

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг» (ОГРН 1082310017184, 350004, Краснодарский край, город Краснодар, улица им. Каляева, дом 1/4.), 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 Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут 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 над-



лежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудиторского 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значи-



ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

тельных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Сергей Сергеевич Шевченко
Директор ООО «Шевченко, Шмелёва и партнеры» (ОРНЗ 22006099888)



Ирина Григорьевна Шмелёва
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006099945)



Аудиторская организация: ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

Государственный регистрационный номер Аудиторской организации в Едином государственном реестре юридических лиц 1202300039369.

Место нахождения Аудиторской организации: 350042, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Колхозная, дом 7, помещение 18.

Аудиторская организация является членом саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОГРНЗ 12006277738.

«29» марта 2022 г.



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

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____

Общество с ограниченной ответственностью
Организация Специализированный застройщик "Нефтестройиндустрия-Юг" по ОКПО _____

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 _____

Организационно-правовая форма _____ форма собственности _____

Общество с ограниченной ответственностью _____ по ОКОПФ / ОКФС _____

Единица измерения: тыс руб _____ по ОКЕИ _____

Местонахождение (адрес)
350004, Россия, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Каляева,1/4

Коды		
0710001		
31	12	2021
87936144		
2310133597		
71.12.2		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 1 1 - да
0 - нет

Наименование аудиторской организации / фамилия, имя, отчество индивидуального аудитора
ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"

ИНН 2310220345 ОГРН / ОГРНИП 1202300039369

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2021 г.	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	27	42	57
1.1	в том числе: Нематериальные активы в организации	11101	27	42	57
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	1687286	1677127	2424205
2.1	в том числе: Основные средства в организации	11501	229205	217073	22391
2.1	Приобретение земельных участков	11502	1458081	1458081	2192841
	Приобретение объектов основных средств	11503	-	1973	1973
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
2.2	Прочие внеоборотные активы	1190	3158483	5560498	4754841
2.2	в том числе: Объекты долевого строительства	11901	3056142	5301164	4243847
2.2	Приобретение права аренды земельных участков	11902	61429	232003	494939
	Итого по разделу I	1100	4845796	7237667	7179103
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	186165	7512	-
4.1	в том числе: Товары	12101	186165	7512	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	306	3047	1040
	в том числе: НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	-
	НДС по строительству	12202	306	3047	1040
5.1	Дебиторская задолженность	1230	3943184	4750278	3405103
	в том числе:				

5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	273993	413443	389982
5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	705	8717	17627
5.1	Расчеты по налогам и сборам	12303	6761	8164	9677
5.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	4	81	186
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	132036	47663	213789
5.1	Расчеты по договорам долевого строительства	12306	3529685	4272210	2773842
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	140023	200355	303285
	в том числе:				
3.1	Предоставленные займы	12401	-	64930	64930
3.1	Депозитные счета	12402	140023	135425	238355
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	89603	1062588	1654962
	в том числе:				
	Касса организации	12501	1122	32	12
	Расчетные счета	12502	80402	16299	1016204
	Валютные счета	12503	-	-	638746
	Переводы в пути	12504	-	-	-
	Денежные эквиваленты	12505	8079	1046257	-
	Прочие оборотные активы	1260	1089537	412792	4780
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	29064	-
	Прочие оборотные активы	12602	1089537	383728	4780
	Итого по разделу II	1200	5448818	6436572	5369170
	БАЛАНС	1600	10294614	13674239	12548273

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	965264	965264	965264
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	481298	433422	413769
	Итого по разделу III	1300	1446562	1398686	1379033
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	230660	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	230660	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2667527	4958351	5241324
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого строительства	14501	2667527	4958351	5241324
	Итого по разделу IV	1400	2667527	5189011	5241324
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	23431	60942	1079697
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	23430	60637	1079696
	Проценты по краткосрочным займам	15102	1	305	1
5.3	Кредиторская задолженность	1520	3437324	4015056	3289550
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3226557	3729422	2862777
5.3	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	7865	68746	218911
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15203	4610	2431	13399
5.3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	119	63	-
5.3	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	381	456	415
5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	197792	213938	194048
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	43462	43192	32126
	в том числе:				
	Резерв на оплату отпусков	15401	1140	1561	-
	Резерв предстоящих расходов	15402	42322	41631	32126
	Прочие обязательства	1550	2676308	2967352	1526543
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого строительства	15501	2676308	2967352	1526543
	Итого по разделу V	1500	6180525	7086542	5927916
	БАЛАНС	1700	10294614	13674239	12548273



Руководитель

(подпись)

Ушаков Геннадий
Тимофеевич

(расшифровка подписи)

