



**АЛЕКСЕЕВА  
И ПАРТНЕРЫ**  
АУДИТОРСКИЕ  
УСЛУГИ

Исх. № 433

от «29» апреля 2022 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ»  
за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

*Единственному участнику,  
Директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ»  
(ООО «Специализированный застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ»)*

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ» (ОГРН 1053900201805, г. Калининград, ул. Спортивная, дом 1А, помещ. 28) (далее - Организация), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2021 года, а так же ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2021 год, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

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

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 19 «Информация о характере и величине корректировок, связанных с изменениями учетной политики и исправлением существенных ошибок прошлых отчетных периодов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, а именно на то, что отдельные показатели бухгалтерского баланса сформированы с учетом корректировок в связи с внесением изменений в учетную политику на 2021 год в части учета стоимости земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках заключенных Организацией договоров участия в долевом строительстве, а также в связи с исправлением существенных ошибок предшествующих отчетных периодов. В данном пункте

пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о последствиях изменения учетной политики и исправлении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, которые отражены в бухгалтерской отчетности ретроспективно.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

#### **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности «29» апреля 2021 года.

#### **Ответственность руководства аудируемого лица и руководства единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Руководство единственного участника аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

#### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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 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

**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности  
ООО «Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

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 отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством единственного участника аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор (ОРНЗ- 21606081524)

И.В. Алексеева

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское  
заключение (ОРНЗ–22006112253)

Е.В. Сукачева

Аудиторская организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»**

190103, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32

ОРНЗ 12106160774

«29» апреля 2022 года.

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

Организация ООО "Специализированный Застройщик "НИКИНВЕСТ-СТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью форма собственности частная

Единица измерения: тыс руб

Местонахождение (адрес)

236010, Калининградская обл, Калининград г, Спортивная ул, дом 1 А, помещение 28

Дата ( число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2021
78648104		
3905070955		
41.2		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

1

1 - да  
0 - нет

Наименование аудиторской организации / фамилия, имя, отчество индивидуального аудитора  
ООО "Алексеева и партнеры"

ИНН 7802899804

ОГРН / ОГРНИП

1217800141745

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2021 г.	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Основные средства	1150	2 848	1 116	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	2 116	1 116	-
	Оборудование к установке	11502	732	-	-
	Финансовые вложения	1170	579	224 485	224 485
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 427</b>	<b>225 601</b>	<b>224 485</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 989 169	635 342	428 973
	в том числе:				
	Материалы	12101	51 928	16 294	0
	Товары	12104	1 400	19 136	29 215
	Готовая продукция	12105	1 816	2 772	2 554
	Основное производство (затраты на строительство)	12107	1 934 025	597 140	397 204
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным	1220	12 738	3 539	604
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	2 102	49	604
	НДС по приобретенным материально-	12203	10 636	3 490	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 383 451	72 243	118 493
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	165 015	57 693	13 464
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	880	1 072	81
	Расчеты по налогам и сборам	12303	88	82	76
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12306	546	3	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	1 216 922	13 393	104 872
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12309	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных)	1240	0	150 000	287 610
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12403	-	150 000	287 610
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 549	1 123	5 496
	в том числе:				
	Расчетные счета	12504	2 549	1 123	5 496
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-

	в том числе:		-	-	-
	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
	Денежные документы	12602	-	-	-
	Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
	НДС по авансам и переплатам	12604	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12605	-	-	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12606	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 397 907	862 247	841 178
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 391 334	1 087 848	1 065 661

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный	1310	10	10	10
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	67 945	302 335	298 260
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>67 955</b>	<b>302 345</b>	<b>298 270</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	726 204	132 000	258 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	117 588	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	463 000	132 000	258 000
	Проценты по долгосрочным займам	14105	145 616	-	-
	Прочие обязательства	1450	457 185	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 183 389</b>	<b>132 000</b>	<b>258 000</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	0	147 489	137 106
	в том числе:				
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	23 390	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	124 099	137 106
	Кредиторская задолженность	1520	1 216 379	506 014	372 285
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	411 423	375 127	368 236
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	3 360	4 601	3 748
	Расчеты по налогам и сборам	15203	816	229	301
	Расчеты по социальному страхованию и	15204	0	1	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	800 780	126 056	-
	Оценочные обязательства	1540	1 164	-	-
	Прочие обязательства	1550	922 447	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с долежниками и инвесторами	15501	922 447	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 139 990</b>	<b>653 503</b>	<b>509 391</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>3 391 334</b>	<b>1 087 848</b>	<b>1 065 661</b>

