

## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинвест"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	62 419	62 257	60 549
Прочие внеоборотные активы	1190	1 772 424	1 253 798	991 570
Запасы	1210	55	-	62 588
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	86 883	57 764	32 599
Дебиторская задолженность*	1230	16 524	19 228	14 857
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	203 278
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 448	2 116	14 415
Прочие оборотные активы	1260	5 337	1 492	1 523
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>1 947 090</b>	<b>1 396 655</b>	<b>1 381 374</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	2 067 406	1 610 814	987 073
Отложенные налоговые обязательства	1420	48	48	48
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	201 370	83 171	110 537
Кредиторская задолженность	1520	80 523	103 015	674 098
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>2 349 348</b>	<b>1 797 049</b>	<b>1 771 756</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(402 258)</b>	<b>(400 394)</b>	<b>(390 382)</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

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

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

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

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

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

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
В том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода											
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы								
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы												
НИОКР - всего			5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:			5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Руководитель

(подпись)

Казарян Гаик Шаваршович

(расшифровка подписи)



15 сентября 2022 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затрапы 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 2021г.	1 253 798	518 626	-	-	1 772 424	
	5250	за 2020г.	991 570	262 228	-	-	1 253 798	
в том числе:								
Здание апарт-отеля 1	5241	за 2021г.	1 125 232	320 843	-	-	1 446 075	
	5251	за 2020г.	884 413	240 819	-	-	1 125 232	

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	305 703	305 703	305 703
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель  
(подпись)

Казарян Гайк Шаваршович  
(расшифровка подписи)

15 сентября 2022 г.



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накоплен-ная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	203 278	-	499 104	(702 382)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2020г.	203 278	-	499 104	(702 382)	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель

(подпись)

Казарян Гаик Шаваршович

(расшифровка подписи)

15 сентября 2022 г.





## 4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель

(подпись)

Казарян Гайк Шаваршович  
(расшифровка подписи)

15 сентября 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода							
			Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам						
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рачеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	19 540	(312)	4 217	-	(5 155)	(1 485)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 805	(281)
	5530	за 2020г.	27 282	(12 425)	44 1 641	-	(434 212)	(2 746)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 540	(312)
В том числе:	5511	за 2021г.	647	(312)	-	-	(3)	(28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304	(281)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2020г.	19 032	(12 425)	4 15 567	-	(420 748)	(779)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	647	(312)
Авансы выданные	5512	за 2021г.	12 808	-	788	-	(729)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 867	-
	5532	за 2020г.	2 287	-	19 539	-	(8 988)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 808	-
Прочая	5513	за 2021г.	6 085	-	3 429	-	(4 423)	(1 457)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 634	-
	5533	за 2020г.	5 983	-	6 535	-	(4 466)	(1 967)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 085	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	19 540	(312)	4 217	-	(5 155)	(1 485)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 805	(281)
	5520	за 2020г.	27 282	(12 425)	44 1 641	-	(434 212)	(2 746)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 540	(312)

**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	304	23	647	335	19 032	6 607
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	304	23	647	335	19 032	6 607
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	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 610 814	467 192	-	(10 600)	-	-	-	-	-	-	-	2 067 406
в том числе:	5571	за 2020г.	987 073	2 129 873	-	(1 506 131)	-	-	-	-	-	-	-	1 610 814
кредиты	5552	за 2021г.	-	392 700	-	(6 500)	-	-	-	-	-	-	-	386 200
займы	5553	за 2021г.	1 610 814	74 492	-	(4 100)	-	-	-	-	-	-	-	1 681 206
прочая	5554	за 2021г.	987 073	2 129 873	-	(1 506 131)	-	-	-	-	-	-	-	1 610 814
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	186 186	13 412	-	(95 990)	-	-	-	X	X	-	-	281 893
в том числе:	5580	за 2020г.	784 635	238 023	-	155 701	(28 993)	-	-	-	-	-	-	186 186
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	96 831	2 357	-	(33 715)	(718)	-	-	-	-	-	-	64 755
авансы полученные	5581	за 2020г.	54 271	237 969	-	(166 485)	(28 924)	-	-	-	-	-	-	96 831
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2020г.	-	367	-	(102)	(67)	-	-	-	-	-	-	129
кредиты	5563	за 2021г.	5 447	972	-	(933)	(69)	-	-	-	-	-	-	196
займы	5564	за 2020г.	-	-	-	(1 109)	-	-	-	-	-	-	-	5 447
прочая	5565	за 2021г.	83 171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	110 537	-	-	(60 871)	-	-	-	-	-	-	-	201 370
	5566	за 2021г.	541	10 083	-	(471)	-	-	-	-	-	-	-	83 171
	5567	за 2021г.	612 915	43	-	(612 417)	-	-	-	-	-	-	-	10 153
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	541
Итого	5550	за 2021г.	1 797 000	480 604	-	(106 590)	(785)	-	-	X	X	-	-	2 349 299
	5570	за 2020г.	1 771 708	2 367 896	-	(2 469 311)	(28 993)	-	-	X	-	-	-	1 797 000