29 Марта 2022 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Общество с ограниченной ответственностью
Организация Специализированный застройщик "Нефтестройиндустрия-Юг" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика
ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью форма собственности частная по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: тыс руб по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2021
87936144		
2310133597		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	232042	161700
	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	21101	232042	161700
6	Себестоимость продаж	2120	(21345)	(14333)
6	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	21201	(21345)	(14333)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	210697	147367
	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	21001	210697	147367
6	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(202173)	(303505)
6	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	22201	(202173)	(303505)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8524	(156138)
	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	22001	8524	(156138)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	32814	65349
	в том числе: Проценты к получению	23201	32814	65349
	Проценты к уплате	2330	(309)	-
	в том числе: Проценты к уплате	23301	(309)	-
	Прочие доходы	2340	51474	902008
	в том числе: Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	21386	780956
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23402	58	-
	Прочие доходы	23403	30030	-
	Прочие расходы	2350	(32674)	(784764)
	в том числе: Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(27081)	(774286)
	Расходы на услуги банков	23502	(369)	(393)
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23503	(417)	(155)
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23504	-	(4145)
	Прочие косвенные расходы	23505	(4807)	(5049)
	Прочие расходы	23506	-	(736)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	59829	26455
	в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения	23001	59829	26455
	Налог на прибыль	2410	(11953)	(6802)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(11953)	(6802)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	47876	19653

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	47876	19653
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Ушаков Геннадий
Тимофеевич**
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала за 2021 г.

КОДЫ	
0710004	2021
31	12
87936144	
2310133597	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
застройщик "Нефтестройиндустрия-Юг"
Общество с ограниченной ответственностью
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма форма собственности
Общество с ограниченной ответственностью частная
Единица измерения тыс руб

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	965264	-	-	-	413769	1379033
За 2020 г.	3210	-	-	-	-	19653	19653
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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.	3200	965264	-	-	-	433422	1398686
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	47876	47876
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	47876	47876
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2021 г.	3300	965264	-	-	-	481298	1446562

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 убыток):					
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 2021 г.	На 31 Декабря 2020 г.	На 31 Декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1446562	1398686	1379033



Ушаков Геннадий Тимофеевич
(расшифровка подписи)

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

		К О Д Ы		
		0710005		
		31	12	2021
		87936144		
		2310133597		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2			
Деятельность заказчика-застройщика, деятельность генподрядчика	ОКВЭД 2			
Организационно - правовая форма	форма собственности			
Общество с ограниченной ответственностью	частная	по ОКОПФ /ОКФС		
Единица измерения	тыс руб	по ОКЕИ		

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2021 г. ¹	За Январь - Декабрь 2020 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	211610	551052
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	18946	24548
долевые денежные средства		122382	458532
прочие поступления		70282	67972
Платежи - всего	4120	(1203346)	(1461137)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1149300)	(1401720)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11214)	(10863)
налога на прибыль организаций	4124	(10531)	(407)
платежи в бюджет		(26835)	(46126)
прочие платежи	4129	(5466)	(2021)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(991736)	(910085)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	37556	190778
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложения)	4211	-	24650
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5631	102930
дивидендов, процентов по долговому финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	31925	63198
Платежи - всего	4220	(4598)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(4598)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	32958	190778
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	7000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	7000
Платежи - всего	4320	(14207)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(14207)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(14207)	7000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(972985)	(712307)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1062588	1654962
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	89603	1062588
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	119933



**Ушаков Геннадий
Тимофеевич**
(расшифровка подписи)

Исполнитель
29 Марта 2022 г.

Примечания
указывается отчетный период.
указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Нефтестройиндустрия-Юг"**
за 2021 год
(тыс. руб (млн.руб))

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские,
1.1 Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Выбыло		Изменения за период				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 2021 г.	150	107	-	-	-	15	-	-	-	150	122
	5110	За 2020 г.	150	93	-	-	-	16	-	-	-	150	107
в том числе:													
Веб-сайт	5101	За 2021 г.	150	107	-	-	-	15	-	-	-	150	122
	5111	За 2020 г.	150	93	-	-	-	16	-	-	-	150	107

1.2 Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-

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	-	-	-

1.4 Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Выбыло		Первоначальная стоимость	Часть стоимости, списанной на расходы
			Первоначальная стоимость	Часть стоимости, списанной на расходы	Первоначальная стоимость	Часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-
	5150	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				Затраты за период	Списано затрат, как не давших положительного результата	Принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	За 2021 г.	-	-	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5170	За 2020 г.	-	-	-	-	-
	5180	За 2021 г.	-	-	-	-	-
	5190	За 2020 г.	-	-	-	-	-



 Руководитель службы **Ушаков Геннадий Тимофеевич** (расшифровка подписи)