Руководитель

31 марта 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за период с 1 Января по 31 Декабря 2021 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
Дата ( число, месяц, год)	0710002		
Организация <u>ООО "Специализированный Застройщик "НИКИНВЕСТ-СТРОЙ"</u> по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика	78648104		
	ИНН		
	3905070955		
Вид экономической деятельности <u>Строительство зданий и сооружений</u>	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма <u>Общества с ограниченной ответственностью</u> форма собственности <u>частная</u>	41.2		
	12300	16	
Единица измерения: тыс руб	по ОКОПФ / ОКФС		
	по ОКЕИ		
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	<b>Выручка</b>	2110	13331	9329
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой	21101	13331	9329
	<b>Себестоимость продаж</b>	2120	(11639)	(9861)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой	21201	(11639)	(9861)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	2100	1692	(532)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой	21001	1692	(532)
	<b>Коммерческие расходы</b>	2210	(425)	(584)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой	22101	(425)	(584)
	<b>Управленческие расходы</b>	2220	-	-
	в том числе:			
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	2200	1267	(1116)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой	22001	1267	(1116)
	<b>Доходы от участия в других организациях</b>	2310	-	-
	в том числе:			
	<b>Проценты к получению</b>	2320	2899	26618
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	2899	26618
	<b>Проценты к уплате</b>	2330	(2230)	(16707)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(2230)	(16707)
	<b>Прочие доходы</b>	2340	193	4
	в том числе:			
	Прочие операционные доходы	23408	193	4
	<b>Прочие расходы</b>	2350	(236279)	(3703)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23510	(198)	-
	Прочие операционные расходы	23511	(1091)	(3603)
	Прочие внереализационные расходы	23516	(223944)	(94)
	Прочие косвенные расходы	23517	-	-
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	(234150)	5096
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой	23001	(234150)	5096
	<b>Налог на прибыль</b>	2410	(240)	(1021)



	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(240)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(234390)	4075

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(234390)	4075
	Справочно	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Сммин Николай  
Валентинович  
(подпись) (расшифровка подписи)

31 Марта 2022 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за 2021 г.**

Организация **ООО "Специализированный Застройщик "НИКИНВЕСТ-СТРОЙ"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
 Организационно-правовая форма **форма собственности**  
**Общества с ограниченной ответственностью** **частная**  
 Единица измерения **тыс руб**

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

КОДЫ		
0710004		
31	12	2021
78648104		
3905070955		
41.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Величина капитала на 31 Декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	298260	298270
<b>За 2020 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4075	4075
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4075	4075
пересценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2020 г. За 2021 г.	3200	10	-	-	-	302335	302345
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(234390)	(234390)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(234390)	(234390)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	67945	67955

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря	На 31 Декабря	На 31 Декабря
		2021 г.	2020 г.	2019 г.
Чистые активы	3600	67955	302345	298270

Руководитель

(подпись)

31 Марта 2022 г.

Сямин Николай Валентинович

Ф.И.О. и должность

Специализированный застройщик

ИНТЕРИИ

НИКИНВЕСТ-СТРОЙ

ИНН 3905070955

ОГРН 1053900201805

Россия г. Калининград

ООО с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик

НИКИНВЕСТ-СТРОЙ

ИНН 3905070955

ОГРН 1053900201805

Россия г. Калининград

**Отчет о движении денежных средств  
за период с 1 Января по 31 Декабря 2021 г.**

Организация **ООО "Специализированный Застройщик "НИКИНВЕСТ-СТРОЙ"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
 Организационно - правовая форма **форма собственности**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
 частная  
 Единица измерения **тыс руб**

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31. 12. 2021
по ОКПО	78648104
ИНН	3905070955
по ОКВЭД 2	41.2
по ОКОПФ /ОКФС	12300 16
по ОКЕИ	384

Наименование показателя	код	За	За
		Январь - Декабрь 2021 г.	Январь - Декабрь 2020 г.
		1	2
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	58193	10222
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	11726	10222
прочие поступления	4119	46467	-
Платежи - всего	4120	(671587)	(270850)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(612889)	(249964)
в связи с оплатой труда работников	4122	(23215)	(6001)
процентов по долговым обязательствам	4123	(23440)	(9108)
налога на прибыль организаций	4124	(323)	(871)
НДС	4125	(9209)	(3472)
прочие платежи	4129	(2511)	(1434)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(613394)	(260628)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	166232	382255
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	150000	381805
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	16232	-
прочие поступления	4219	-	450
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	166232	382255