## 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)

Казарян Гайк Шаваршович

(расшифровка подписи)

15 сентября 2022 г.



### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	48	-
Отчисления на социальные нужды	5630	11	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	59	8
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	59	8

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Казарян Гайк Шаваршович  
(расшифровка подписи)

15 сентября 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	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Казарян Гайк Шаваршович

(расшифровка подписи)

15 сентября 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	248 557	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	248 557	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Казарян Гайк Шаваршович

(расшифровка подписи)

15 сентября 2022 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
			за 2021г.		
			за 2020г.		
			за 2021г.		
			за 2020г.		

Руководитель

(подпись)

Казарян Гайк Шаваршович

(расшифровка подписи)

15 сентября 2022 г.



**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик «Стройинвест»**

---

150030, г.Ярославль, ул.Гоголя, д.2, офис 702, тел./факс (4852) 42-58-00

ОГРН 1077604027005 ИНН 7604117075 КПП 760401001

---

15.09.2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год**

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**I. Общие сведения**

- Общество зарегистрировано по адресу: 150030, г.Ярославль, ул.Гоголя, д.2, оф. 702.
- Основным видом деятельности Общества является: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- Среднегодовая численность работающих за отчетный период (или численность работающих на отчетную дату): на 31.12.21 г. численность составляет 7 человек.
- Органы управления Общества: Единоличным исполнительным органом ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» является Генеральный директор Казарян Гайк Шаваршович.
- Сведения об обременении долей:
  - Доля ООО «Регионстрой» 95% номинальной стоимостью 9500 рублей:  
Номер договора залога: 76/З-Н/76-2021-1-43 Дата договора залога:

22.01.2021 в пользу ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«СБЕРБАНК РОССИИ»

- Доля ООО «Ташир Капитал» 5% номинальной стоимостью 500 рублей:

Номер договора залога: 76/3-Н/76-2021-1-42 Дата договора залога: 22.01.2021

в пользу ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК  
РОССИИ»

В договорах залога предусмотрено, что договор и залог действуют по  
**28.09.2025** включительно.

Вслучае полного погашения Должником обязательств по Основному  
Договору Залогодержатель обязуется снять залог доли в уставном капитале  
по настоящему Договору путем подачи соответствующих документов в  
налоговые органы и действие настоящего Договора прекращается.

Поскольку обязательства Должником по Основному Договору  
исполнены, в 2022г. залог долей в уставном капитале в пользу ПАО  
Сбербанк будет снят.

- Инвентаризация имущества, денежных средств, обязательств, расчетов  
проведена по состоянию на 31.12.21 г. по результатам проведения  
инвентаризации отклонений не выявлено.
- Настоящая отчетность является исправленной в связи с тем, что в  
состав бухгалтерской отчетности от 29.03.2022 г. не вошли письменные  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах за 2021 год.

## **II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

### **2.1. Основа составления**

Бухгалтерская отчетность Общества за 2021 г. составлена в соответствии с  
Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-  
ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и  
бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом  
Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н,

Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности. У Общества отсутствует намерение, либо необходимость прекращения существенной части деятельности.

Правила исправления ошибок и раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденным Приказом Минфина России от 28.06.2010г. № 63н.