29 Марта 2022

2. Основные средства
2.1 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Начислено амортизации			Первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	3а 2021 г.	1732260	55132	45748	(25276)	(2034)	12348	-	1752732	65446
	5210	3а 2020 г.	2470131	45926	5164010	(5901881)	(3744)	12950	-	1732260	55132
в том числе:											
Основные средства организации	5201	3а 2021 г.	272206	55132	45748	(23303)	(2034)	12348	-	294651	65446
	5211	3а 2020 г.	275317	45926	774918	(778029)	(3744)	12950	-	272206	55132
Приобретение земельных участков	5202	3а 2021 г.	1458081	-	-	-	-	-	-	1458081	-
	5212	3а 2020 г.	2192841	-	4389092	(5123852)	-	-	-	1458081	-
Приобретение объектов основных средств	5203	3а 2021 г.	1973	-	-	(1973)	-	-	-	-	-
	5213	3а 2020 г.	1973	-	-	-	-	-	-	1973	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	3а 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2 Незавершенные капитальные вложения

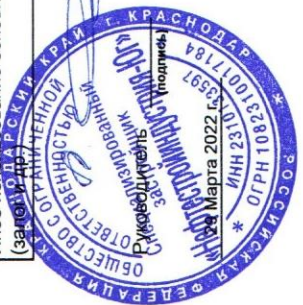
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	3а 2021 г.	5560498	1781291	(4183306)	-	3158483
	5250	3а 2020 г.	4754841	2551315	(1745658)	-	5560498
в том числе:							
Незавершенное строительство	5242	3а 2021 г.	5328495	1781291	(4012232)	-	3097054
	5252	3а 2020 г.	4259902	2551315	(1482722)	-	5328495
Приобретение права аренды земельных участков	5242	3а 2021 г.	232003	-	(170574)	-	61429
	5252	3а 2020 г.	494939	-	(262936)	-	232003

2.3 Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,

Наименование показателя	Код	3а 2021 г.	3а 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	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 средства, числящиеся на балансе	5280	229205	208034	229391
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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-



Ушаков Геннадий
Тимофеевич
(расшифровка подписи)

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 корректировка	Поступило	Выбыло (погашено)		Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	
						Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	За 2021 г.	200355	-	4598	(64930)	(102930)	-	-	140023	-	-
	5315	За 2020 г.	303285	-	-	-	-	-	-	200355	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5307	За 2021 г.	64930	-	-	(64930)	-	-	-	-	-	-
	5317	За 2020 г.	64930	-	-	-	-	-	-	64930	-	-
Депозитные счета	5307	За 2021 г.	135425	-	4598	-	-	-	-	140023	-	-
	5317	За 2020 г.	238355	-	-	(102930)	-	-	-	135425	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	За 2021 г.	200355	-	54598	(114930)	-	-	-	140023	-	-
	5310	За 2020 г.	303285	-	-	(102930)	-	-	-	200355	-	-

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	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-




 Руководитель Ушаков Геннадий Тимофеевич
 (расшифровка подписи)

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					
Запасы - всего	5400	За 2021 г.	7512	-	188257	(9604)	-	X	186165	-	-	-
в том числе:	5420	За 2020 г.	-	-	9502	(1990)	-	X	7512	-	-	-
Товары	5401	За 2021 г.	7512	-	188257	(9604)	-	-	186165	-	-	-
	5421	За 2020 г.	-	-	9502	(1990)	-	-	7512	-	-	-

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	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-



 Руководитель подразделения
 Ушаков Геннадий Тимофеевич
 (расшифровка подписи)

29 Марта 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		
			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Поступление		Выбыло			Перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
						Причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат	Восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	3а 2021 г.	2017450	-	650077	-	-	-	-	-	-	2667527	-
в том числе:	5521	3а 2020 г.	222072	-	1795378	-	-	-	-	-	-	2017450	-
Расчеты по договорам долевого строительства	5502	3а 2021 г.	2017450	-	650077	-	-	-	-	-	-	2667527	-
5522	3а 2020 г.	222072	-	1795378	-	-	-	-	-	-	-	2017450	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	3а 2021 г.	2732828	-	1310682	-	(2767853)	-	-	-	-	1275657	-
в том числе:	5530	3а 2020 г.	3183031	-	2292200	-	(2742403)	-	-	-	-	2732828	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5511	3а 2021 г.	413443	-	267764	-	(407214)	-	-	-	-	273993	-
5531	3а 2020 г.	389982	-	1204536	-	(1181075)	-	-	-	-	-	413443	-
Расчеты по налогам и сборам	5512	3а 2021 г.	8164	-	68636	-	(70039)	-	-	-	-	6761	-
5532	3а 2020 г.	9677	-	72178	-	(73691)	-	-	-	-	-	8164	-
Расчеты по социальному страхованию	5513	3а 2021 г.	81	-	1666	-	(1743)	-	-	-	-	4	-
5533	3а 2020 г.	186	-	1801	-	(1906)	-	-	-	-	-	81	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5514	3а 2021 г.	47663	-	836253	-	(751880)	-	-	-	-	132036	-
5534	3а 2020 г.	213789	-	61397	-	(227523)	-	-	-	-	-	47663	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5515	3а 2021 г.	8717	-	121231	-	(129243)	-	-	-	-	705	-
5535	3а 2020 г.	17627	-	952288	-	(961198)	-	-	-	-	-	8717	-
Расчеты по договорам долевого строительства	5516	3а 2021 г.	2254760	-	15132	-	(1407734)	-	-	-	-	862158	-
5536	3а 2020 г.	2551770	-	-	-	(297010)	-	-	-	-	-	2254760	-
Итого	5500	3а 2021 г.	4750278	-	1960759	-	(2767853)	-	-	-	-	3943184	-
	5520	3а 2020 г.	3405103	-	4087578	-	(2742403)	-	-	-	-	4750278	-