Форма 0710004 с. 2

Наименование показателя	код	За	За
		Январь - Декабрь 2021 г.	Январь - Декабрь 2020 г.
		1	2
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	462588	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	462588	-
Платежи - всего	4320	(14000)	(126000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(14000)	(126000)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	448588	(126000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1426	(4373)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1123	5496
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2549	1123
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

31 Марта 2022 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		
<b>Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего</b>	5200	За 2021 г.	1213	(98)	1368	-	-	(368)	-	-	2581	(465)
	5210	За 2020 г.	30	(30)	1183	-	-	(67)	-	-	1213	(96)
	5201	За 2021 г.	1213	(96)	1368	-	-	(368)	-	-	2581	(465)
	5211	За 2020 г.	30	(30)	1183	-	-	(67)	-	-	1213	(96)
<b>Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего</b>	5220	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2 Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	За 2021 г.	-	2100	-	1368	732
	5250	За 2020 г.	-	-	-	-	-
сооружения	5241	За 2021 г.	-	-	-	-	-
	5251	За 2020 г.	-	2100	-	1368	732

## 2.3 Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,

Наименование показателя	Код	За 2021 г.	За 2020 г.
		Увеличение стоимости объектов	5260
Уменьшение стоимости объектов	5270	-	-



## 2.4 Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-

Руководитель

Самин Николай  
Валентинович

(подпись)

31 марта 2022



**4. Запасы**  
**4.1 Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости	Поступления и затраты	Выбыло		Убыток от снижения стоимости	Оборот запасов между их группами (видами)	Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости
						Себестоимость	Резерв под снижение стоимости				
<b>Запасы - всего</b>	5400	За 2021 г.	635342	-	1738905	(385077)	-	-	X	1969169	-
в том числе:	5420	За 2020 г.	428973	-	391546	(185178)	-	-	X	635342	-
товары	5401	За 2021 г.	19136	-	-	(17736)	-	-	-	1400	-
	5421	За 2020 г.	29216	-	9173	(19253)	-	-	-	19136	-
материалы	5402	За 2021 г.	16294	-	389897	(354262)	-	-	-	51929	-
	5422	За 2020 г.	-	-	179114	(162820)	-	-	-	16294	-
готовая продукция	5403	За 2021 г.	2771	-	720	(1676)	-	-	-	1815	-
	5423	За 2020 г.	2553	-	955	(737)	-	-	-	2771	-
затраты на строительство МКД	5404	За 2021 г.	597140	-	1348288	(11403)	-	-	-	1934025	-
	5424	За 2020 г.	397204	-	202304	(2368)	-	-	-	597140	-

**4.2 Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На	
		31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную	5440	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по	5445	-	-

Руководитель

Сямин Николай

Валентинович

(подпись) (информация о подписи)

