александра Чистякова в г. Новосибирск заключен 11.02.2021 г., оборудование передано для монтажа также в феврале 2021 года. ;

- материалы, переданные подрядчику для монтажа жилых домов №1, 2 по ул.Александра Чистякова в г.Новосибирск — 12 663 тыс.руб.;

- жилые помещения, предназначенные для перепродажи, приобретенные на вторичном рынке - 11 888 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

- о последствиях изменений способов их оценки;

В 2020 году способы оценки стоимости материально-производственных запасов не изменялись.

- о стоимости запасов, переданных в залог;

В 2020 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 3 220 тыс.руб.

- о величине и движении резервов под снижение их стоимости.

В 2020 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 2020 года Общество осуществляло финансовые вложения в виде в виде предоставления краткосрочных займов денежными средствами физическим и юридическим лицам (строки 1170, 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса)

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

Расшифровка финансовых вложений

Наименование заемщика	Сумма займа, тыс.руб.	Дата предоставлен ия	Срок погашения, согласно договору займа	Доходность, % годовых	Сумма начисленных процентов, тыс. руб.
-----------------------	-----------------------	----------------------	---	-----------------------	--

Предоставленные займы	3 615	X	31.12.2021	X	658
со сроком погашения до 12 мес.	3 615	X	X	X	658
Вклад в уставный капитал дочерней организации	322 104	Сентябрь 2019	X	X	X

- Способы оценки финансовых вложений Обществом не изменялись.
- В течение 2020 г. стоимость доли в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «Галактика» находилась в залоге в обеспечение обязательств последнего по кредитному договору №8644.2-19/195 от 08.11.2019 г. Номинальная стоимость предмета залога 332 104 тыс. руб. Залогодержателем выступает ПАО «Сбербанк».
- Обществом выдано поручительство по обязательствам дочерней организации перед кредитной организацией на сумму обязательств последней по возврату суммы основного долга, процентов, штрафных санкций. Общая величина предоставленного кредита 1 032 000 тыс.руб., задолженность лица, за которое поручились, по процентам по состоянию на 31.12.2020г. - 30 695 тыс.руб.
- Ценные бумаги и иные финансовые вложения Обществом в 2020 г. другим организациям или лицам не передавались;
- Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном году Обществом не формировался. Общество планирует получить прибыль от вложений в дочернюю компанию в виде дивидендов. Признаки обесценения стоимости финансовых вложений отсутствуют;
- Стоимость ценных бумаг и предоставленных займов Обществом в отчетном периоде не дисконтировалась.

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

Наименование должника, в том числе связанные стороны	Вид обязательства	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок погашения по условиям договора	Номер строки бух. баланса
ООО ГК ВГС	Работы	5 000	31.12.2021	1230
ВСУ	Работы	2 850	1 квартал 2021	1230
ВИТРАЖ ГРУПП ООО *	Матералы	3 605	1 квартал 2021	1230
Галактика ООО СЗ*	Услуга	11 033	1 квартал 2021	1230
СЗ ИСК СОЮЗ ООО	Долевое участие в строительстве	65 226	1 квартал 2021	1230
МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ»	Услуги	25 252	3, 4 квартал 2021	1230
ОЛИМП ООО	Работы	7 923	1 квартал 2021	1230
НИИ ОПБ ООО	Проектные работы	1295		1230
СИБМЕТИЗ ООО ТД	Аренда	373	1 квартал 2021	1230
СИБЭКО АО	Подключение к сетям теплоснажения	1 227	4 квартал 2021	1230
СПД Алтайстрой ООО	Работы	17 518	1 квартал 2021	1230
Союз-Энерго ООО	Купля-продажа	3 906	2 квартал 2021	1230
ООО «СЗ «Галактика»*	Предоставленные займы	61 500	28.03.2024	1230
ООО «СЗ «Галактика»*	Уступка права требования	36 048	4 квартал 2021	1230
ТРИУМФ ЖСК	Соглашение о намерениях	7 992	4 квартал 2021	1230
ООО «СЗ «Галактика»*	Возмещение расходов	1 969	1 квартал 2021	1230
СИБМЕТИЗ ООО ТД	Возмещение расходов	768	2 квартал 2021	1230
Физические лица — покупатели жилых помещений по адресу ул. Кирова, 322	Купля-продажа	6 333	1 квартал 2021	1230

Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №1 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	494 538 479 703	4 квартал 2021	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	363 592 329 339	1 квартал 2022	1230
ИТОГО в т.ч. долгосрочная краткосрочная	X	1 112 248 425 092 687 156	X	X

*Связанные стороны

В 2020 г. Общество приступило к строительству двух жилых домов по ул.Александра Чистякова 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. Александра Чистякова составила 68 092 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) 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
Долгосрочные обязательства				
Участники долевого строительства по объекту жилой дом №2 по ул.Александра Чистякова	Договор аренды	363 592	1 квартал 2022г.	1450
Сбербанк России	Комиссии банка	2 043	2 квартал 2022г.	1450
Краткосрочные обязательства				
Булыгин В.В. ИП	СМР	7 657	1 квартал 2021г.	1520
Глуменко И.С. ИП	СМР	12 102	1 квартал 2021г.	1520
Ивашин А.С. ИП	СМР	10 210	1 квартал 2021г.	1520
Союз-Проект ООО*	Проектные работы	7 731	1 квартал 2021г.	1520
Спецстрой ООО*	СМР	13 158	1 квартал 2021г.	1520
Стройцентр ООО*	Аренда	5 022	1 квартал 2021г.	1520
ТРАНСПОРТ ООО	Услуги	3 723	1 квартал 2021г.	1520
ИФНС, ФСС	Налоги и сборы	78 593	1 квартал 2021г.	1520
ДЗИИО Мэрии г.Новосибирска	Договор аренды	70 000	4 квартал 2021 г.	1520
Сбербанк России ПАО	Комиссии банка	9 758	31.12.2021г.	1520
Обязательства по договорам долевого участия в долевом строительстве объекта жилой дом №2 по ул.Александра Чистякова	Обязательства перед участниками долевого строительства	494 538	3 квартал 2021 г.	1550
ИТОГО		1 078 127		

*Связанные стороны

До момента представления отчетности Обществом полностью погашена задолженность перед

ИП Булыгин В.В. на сумму 7 657 тыс.руб, ИП Глуменко И.С. - на 12 102 тыс.руб, перед ООО Спецстрой - на 13 158 тыс.руб., ООО «Стройцентр» - на 2 222 тыс.руб., ООО «Союз-Проект» на 3 717 тыс.руб., ООО «Транспорт» 3 723 тыс.руб. Задолженность по комиссиям за открытие аккредитивов перед Сбербанк России ПАО погашается согласно графикам внесения платежей в установленные сроки.

2.1.8. О наиболее существенных долговых обязательствах раскрыта следующая информация (Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008, утверждено Приказом МФ РФ от 06 октября 2008 г. № 107н) (величина, виды, сроки погашения выданных векселей, размещенных облигаций, займов, кредитов, других заемных обязательств):

Наименование кредитора, в том числе связанные стороны	Вид долгового обязательства	Величина долговых обязательств на 31.12.2020, тыс.руб.	Срок погашения
Сбербанк России ПАО	Кредитный договор 8644.02-20/162 от 18.09.2020 г.	426 685	27.03.2023
Сбербанк России ПАО	Кредитный договор 8644.02-20/163 от 18.09.2020 г.	600 392	27.12.2023
Сбербанк России ПАО	Кредитный договор 8644.02-20/164 от 18.09.2020	196 000	27.07.2023
СЗ ИСК СОЮЗ ООО *	Договор займа б/н от 03.03.2020	80 000	31.12.2025
Итого		1 303 077	X

*Связанные стороны

В течение 2020 г. Общество досрочно полностью вернуло заемные средства по договору б/н от 02.12.2019г. перед ООО Главалтайстрой на сумму 54 490,00 тыс.руб., заем по договору б/н от 02.08.2018 ООО СЗ ИСК СОЮЗ на сумму 50 000 тыс.руб., заем по договору б/н от 18.12.2019 перед ООО Спецстрой на сумму 14 000 тыс.руб., сроки исполнения обязательств по которым согласно договорам наступали не ранее 31.12.2025г.