Для признания ошибки существенной, принимается критерий соотношения суммы корректировки показателя к валюте баланса на отчетную дату, в размере 5 процентов. В то же время, существенная ошибка – та, которая в отдельности или вместе с другими ошибками за тот же период, может повлиять на экономические решения пользователей отчетности.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

## **2.2. Учетная политика**

Учетная политика Общества утверждена приказом № 1 от 11.01.2021 г. «Об утверждении учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» на 2021 г.»

### **2.2.1. Нематериальные активы**

Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект. Инвентарным объектом НМА признаются затраты на приобретение исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности (в том числе исключительных прав на программное обеспечение).

Переоценка НМА Обществом не производится. Амортизация НМА начисляется линейным способом. НМА не проверяются на обесценение.

### 2.2.2. Основные средства

В составе основных средств (ОС) отражены здания, сооружения, передаточные устройства, машины, оборудование, транспортные средства со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 000 руб. за единицу, принятые к учету с 01.01.2014г., учитываются в составе материально-производственных запасов и списываются на расходы по мере передачи их в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве и эксплуатации организован контроль за их движением.

В бухгалтерской отчетности ОС показаны по первоначальной стоимости с учетом затрат на модернизацию, реконструкцию, достройки и дооборудованию за минусом суммы амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Объекты ОС приняты к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется ежемесячно линейным способом, исходя из сроков полезного использования на основе применения следующих установленных норм: нормы, установленные в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1.

Амортизация не начисляется по:

- объектам, переданным на консервацию на срок более трех месяцев, а также в период восстановления объекта, продолжительность которого превышает 12 месяцев;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Арендванные ОС отражаются за балансом по стоимости, отраженной в договоре аренды. Арендванные земельные участки и участки, полученные в бессрочное пользование, отражаются по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды отсутствует стоимость арендуемого имущества, то такое имущество отражается за балансом по стоимости, определяемой Обществом самостоятельно.

### 2.2.3. Вложения во внеоборотные активы

В составе вложений во внеоборотные активы учитываются:

- затраты по незаконченному капитальному строительству;
- затраты на проведение работ по реконструкции (модернизации);
- стоимость оборудования к установке;
- затраты на НИОКР;
- по созданию/приобретению НМА;
- на приобретение ОС, земельных участков.

### 2.2.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям Общества относятся ценные бумаги других организаций, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады, открытые в кредитных организациях.

Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, раскрываются в бухгалтерской отчетности по их первоначальной стоимости.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Обществом исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии:

- по акциям – по средней первоначальной стоимости;

- по иным финансовым вложениям – по первоначальной стоимости каждой единицы.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается при наличии признаков обесценения. В 2021 году резерв не создавался по причине отсутствия условий реального снижения стоимости финансовых вложений.

В зависимости от характера финансовых вложений, порядка их приобретения и использования, единицей бухгалтерского учета финансовых вложений может быть вклад в уставный капитал, договор на выдачу займа, договор на открытие банковского депозита (за исключением депозитов до востребования или на срок до 3-х месяцев), ценные бумаги и т.п.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

#### 2.2.5. Запасы

К бухгалтерскому учету в качестве запасов принимаются активы, принадлежащие Организации на правах собственности:

- потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Организации,
- используемые в течение периода не более 12 месяцев,
- активы, удовлетворяющие критериям признания в составе основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей, за исключением объектов недвижимого имущества и транспортных средств.

Запасы Организации включают в себя:

- Сырье – запасы, используемые при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Затраты в незавершенном производстве и полуфабрикаты собственного производства;
- Готовую продукцию – запасы, предназначенные для продажи;
- Товары – запасы, приобретенные или полученные от других юридических и физических лиц, предназначенных для продажи;

- Инвентарь, инструменты, хозяйственные принадлежности со сроком службы менее и равно 12 месяцев;
- Специальные инструменты, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;
- Активы, удовлетворяющие критериям признания в составе основных средств, стоимостью в пределах установленного лимита (40 000 рублей);
- Долгосрочные активы к продаже;
- Прочие запасы.

Запасы, приобретенные для продажи, в том числе, подрядчикам для выполнения работ по капитальному ремонту или строительству не для Организации, учитываются в составе товаров для перепродажи, а доходы и расходы от их продажи – в составе доходов и расходов по обычным видам деятельности.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов или чистая стоимость их продажи.