31 Марта 2022



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
															выбыло	выбыло	выбыло	выбыло
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	72 243	-	1 604 059	-	(292 851)	-	(399 481)	-	-	-	-	-	-	-	1 383 451	-
	5530	за 2020г.	118	-	353 231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72 243	-
в том числе:	5511	за 2021г.	57693	-	355 543	-	(248 224)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165 012	-
	5531	за 2020г.	13464	-	299957	-	(255 728)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57693	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5512	за 2021г.	1 072	-	15 997	-	(15 189)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	880	-
	5532	за 2020г.	81	-	19 734	-	(18 743)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 072	-
Расчеты с долежцами и инвесторами	5513	за 2021г.	-	-	1222855	-	(6 723)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1216132	-
	5533	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Налоги и сборы	5514	за 2021г.	85	-	3496	-	(3 490)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91	-
	5534	за 2020г.	76	-	5763	-	(5 754)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85	-
Прочая задолженность	5515	за 2021г.	13393	-	6168	-	(18 225)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1336	-
	5535	за 2020г.	104672	-	27777	-	(119 256)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13393	-
Итого	5500	за 2021г.	72 243	-	1 604 059	-	(292 851)	-	(389 481)	-	-	-	-	-	-	-	1 383 451	-
	5520	за 2020г.	118	-	353 231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72 243	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода
				поступление		выбыло	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		
перевод из долгов-краткосрочных задолженностей	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из остатка на начало периода				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	551	за 2021г.	132 000	460 715	0	133489	726 204
	5571	за 2020г.	258000	19 492	(145 492)	-	132 000
в том числе:							
	кредиты						
займы	5552	за 2021г.	-	117 588	-	-	117 588
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-
прочая	5553	за 2021г.	132 000	343 127	-	-	608 616
	5573	за 2020г.	258000	19 492	(145 492)	133489	132 000
5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	653 502	1 361 408	(665 043)	(133 489)	1 216 379
	5580	за 2020г.	509 391	557942	(413 831)	-	653 502
в том числе:							
	расчеты с поставщиками и подрядчиками						
5561	за 2021г.	375127	544 501	(508 206)	-	411 422	
5581	за 2020г.	368236	255729	(248 838)	-	375127	
авансы полученные	5562	за 2021г.	4601	11390	(12 631)	-	3360
	5582	за 2020г.	3748	18882	(18 026)	-	4601
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	229	4737	(4 150)	-	816
	5583	за 2020г.	301	4693	(4 765)	-	229
прочая	5564	за 2021г.	126 056	800780	(126 056)	-	800 780
	5584	за 2020г.	0	244611	(118 555)	(133 489)	126 056
займы	5565	за 2021г.	147489	-	(14 000)	-	-
	5585	за 2020г.	137106	34027	(23 644)	-	147489
5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2021г.	786 502	1 822 123	(665 043)	X	1 942 583
	5570	за 2020г.	767 391	577 434	(559 323)	X	786 503

Руководитель

31 Марта 2022 г.

Сямин Николай Валентинович  
(расшифровка подписи)



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Сямин Николай Валентинович**  
 (подпись) (инициалы, фамилия)

31 марта 2022 г.



### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 2021 г.	За 2020 г.
Материальные затраты	5610	8821	7756
Расходы на оплату труда	5620	2168	867
Отчисления на социальные нужды	5630	650	1065
Амортизация	5640	-	173
Прочие затраты	5650	425	584
Итого по элементам	5660	12064	10445
Изменение остатков (прирост(-)):	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение(+)):	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам	5600	12064	10445

Руководитель

(подпись)

Сямин Николай  
Валентинович

(расшифровка подписи)

31 Марта 2022 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	1164	-	-	1164
в том числе:						
оценочное обязательство на оплату отпусков	5701	-	1164	-	-	1164

Руководитель  
 Сямин Николай Валентинович  
 (подпись)

31 марта 2022 г.





### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	622 890	-	-
в том числе:				
денежные средства по ДДУ на эскроусчетах	5801	622 890	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Сямин Николай  
Валентинович

Руководитель

31 марта 2022



# ООО «Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ – СТРОЙ»

РФ, 236010, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Спортивная, дом 1А, пом.28  
Тел. 8(4012)565-055,

**ОГРН 1053900201805 ИНН 3905070955 КПП 390601001**

## ПОЯСНЕНИЯ

К бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ»

за 2021 год

### 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «НИКИНВЕСТ-СТРОЙ» ИНН 3905070955 КПП 390601001 ОГРН 1053900201805 (19.12.2005 г. МРИ ФНС №9 по городу Калининграду), зарегистрировано по адресу: 236000 Калининградская область, Калининград г., Спортивная ул, 1А, пом. 28. (далее по тексту – Общество/Организация).

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Руководство фирмой осуществляется единоличным исполнительным органом директором по месту нахождения организации (дата вступления в должность 16 октября 2018 г.). Функции главного бухгалтера выполняет Плис Людмила Валентиновна.

Участник Общества с долей в уставном капитале 100 % ООО АНТЕКС (ИНН / КПП: 7826117365 / 780201001) с 14.07.2021 г.

Уставный капитал общества по состоянию на 31.12.2021 составляет 10 000 (десять тысяч) рублей, полностью оплачен.

Основным видом деятельности является: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 01 января 2022 года составила 11 человек.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 01 января 2021 года составила 5 человек.

Изменения вышеуказанных сведений в отчетном периоде не происходили. Вся бухгалтерская отчетность составлена в тыс. руб., если не указано иное, и сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, отступления от действующих правил не допускалось. Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (далее - ПБУ 4/99) и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (далее – Приказ МФ №66н) и включает в себя следующие формы:

- «Бухгалтерский баланс»;
- «Отчет о финансовых результатах»;
- «Отчет об изменениях капитала»;
- «Отчет о движении денежных средств»;
- Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, нет.