В 2020г. Общество получило кредитные средства ПАО Сбербанк России для финансирования строительства двух жилых домов по ул.Александра Чистякова в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ, общая сумма привлеченных кредитов составила 1 223 836 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 2020 году Общество не осуществляло расчетов по договорам, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

По договорам, предусматривающим погашение обязательств в рублях по курсу иностранной валюты на день исполнения Общество в 2020 г. осуществляло расчеты по договорам поставки лифтового оборудования с ИП Лысов Е.В. (Договор поставки №2020/06-07/-Аква 3.0 Дом 1 от 06.07.2020, Договор поставки №2020/03-12/- Аква 3 дом 2 от 03.12.2020). По договору поставки №2020/06-07/-Аква 3.0 Дом 1 от 06.07.2020 оборудование было поставлено Обществу 05.11.2020 г., 70% от стоимости договора были оплачены до момента поставки в порядке предварительной оплаты, оборудование принято на учет по первоначальной стоимости, рассчитанной по курсу на дату перечисления аванса. Оставшиеся 30% от стоимости договора были оплачены 06.11.2020 г. по факту получения оборудования по курсу на дату поступления, согласно условиям договора. По договору поставки №2020/03-12/- Аква 3 дом 2 от 03.12.2020 Общество перечислило предварительную оплату в размере 30% от стоимости договора по курсу на дату перечисления. Таким образом, у Общества на конец 2020 г. отсутствовала кредиторская задолженность, которая подлежит переоценке, поэтому определение курсовых разниц в составе операций Общества отсутствует.

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

Общество определило в 2020 году следующие составляющие налога на прибыль, тыс. руб.

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль

Бухгалтерская прибыль	536 370	20%	107 274	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
Временные разницы:	17 681	20%	3 536	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	57 819	20%	11 564	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы	40 138	20%	8 028	- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам	-	20%	-	- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Временные разницы:	33 128	20%	6 625	Отложенный налоговый актив
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	154 322	20%	30 864	- созданы отложенные налоговые активы
- условный доход по налогу на прибыль	-	-	-	- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы	121 194	20%	24 239	- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам	-	-	-	- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
Постоянные разницы	-	-	598	Постоянное налоговое обязательство
Постоянные разницы	-	-	-	Постоянный налоговый актив
Налоговая база по налоговой декларации	554 810	20%	110 962	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	598
Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	-
Временные разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	3 536
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	-
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	3 460
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	76
суммовые разницы, включаемые в состав прочих расходов по н\у, а по б\у в состав первоначальной стоимости ОС	-
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н\у, а по б\у в состав первоначальной стоимости ОС)	-
Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:	6 625
в том числе:	
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	34
разница в расчете доходов от реализации по налоговому и бухгалтерскому учету	2 935
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	-
сумма условного дохода по налогу на прибыль	-
прочие	3 657

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 2020 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 2020 не осуществлялись.