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

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов, приводящим к формированию оценочного резерва под обесценение запасов. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. При выбытии запасов, по которым ранее был сформирован резерв под обесценение, резерв подлежит

восстановлению. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов.

Оценка материалов при отпуске в производство и другом выбытии производится по способу средней себестоимости.

Стоимость специнструмента, спецприспособлений, спецоборудования и спецодежды, срок полезного использования которых не превышает 12 месяцев, единовременно списывается в дебет счетов учета затрат в момент их передачи в эксплуатацию. Погашение стоимости специнструмента, спецприспособлений, спецоборудования и спецодежды, срок полезного использования которых превышает 12 месяцев, производится линейным способом исходя из фактической себестоимости и норм, исчисленных исходя из сроков полезного использования.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются и отражаются в учете по стоимости их приобретения. При продаже товаров их стоимость списывается в оценке по средней себестоимости.

По сырью и материалам, которые используются при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), а также по незавершенному производству и полуфабрикатам, резерв под обесценение запасов создается только в случае, когда чистая возможная цена продажи такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

#### 2.2.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой на основании данных проведенной инвентаризации.

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения отражается в бухгалтерской отчетности за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам. Начисленные резервы по

сомнительным долгам относятся на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается и относится на прочие доходы.

В табличной форме 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные раскрываются развернуто по дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде. Аналогично представлена информация о кредиторской задолженности.

#### 2.2.7. Кредиты и займы полученные

Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные затраты, связанных с получением кредитов и займов, признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.

Обязательства по займам и кредитам, предполагаемые к погашению в течении 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отчетного года отражаются в составе краткосрочных.

#### 2.2.8. Оценочные и условные обязательства

Общество признает и отражает в бухгалтерском учете и отчетности обязательства по оплате неиспользованных отпусков. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска и среднедневного заработка каждого работника по состоянию на отчетную дату.

Оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Оценочные обязательства».

#### 2.2.9. Признание выручки от продажи

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и других аналогичных обязательных платежей.

#### 2.2.10. Представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Сведения о движении денежных средств Обществом представлены в валюте РФ.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

#### 2.2.11. Изменение учетной политики

В связи с обязательным применением с 01.01.2021г. ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, в учетную политику Общества на 2021 год внесены следующие изменения: закреплён перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», уточнен перечень объектов, учитываемых в составе запасов, определен порядок оценки запасов при первоначальном признании, а также определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение запасов.

### **III. Раскрытие существенных показателей.**

#### **3.1. Запасы**

Учитывая, что чистая стоимость продажи производимой Обществом продукции (работ, услуг) соответствует или превышает ее фактическую

себестоимость, резерв под снижение стоимости запасов, используемых при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) не создавался.

Материально-производственные запасы в залог не передавались.

### 3.2. Заемные средства

#### 3.2.1. Кредиты банков

в тыс. руб.

Кредиторы (наименование)	Валюта кредита	Окончательный срок погашения (год)	На 31.12.21	На 31.12.20	На 31.12.19
ПАО СБЕРБАНК РОССИИ	руб.	2022 г.	386200,00	-	-

#### 3.2.2. Займы, полученные

в рублях

Заимодавцы (наименование)	Валюта займа	Окончательный срок погашения (год)	На 31.12.21	На 31.12.20	На 31.12.19
ООО "Бизнесцентр"	руб.	2023 г.	1079510467,05	1079510467,05	
ООО "Таширстрой- инвест"	руб.	2023 г.	216029889,98	216029889,98	35163000,00
ООО "Техсервис"	руб.	2023 г.	12047000,00	4120000,00	
ООО "ЯрАРК"	руб.	2023 г.	308154000,00	311154000,00	1000000,00
ООО "Стандарт- Инвест"	руб.	2023 г.	51214300,00	44151300,00	58777300,00
ООО УК "Альфа- капитал"	руб.	2020 г.			930409552,56
ООО "Нефтегазстрой"	руб.	2020 г.			20500000,00
ООО "Ташир Капитал"	руб.	2024 г.	13500000,00		
ООО	руб.	2022 г.	751000,00		

«Стандарт-Строй»					
ИТОГО			1681206657,03	1654965657,03	1045849852,56

#### IV. Информация о связанных сторонах

##### 4.1. Характер отношений со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Характер отношений
Учредители, бенефициары	
1. ООО «Регионстрой»-учредитель	В
2. Карапетян Самвел Саркисович-бенефициар	В
3. Карапетян Этери Вагинаковна-бенефициар	В
Основной управленческий персонал:	
1. Казарян Гайк Шаваршович – генеральный директор	В

где А – организация (физическое лицо) контролируется или на нее оказывается значительное влияние Общества,

В – организация (физическое лицо) контролирует или оказывает значительное влияние на Общество.