### 2. Раскрытие общих положений учетной политики

2.1 Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных п.5 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. норм ФСБУ 5/2019 «Запасы» в учетную политику организации на 2021 год были внесены следующие изменения:

- определен порядок расчета чистой стоимости продажи запасов. Уточнен порядок формирования резерва под обесценение запасов. Чистая стоимость продажи запасов определяется Обществом как предполагаемая цена, по которой оно может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи;

- в состав запасов включается стоимость земельных участков, предназначенных для осуществления на них строительства в рамках заключенных Организацией договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров, а также приобретаемых для дальнейшей перепродажи;

- организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» ретроспективно (как если бы ФСБУ 5/2019 применялся с момента возникновения затрагиваемых им фактов хозяйственной жизни).

2.2 Уровень существенности установлен учетной политикой. Показатель является существенным, если:

- его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации;

- его доля в общем итоге соответствующих данных составляет не менее 10%.

### 3. Основные средства

3.1 Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

3.2 Переоценка основных средств не производится.

3.3 В составе основных средств представлено оборудование и сооружения.

Дополнительно информация по разделу «Основные средства» представлена в таблицах 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2. «Незавершенные капитальные вложения», пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 4. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

В составе запасов учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства многоквартирных домов по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- товары;
- готовая продукция;
- товарно-материальные ценности (материалы).

В составе запасов также отражается стоимость незавершенного строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, при строительстве которых Организация

выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве и с инвесторами инвестиционных договоров.

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение запасов».

## 5. Денежные средства

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

Денежные средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу в банке.

Поступление средств от дольщиков отражаются в бухгалтерском учете на забалансовом счете 008 на основании отчетов банка (таблица 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

Денежные средства на расчетных счетах представлены в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 549	1 123	5 496

## 6. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Отсутствуют активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

## 7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в прочих краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в прочих долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показывается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 8. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Способ оценки финансовых вложений при выбытии: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

В составе финансовых вложений по состоянию на 31.12.2019 и на 31.12.2020 числился вклад в уставный капитал ООО «СтройИнвест» (ИНН 3917031125) в сумме 224 485 тыс. руб. В 2021 году уставный капитал ООО «СтройИнвест» был уменьшен (протокол №1/2021 от 15.06.2021), в связи с этим уменьшилась стоимость чистых активов ООО «СтройИнвест», и Обществом по результатам проверки на обесценение был создан резерв под обесценение финансовых вложений в сумме 223 906 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 вклад в уставный капитал ООО «СтройИнвест» отражен в бухгалтерском балансе за минусом созданного резерва и составил 579 тыс. руб.

В 2021 году вклад в уставный капитал был перенесен из краткосрочных финансовых вложений в долгосрочные. В бухгалтерской отчетности за 2021 год последствия, связанные с переносом финансовых вложений из краткосрочных в долгосрочные, отражены ретроспективно. Информация о произведенных корректировках показателей бухгалтерской отчетности отражена в разделе «Информация о характере и величине корректировок, связанных с изменениями учетной политики и/или исправлением существенных ошибок прошлых отчетных периодов».

Также по состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2019 в составе краткосрочных финансовых вложений числились выданные займы. В 2021 году все займы были погашены. Информация по выданным займам представлена в таблицах ниже.

За 2020 год (руб.)

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Норд Вэй ООО	286 000 000,00			136 000 000,00	150 000 000,00	
Договор займа № 1/14 (10%) 10.06.14	50 000 000,00			50 000 000,00		
Договор займа № 29/11-3 (10%) 29.11.13	30 000 000,00			30 000 000,00		
Договор займа № 4/14 (10%) 23.12.14	50 000 000,00			50 000 000,00		
Договор займа № 5/15 (10%) 25.02.15	50 000 000,00				50 000 000,00	
Договор займа № 6/15 (10%) 10.04.15	50 000 000,00				50 000 000,00	
Договор займа № 7/15 (10%) 20.08.15	50 000 000,00				50 000 000,00	
Договор займа № 8/16 (10%) 20.07.16	6 000 000,00			6 000 000,00		
СтройИнвест ООО	1 610 000,00			1 610 000,00		
Договор займа № 01/08	1 500 000,00			1 500 000,00		
Договор беспроцентного займа № 1/16	110 000,00			110 000,00		
<b>Итого развернутое</b>	<b>287 610 000,00</b>			<b>137 610 000,00</b>	<b>150 000 000,00</b>	
<b>Итого</b>	<b>287 610 000,00</b>			<b>137 610 000,00</b>	<b>150 000 000,00</b>	

За 2021 год (руб.)