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

- арендованным основным средствам;

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

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

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

Основные средства полученные в аренду, тыс. руб.					
Наименование объекта	На начало отчетного года	Поступило	Выбыло	На конец отчетного года	В т.ч. передано в субаренду
Автомобиль Mitsubishi LANCER CEDIA;	250	-	250	-	-
Автомобиль SKODA YETI	-	250	250	-	-
Автомобиль Toyota Corolla Spacio	-	250	-	-	-
Автомобиль Volkswagen TOUAREG X715 XA 22	1650	-	-	1650	-
Земельный участок (35416м2) (54:35:000000:31712)	208 372	-	-	208 372	-
Земельный участок (3161 м2) (54:35:052810:83)	13 474	-	13 474	-	-
Земельный участок (3714м2) (54:35:032865:225)	3 071	-	-	3 071	3 071
Земельный участок (38194 м2) (54:35:062555:130)	224 717	-	-	224 717	-
Нежилое помещение по ул.Сухарная, 98 (2268м2) 54:35:032865:220	1 875	-	-	1 875	1875
Офисное помещение (13,7м2) 54:35:032865:87	58	-	-	58	58
Офисное помещение №3,4,5,18 (54,8м2) 54:35:032865:87	45	-	-	45	45
Помещение №1, 23.3 кв.м	114	-	-	114	-
Помещение №2, 19,1 кв.м	94	-	-	94	-
Помещение склада (190,1м2) 54:35:032865:84	300	-	-	300	300
ИТОГО	454 020	500	13 974	440 546	5 349

- товарно-материальным ценностям, принятым на ответственное хранение; Товарно-материальные ценности на ответственное хранение Обществом в 2020 году не принимались.
- товарам, принятым на комиссию; Товары на комиссию Обществу в 2020 году не поступали.
- списанной в убыток задолженности неплатежеспособных дебиторов; Задолженность неплатежеспособных дебиторов в убыток Общества в 2020 году не списывалась.
- о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей организации раскрыта в п.2.1.5 Пояснений. В течение 2020г. продолжала находится в залоге у Алтайского отделения ПАО Сбербанк доля Общества в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «ГАЛАКТИКА» в качестве обеспечения обязательств последней по кредитному договору №8644.02-19/195 от 08.11.2019г. Оценочная стоимость доли 332 104 тыс.руб. Договор залога действует по 27.09.2026г.
- В текущем году на счета-эскроу в обеспечение обязательств участников долевого строительства поступили денежные средства в размере 1 995 662 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 2020 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 2020 год. Наиболее существенными статьями поступлений денежных средств Общества в 2020 г. были:

Источники поступления денежных средств	За период 2020 г., тыс.руб.	За период 2019 г., тыс.руб.
- от участников долевого строительства	704 203	477 127
- от покупателей и заказчиков	183 850	55 555
- от арендаторов	5 645	24 973
ИТОГО:	893 698	80 528

По строке 4119 «Прочие поступления» отражены денежные средства, полученные в виде процентов по размещенным депозитам, в сумме 1 696 тыс. руб., денежные средства, полученные по выплатам по претензиям в связи с нарушением условий договоров, в сумме 697 тыс. руб., полученные проценты по предоставленным займам — 642 тыс.руб.

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»

Направление расхода денежных средств	Сумма платежей за 2020 г., тыс.руб.
Предоставленные займы	56 150
Имущественные налоги	1 502
Оплаты по претензиям	365
Услуги кредитных организаций	172
Штрафные санкции	220
Разница НДС полученного от покупателей и уплаченного поставщикам и в бюджет	87 749
ИТОГО:	146 158

2.2 В 2020 году организация применяла установленные законодательством Российской Федерации Правила бухгалтерского учета, за исключением следующих случаев, когда они не позволяли достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации.

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

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

Расшифровка расходов за 2020 г.

Состав расходов	2020г., тыс. руб.	2019 г., тыс. руб.
Затраты на оплату труда	16 326	10 615
Отчисления на социальные нужды	4 527	3 250
Амортизация	390	1 370
Материальные затраты	100 209	40 179
Прочие расходы	288 535	73 834
Уменьшение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др.	(181 033)	(665)
ИТОГО:	228 954	128 583

Расшифровка прочих внереализационных доходов за 2020 г.