##### 4.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу в рублях

Наименование показателя	За 2021 год
*Краткосрочные вознаграждения	
в т.ч.:	
оплата труда	1041138,31
оплата ежегодного отпуска	56614,90
премии	46000,00
страховые взносы в фонды	197100,81
*Долгосрочные вознаграждения	
Итого	1340854,02

#### 4.3. Операции со связанными сторонами

Операций со связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» в 2021 году не проводилось.

#### V. Выручка

Вид выручки	Сумма, тыс.руб.	За 2021 г	За 2020г
Доходы от реализации		76	55
<b>Итого</b>		<b>76</b>	<b>55</b>

#### VI. Прочие доходы и расходы

Наименование	Доходы за 2021	Расходы за 2021	Доходы за 2020	Расходы за 2020
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества (квартиры)			113946	
Доходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	320		13296	
Списание кредиторской задолженности	785		28994	
Прочие внереализационные доходы:	9546		836374	
Продажа доли в уставном капитале			15106	
Продажа дочерней компании			300000	
Выбытие векселей	3161		521263	
Штрафы к получению			5	
Покупка долга	6385			
Проценты к получению			22559	
Проценты к уплате		7667		86992
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества (квартиры)				114064
Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа		288		1184
Расходы на услуги банков				13
Списание дебиторской задолженности		1485		2746
Прочие внереализационные расходы:		3253		821943
Прочие расходы (агентские)		92		680

вознаграждения, услуги почты, страхование, штрафы и др.)				
Продажа дочерней компании				300000
Поступление векселей		3161		521263
<b>Итого</b>	<b>10651</b>	<b>12693</b>	<b>1015169</b>	<b>1026942</b>

## **VII. Непрерывность деятельности**

Величина чистых активов ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» на 31.12.2021г. имеет отрицательное значение 402 258тыс. руб. ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» осуществляет строительство комплекса многоквартирных домов с нежилыми помещениями первого этажа, подземной автостоянкой, газовой котельной, встроенным детским садом и инженерными коммуникациями на земельном участке с кадастровым номером 76:23:030905:268, расположенным по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Которосльская набережная, напротив домов с номерами 56,58,60,62,66.

Строительство первого дома осуществлялось частично на заемные средства учредителей, а также частично с привлечением целевого банковского кредита и использованием счетов эскроу 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 N 214-ФЗ. Планируется в 2022 г. первый дом ввести в эксплуатацию, погасить банковский кредит, отразить выручку от реализации квартир. Планируется, что убыток Общества будет погашен и чистые активы Общества будут соответствовать законодательству.

Эти условия, наряду с такими обстоятельствами, как деятельность в условиях распространения новой коронавирусной инфекции, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «Специализированный

застройщик «Стройинвест» продолжать непрерывно свою деятельность. Общество планирует продолжать осуществление своей финансово-хозяйственной деятельности и не имеет намерения ее прекращения.

### **VIII. События после отчетной даты**

24.02.2022г. было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. После этого иностранные официальные лица объявили о дополнительных санкциях и возможности дальнейшего расширения существующих. На этом фоне с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на валютных рынках.

Данные события с высокой долей вероятности могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

На момент подготовки данной бухгалтерской отчетности, указанные события не оказали значительного прямого негативного влияния на деятельность нашей организации. Однако сохраняется высокая степень неопределенности в отношении влияния данных событий и возможных последующих изменений в экономической и геополитической ситуации на будущие результаты деятельности организации.

В рамках данной отчетности организация расценивает ситуацию в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик

«Стройинвест»

М.П.



Казарян Г.Ш.