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Норд Вэй ООО	150 000 000,00					
Договор займа № 5/15 (10%) 25.02.15	50 000 000,00			50 000 000,00		
Договор займа № 6/15 (10%) 10.04.15	50 000 000,00			50 000 000,00		
Договор займа № 7/15 (10%) 20.08.15	50 000 000,00			50 000 000,00		
<b>Итого развернутое</b>	<b>150 000 000,00</b>			<b>150 000 000,00</b>		
<b>Итого</b>	<b>150 000 000,00</b>					

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 9. Заемные средства

Заемные средства представляются как краткосрочные, если срок погашения по ним не более 12 месяцев после отчетной даты.

(тыс. руб.)

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.21 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.20 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.19 г.
<i>Заимодавцы:</i>					
ООО «СТ-Коммерция»	Руб.	-	-	37 390	156 872
ООО «Норд Вэй»	Руб.	2025 год	354 717	-	-
ООО «СТ-ПАРК»	Руб.	2025 год	253 899	242 099	238 234
<i>Кредиторы</i>					
ПАО Банк ВТБ	Руб.	2025 год	117 588	-	-
<b>Итого:</b>	<b>Х</b>	<b>Х</b>	<b>726 204</b>	<b>279 489</b>	<b>395 106</b>

Информация по разделу «Заемные средства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 10. Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств в бухгалтерском балансе отражена задолженность организации перед дольщиками по передаче им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах, окончание строительства которых подлежит завершению в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2021 года 457 185 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2019 года 0 тыс. руб.

В составе прочих краткосрочных обязательств в бухгалтерском балансе отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передаче им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах), окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2021 года 922 447 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2019 года 0 тыс. руб.

## 11. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 12. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков работникам.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец месяца и среднедневной заработной платы.

Информация по разделу «Оценочные обязательства» дополняется таблицей 7 «Оценочные обязательства».

## 13. Доходы

Доходы и расходы организации отражаются в бухгалтерском учете по методу «начисления», т.е. по факту их совершения, а не по факту фактического получения или уплаты денежных средств. Бухгалтерский учет доходов и расходов ведется нарастающим итогом с начала года.

Доходы и расходы организации в зависимости от характера и видов операций подразделяются на:

- доходы и расходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы и прочие расходы.

**Доход** признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- право получения Обществом дохода вытекает из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим способом;

- сумма дохода может быть определена;

- отсутствует неопределенность в получении дохода

- в результате конкретной операции по поставке (реализации) актива, выполнению работ, оказанию услуг Общество передало покупателю все риски и выгоды, связанные с правом собственности на поставляемый актив, больше не контролирует поставляемый (реализуемый) актив и не участвует в управлении им или работа принята заказчиком, услуга оказана;

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г., тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2020 г., тыс. руб.
Выручка от продажи машино-мест и нежилых помещений	2110	10 755	6 895
Аренда		2 576	2 434
<b>Итого</b>		<b>13 331</b>	<b>9 329</b>

## 14. Себестоимость продаж, коммерческие расходы, прочие доходы и прочие расходы за 2020, за 2021 год

**Расходы** признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится (возникает) в соответствии с конкретным договором, требованиями законодательных и иных нормативных актов, обычаями делового оборота;

- сумма расхода может быть определена;

- отсутствует неопределенность в отношении расхода.

**Себестоимость продаж (тыс. руб.)**

Статья расходов	Отчетный период	
	2021 год	2020 год
Продажа машино-мест и нежилых помещений	(11 639)	(9 861)
<b>Итого</b>	<b>(11 639)</b>	<b>(9 861)</b>

**Коммерческие расходы (тыс. руб.)**

Статья расходов	Отчетный период	
	2021 год	2020 год
Расходы на продажу нежилых помещений	(425)	(584)
<b>Итого</b>	<b>(425)</b>	<b>(584)</b>

**Прочие доходы (тыс. руб.)**

Статья доходов	Отчетный период	
	2021 год	2020 год
Аренда помещения	36	-
Компенсация Фонда кап.ремонта	3	4
Компенсация: электроэнергия, вода	152	-
Проценты по займам к получению	2 899	26 618
<b>Итого</b>	<b>3 090</b>	<b>26 622</b>