Состав доходов	2020 г, тыс. руб.
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	-
Доходы (расходы), связанные с реализацией права требования	-
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	28 375
Прибыль прошлых лет	58
Проценты к получению	2 389
Резервы по сомнительным долгам	764
Судебные издержки	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	2 008
ИТОГО:	33 594

Расшифровка прочих внереализационных расходов за 2020 г.

Состав расходов	2020 г, тыс. руб.
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	-
Доходы (расходы), связанные с реализацией права требования	-
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	28 993
Мат. помощь, подарки и т.п.	234
Убытки прошлых лет	
Проценты к уплате	3650
Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	11 573
Резервы по сомнительным долгам	8 483
Судебные издержки	250
Расходы по услугам оценочных организаций	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	1
Услуги кредитных организаций	172
ИТОГО:	47 746

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 2020 года Обществом создан резерв под расходы на оплату отпусков сотрудников на сумму 1 491 тыс.руб., в том числе по итогам инвентаризации резерв увеличен на 210 тыс.руб., в течение года использовано средств резерва на сумму 1 229 тыс.руб. Остаток неиспользованного резерва на оплату отпусков на конец отчетного периода составил 1 204 тыс.руб.

Кроме того, Обществом сформирован 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. Величина созданного резерва составила 18 283 тыс.руб.

Величина резерва по сомнительным долгам в течение года увеличилась на 8 483 тыс. руб., величина резерва, отраженная в составе прочих внереализационных доходов Общества в результате исполнения дебиторами своих обязательств, составила 764 тыс.руб. Остаток резерва по сомнительным долгам на конец отчетного периода – 8 469 тыс.руб.

- 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 - отсутствуют;

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

Организация раскрывает с учетом существенности следующую информацию:

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

3. Сведения об учетной политике

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

- Учет основных средств

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

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

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

Амортизация не начисляется по:

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

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

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

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

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

- учет нематериальных активов

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

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

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

- способы оценки производственных запасов

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

- способы оценки незавершенного производства

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

- способы оценки готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление

- способы признания прибыли

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

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

В связи с вступлением в действие с 01.01.2021г ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н. Последствия изменения учетной политики Общество планирует отражать перспективно.

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	Вид операции	Объем операций, тыс. руб.	Условия и сроки расчетов, форма расчетов	Величина резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности
ООО «СЗ «Галактика»	Выдача	Заем	56 150	Возврат не позднее 28.03.2024	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Расход	Услуги тех. заказчика	364	Оплата, безналичная	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Доход	Услуги по управлению	2 586	Оплата, безналичная	-	-
ООО «СЗ «Галактика»	Доход	Купля-продажа ТМЦ	409	Оплата, безналичная	-	-
ООО СОЮЗ-ПОДРЯД	Оплата	Работы	23 121	Оплата безналичная, в течение 30 раб. дн.	-	-
ООО СОЮЗ-ПОДРЯД	Оплата	Проценты по займам	44	Оплата безналичная	-	-
ООО «Спецстрой»	Возврат	Заем	14 000	Оплата безналичная	-	-
ООО «Спецстрой»	Расход	Работы	103 108	Оплата безналичная	-	-
ООО «Спецстрой»	Доход	Купля-продажа ТМЦ	84	Оплата, безналичная	-	-
ООО Стройцентр	Расходы	Аренда комплекса имущества	6 895	Оплата, безналичный расчет	-	-
ООО «СПЕЦТЕХНИКА»	Расходы	Транспортные услуги	14 386	Оплата, безналичный расчет	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Получение	Заем	242 790	Возврат не позднее 31.12.2023	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Возврат	Заем	226 790	Оплата, безналичная	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Получение/возврат	Заем	71 600	Возврат 31.12.2020	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Оплата	Проценты по займам	1 087	Оплата, безналичная	-	-
ООО СЗ ИСК СОЮЗ	Доход	Имущественное право	76 479	Оплата, безналичная	-	-
АО СЗ БКЖБИ-2	Расходы	Купля-продажа ТМЦ	199 430	Оплата, безналичная	-	-
АО СЗ БКЖБИ-2	Расходы	Купля-продажа ОС	997	Оплата, безналичная	-	-
АО СЗ БКЖБИ-2	Доход	Купля-продажа ТМЦ	82	Оплата, безналичная	-	-
ООО Союз-Проект	Получение	Проектные работы	13 173	Оплата, безналичная	-	-
ООО «ВИТРАЖ ГРУПП»	Расходы	Купля-продажа ТМЦ	31 573	Оплата, безналичная	-	-