**Прочие расходы (тыс. руб.)**

Статья расходов	Отчетный период	
	2021 год	2020 год
Аренда помещения	(38)	(160)
Резерв под обесценение финансовых вложений	(223 906)	-
Безвозмездная передача земельного участка	(10 911)	-
Проценты по займам к уплате	(2 230)	(16 707)
Штрафы и пени	(51)	(1)
Прочие	(1 373)	(3 542)
<b>Итого</b>	<b>(238 509)</b>	<b>(20 410)</b>

**15. Отложенные налоговые активы и обязательства**

Расчёты по налогу на прибыль производятся в соответствии с ПБУ 18/02.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 году получен убыток до налогообложения в сумме (234 150) тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного дохода по налогу на прибыль за 2021 год составила 46 830 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (240) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде в 0 тыс. руб.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2020 году получена прибыль до налогообложения в сумме 5 096 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль за 2020 год составила (1 021) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (1 021) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде в 0 тыс. руб.



Виды активов и обязательств	остаток на 01.01.2021	возникло	погашено	остаток на 31.12.2021
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-
Оценочные обязательства и резервы	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

7.1. Сверка по налогу на прибыль (текущая ставка по налогу на прибыль – 20%):

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2021 год, тыс. руб.	За 2020 год, тыс. руб.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(234 150)	5 096
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	46 830	(1 021)
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(47 070)	-
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
5	Текущий налог на прибыль	(240)	(1 021)

#### 16. Информация о связанных сторонах

Наименование юридического лица	Характер отношений
ООО «АНТЕКС»	Юридическое лицо контролирует 100% доли организации

#### Исполнительный орган

Директор Сямин Николай Валентинович

#### Информация о бенефициарных владельцах

Ф.И.О.	ИНН
Берсиров Беслан Рамазанович (косвенное участие в уставном капитале организации 50%)	780605641063
Резцова Елена Евгеньевна (косвенное участие в уставном капитале организации 50%)	780605641842

Операций с бенефициарными владельцами в 2020 и 2021 годах не осуществлялось.

#### Прочие связанные стороны

Наименование юридического лица	Организационно-правовая форма	Характер отношений
БИЗНЕС-ЦЕНТР САБИРОВСКИЙ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	АО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СтройИнвест	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
Сямин Николай Валенти-	ИП	Юридическое лицо контролируется одним и тем же фи-

Наименование юридического лица	Организационно-правовая форма	Характер отношений
Нович		зическим лицом
ПЛАСТИК-ТРЕСТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
ВЕКТОР	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
АВРОРОВЕЦСТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ РЖЕВКА	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СТРОЙТРЕСТ-ГАЛАНТ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОЗЕРНЫЙ КРАЙ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
СК ЗАПАД	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
НОРД ВЭЙ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
ГРАВИТАЦИЯ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЛИСТВЕННАЯ	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами
Резцова Елена Евгеньевна	ИП	Юридическое лицо контролируется одним и тем же физическим лицом
СТ-ПАРК	ООО	Юридическое лицо контролируется одними и теми же физическими лицами

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) представлена ниже в таблице:

За 2021 год (тыс. руб.)

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.21 г.	Сальдо на 01.01.2021 г.	Обороты за 2021 г.	Обороты за 2021 г.	Сальдо на 31.12.21 г.,	Сальдо на 31.12.21 г.,
	Дт	Кт			Дт	Кт
ООО "Норд Вэй" (займы выданные)						
	163 334	-	2 899	166 232	-	-
ООО "Норд Вэй" (займы полученные)						
	-	-	-	354 717	-	354 717
ООО "СТ-ПАРК" (займы полученные)						
	-	242 099	-	11 800	-	253 900
ООО "СК Запад" (договор подряда)						
	-	-	10 673	10 673	-	-
ИП Сямин (арендодатель по договорам аренды)						
	-	-	8 446	8 446	-	-

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.21 г.	Сальдо на 01.01.2021 г.	Обороты за 2021 г.	Обороты за 2021 г.	Сальдо на 31.12.21 г.,	Сальдо на 31.12.21 г.,
АО "Строительный трест" (арендодатель по договорам аренды)	-	4	48	48	-	4
ООО "АНТЕКС" (арендодатель по договору аренды)	-	-	2 181	2 181	-	-
<b>Итого</b>	<b>163 334</b>	<b>242 103</b>	<b>24 247</b>	<b>554 097</b>	<b>-</b>	<b>608 621</b>

За 2020 год (тыс. руб.)