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

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

- краткосрочные - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты в 2020 году у Общества составили:
 - оплата труда за отчетный период — 14 678 тыс. руб.
 - начисленные налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды — 3 444 тыс. руб.
 - ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде — 726 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 2020 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 2020 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.) отсутствуют.

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

По проектируемому объекту по ул. Александра Чистякова в Кировском районе 27.02.2019 г. с мэрией г. Новосибирска заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 54:53:000000:31712, площадью 35 416 кв.м. Существенным условием договора аренды является обязанность Общества в срок до 27.08.2021 г. внести денежные средства в размере не менее 70 млн.

руб. для обеспечения прав обманутых участников долевого строительства объекта по адресу г. Новосибирск, ул. Связистов.

В рамках реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству четырех многоквартирных домов по ул. Рельефная по соглашению с мэрией г.Новосибирска Общество обязано до конца 2022г. предоставить в собственность граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков не менее 1633кв.м жилых помещений. Оценочная величина вложений по данному пункту составит 140 000 тыс.руб.

С целью завершения строительства объекта, расположенного по ул. Связистов в г.Новосибирске Общество заключило с ЖСК «Триумф» Соглашение о намерениях (об инвестировании) от 30.10.2019 г. По условиям Соглашения Общество осуществляет оплату проектных, предпроектных работ, экспертизы, изысканий и строительно-монтажных работ для строительства объекта по ул. Связистов в Ленинском районе г. Новосибирска в адрес третьих лиц в счет оплаты за паи, которые Общество получит в момент заключения договора паенакопления, являющегося неотъемлемой частью Соглашения о намерениях. Конкретные паи будут определены сторонами при утверждении проекта на строительство объекта и получении разрешения на строительство. По состоянию на 31.12.2020г. Общество в рамках указанного соглашения осуществило в пользу третьих лиц платежей на сумму 7 992 тыс.руб.

В 1 квартале 2021г. Общество досрочно исполнило часть долгосрочных обязательств, а именно вернуло банковский кредит на сумму 196 000 тыс.руб. по договору №8644.02-20/164 от 18.09.2020. Кроме того, в связи с завершением строительства объекта дочерним лицом Общества и полным погашением ООО «СЗ «Галактика» своих обязательств по кредитному договору №8644.2-19/195 от 08.11.2019 г. прекращены обязательства Общества по договору поручительства №8644.02-19/195-5П от 08.11.19г. Однако доля Общества в уставном капитале ООО «СЗ «Галактика» продолжает находиться в залоге у кредитной организации в качестве обеспечения исполнения обязательств дочерней организации по вновь заключенному кредитному договору.

В 1 квартале 2021г. приобретен земельный участок для осуществления строительства жилых домов по ул.Овчукова в Калининском районе г. Новосибирска, сумма сделки составила 155 000 тыс.руб. Планируемый срок начала строительства — 3 квартал 2023 г.

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 31.12.2020 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.

В 2020 году Обществом созданы резерв на оплату отпусков в сумме 1 203 тыс. руб. и резерв по сомнительной задолженности в сумме 8 470 тыс. руб., резерв расходов по строительству в сумме 18 283 тыс.руб.

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

В 2020 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

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

К правовым рискам относятся изменения в законодательстве. Так, принятие законопроекта об удержании налога на проценты по вкладам с 2021 г. негативно скажется на уровне доходов населения, что увеличивает риск снижения потребительского спроса на покупку жилой недвижимости. В связи с внесением изменений в ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ в соответствии с которыми компании-застройщики могут привлекать денежные средства с использованием эскроу-счетов возникает риск увеличения ставки по кредитованию, что увеличит расходы на выплату процентов. Тем не менее принятая Правительством Российской Федерации программа по льготированию ипотечной ставки благополучно сказалась на спросе на жилую недвижимость в истекшем году. Данная программа продлена до 1 июля 2021г., соответственно, имеются неплохие шансы, что спрос не снизится как минимум в течение полугода.

К социальным рискам, влияющим на снижение потребительского спроса следует отнести рост уровня бедности в 2020 г. на фоне пандемии коронавирусной инфекции, рост цен на потребительские товары на 7% по сравнению с 2019 г. Средняя стоимость 1 кв. м в 2020г. на первичном рынке жилья в г. Новосибирске составляет 65,0 тыс. руб., на вторичном рынке – 69,8 тыс. руб., средняя заработная плата – 42,7 тыс. руб. Рост цен на жилье на первичном рынке обуславливает риск изменения потребительского спроса и предпочтение покупки жилья на вторичном рынке или аренду жилья.

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

Наибольшее негативное влияние на строительную отрасль в 2021 г. оказывает риск снижения спроса на жилую недвижимость в отменой ряда стимулирующих мер, а именно, прекращение программы льготной ипотеки, падение доходов населения, рост инфляции. По оценке экспертов, с 2021г. значительного роста цен на недвижимость не предвидится, однако сохранится их корректировка на уровень инфляции. Обществом не ожидается в 2021г. снижение поступлений от продажи объектов строительства. Планы по вводу новых объектов на сегодняшний день расширяются, Обществом разрабатываются новые строительные проекты, приобретаются новые земельные участки, Общество заявляет участие в новых масштабных инвестиционных проектах совместно с муниципальными властями. Строительство объектов, разработка новых проектов продолжаются в соответствии с графиком. Ценообразование Общества идет в рамках плана с небольшой корректировкой по кварталам, не прогнозируется резких скачков в стоимости квартир. Ожидается сохранение цен на прежнем уровне - падения, глобальных скидок и распродаж не планируется. Кроме того, в тех проектах, которые реализуются по эскроу-счетам, ценообразование четко прописано в кредитном договоре с банком. Общество не сможет игнорировать эти договоренности, поскольку иначе могут последовать штрафные санкции банка.

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

Общество подвержено риску со стороны поставщиков, обусловленный угрозой роста цен на товары, работы и услуги поставщиков и подрядчиков, что может привести к убыткам. Также, ООО «СЗ «Союз-Инвест» подвержено риску неисполнения (ненадлежащего исполнения) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам. Ошибки при выборе поставщиков и подрядчиков влекут за собой срыв сроков выполнения работ и, как следствие, финансовые потери. Невыполнение условий договоров может спровоцировать многочисленные судебные тяжбы и нанести существенный ущерб репутации Общества. Общество учитывает все перечисленные риски и старается избежать возможных негативных последствий путем тщательного отбора контрагентов и всесторонней проработкой заключаемых договоров.

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

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

В целом Общество смотрит в 2021 год с оптимизмом: большие надежды связаны с массовой вакцинацией населения, снятием большинства ограничительных мер в регионах и, как следствие, восстановлением спроса. В то же время предстоящая отмена ЕНВД, падение реальных располагаемых доходов населения, завершение действия многих льготных программ и мер поддержки, а также тревожные ожидания общественности в отношении дальнейшего распространения коронавируса в мире не позволяют говорить о каком-либо прорывном росте оборотов предприятий и организаций в следующем году.



Руководитель
организации

Главный бухгалтер
Организации

О. М. Михайлов С. В.

Сударова Н. А.

Дата

30.03.2021.