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.20 г.		Обороты за 2020 г.		Сальдо на 31.12.20 г.,	
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ООО "Норд Вэй" (займы выданные)	390 616	-	26 477	253 759	163 334	-
ООО "СтройИнвест" (займы выданные)	1 821	-	141	1 962	-	-
ООО "СТ-ПАРК" (займы полученные)	-	238 234	9 108	12 973	-	242 099
ИП Сямин (арендодатель по договорам аренды)	-	-	3 528	3 528	-	-
АО "Строительный трест" (арендодатель по договорам аренды)	-	-	44	48	-	4
<b>Итого</b>	<b>392 437</b>	<b>238 234</b>	<b>39 298</b>	<b>272 270</b>	<b>163 334</b>	<b>242 103</b>

Основной управленческий персонал организации представлен в лице директора и главного бухгалтера.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2021г.	2020г.
Краткосрочные вознаграждения	2 260	1 504
Долгосрочные вознаграждения	-	-

#### Информация о дивидендах

Дивиденды в 2020 и 2021 годах не начислялись и не выплачивались.

#### 17. Прочая информация о хозяйственной деятельности Общества.

Общество не применяет положения ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденное приказом Минфина РФ от 08.11.2010 №143н, т.к. не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

#### 18. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность за 2021 год составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. Организация не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

В связи с эпидемиологической ситуацией в мире, связанное с распространением коронавируса, Правительство РФ ввело ряд ограничительных мер на территории РФ. Однако деятельность Общества не прекращается, проводятся профилактические работы: на рабочих местах сотрудники находятся в медицинских масках, соблюдается расстояние не менее 1,5 метра друг от друга. При входе работников в организацию — возможность обработки рук кожными антисептиками, предназначенными для этих целей (в том числе с помощью установленных дозаторов). Контроль температуры тела работников при входе работников в организацию, и в течение рабочего дня (по показаниям), с применением аппаратов для измерения температуры тела бесконтактным или контактным способом (электронные, инфракрасные термометры) с обязательным отстранением от нахождения на рабочем месте лиц с повышенной температурой тела и с признаками инфекционного заболевания. Чистка и регулярная дезинфекция поверхностей (столов, дверных ручек, стульев, гаджетов и др.).

**19. Информация о характере и величине корректировок, связанных с изменениями учетной политики и исправлением существенных ошибок прошлых отчетных периодов**

Отдельные показатели графы «На 31 декабря 2020 года» и «на 31 декабря 2019 года» бухгалтерского баланса на 31.12.2021 сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

1. В связи с внесением организацией с 01.01.2021 изменений в учетную политику, связанных с началом применения ФСБУ 5/2019, стоимость земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров отражается в составе запасов, для сопоставимости показателей отражены корректировки начальных и сравнительных показателей за предыдущие отчетные периоды;

2. Вклад в уставный капитал, который в прошлых отчетных периодах был некорректно отражен в составе краткосрочных финансовых вложений, в 2021 году был перенесен в долгосрочные финансовые вложения.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
Бухгалтерский баланс на 31.12.2019г.					
1150	Основные средства	395 000	1	(395 000)	-
1210	Запасы	33 973	1	395 000	428 973
1170	Финансовые вложения	-	2	224 485	224 485
1240	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	512 095	2	(224 485)	287 610
Бухгалтерский баланс на 31.12.2020г.					
1150	Основные средства	393 749	1	(392 633)	1 116
1210	Запасы	242 709	1	392 633	635 342
1170	Финансовые вложения	-	2	224 485	224 485
1240	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	374 485	2	(224 485)	150 000

## 20. Сведения о корректирующих и не корректирующих событиях после отчетной даты

В 2021 г. у Общества отсутствуют судебные дела и претензионные споры. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности и их последствий не было. Прекращённых операций нет, государственной помощи нет.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С февраля 2022 года наблюдается значительное колебание курса рубля по отношению к доллару США и евро, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, российских банков.

Ожидается, что данные события могут негативно повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности организации. По оценке руководства, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности организации в обозримом периоде не будет существенным.

Организация расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

На основании вышеизложенного, мы считаем, что имеющаяся на сегодняшний день ситуация не влияет существенно на способность организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

У организации отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Директор  
31.03.2022



Сямин Н.В.

В настоящем документе  
прошито и пронумеровано  
57 (Пятидесятъ семь ) листов  
Ген. директор И.В. Алексеева