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	-	-	-	-	-	-

5.3 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Перевод из долговой в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				Поступление		Выбыло			
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Применяющиеся проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	3а 2021 г.	4015056	1419554	(1997286)	-	-	3437324	
в том числе:	5580	3а 2020 г.	3289550	2450019	(1724513)	-	-	4015056	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5565	3а 2021 г.	3729422	1409517	(1912382)	-	-	3226557	
	5585	3а 2020 г.	2862777	2377449	(1510804)	-	-	3729422	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5562	3а 2021 г.	68746	476	(61357)	-	-	7865	
	5582	3а 2020 г.	218911	43439	(193604)	-	-	68746	
Расчеты по налогам и сборам	5563	3а 2021 г.	2431	4610	(2431)	-	-	4610	
	5583	3а 2020 г.	13399	-	(10968)	-	-	2431	
Расчеты с персоналом по оплате труда	5564	3а 2021 г.	456	381	(456)	-	-	381	
	5584	3а 2020 г.	415	9178	(9137)	-	-	456	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5565	3а 2021 г.	213938	4451	(20597)	-	-	197792	
	5585	3а 2020 г.	194048	19890	-	-	-	213938	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5566	3а 2021 г.	63	119	(63)	-	-	119	
	5586	3а 2020 г.	-	63	-	-	-	63	
Итого	5550	3а 2021 г.	4015056	1419554	(1997286)	-	X	3437324	
	5570	3а 2020 г.	3289550	2450019	(1724513)	-	X	4015056	

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	-	-	-

Ушаков Геннадий
Тимофеевич
(расшифровка подписи)

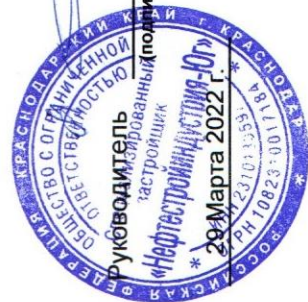
Специализированный застройщик
«Нефтестроиндустрия-Юг»

Итого: 2310133537
ИНН 2310133537
ОГРН 10823101017184
Дата: 2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НЕФТЕСТРОИНДУСТРИЯ-ЮГ»
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 2021 г.	За 2020 г.
Материальные затраты	5610	25821	26178
Расходы на оплату труда	5620	9123	10443
Отчисления на социальные нужды	5630	1746	2201
Амортизация	5640	12363	12967
Прочие затраты	5650	174465	266049
Итого по элементам	5660	223518	317838
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	223518	317838



Ушаков Геннадий

Тимофеевич

(расшифровка подписи)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«НЕФТЕСТРОЙИНДУСТРИЯ-ЮГ»**

350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Каляева, 1/4
ИНН 2310133597 КПП 230801001 ОГРН 1082310017184
тел/факс (861) 226-33-21; отдел продаж (861)259-20-66, 259-20-88

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2021 ГОД**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг» (ООО «НСИ-Юг») ОГРН 1082310017184 свидетельство 50 № 011231644 от 29.07.2008 г., ИНН 2310133597, КПП 230801001.

Действующая редакция Устава ООО «НСИ-Юг» от 28.09.2009 г., зарегистрирована ИФНС России № 1 по г. Краснодару за № 2092310188991 свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ 23 № 007607167 от 06.10.2009 г., изменения ГРН 2092310053856 свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ 23 № 007602234 от 08.09.2009 г., изменения ГРН 2102308082853 свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ 23 № 007433324 от 11.09.2010 г., внесены изменения ГРН 2172375345591 от 15.02.2017 г., внесены изменения ГРН 6172375832711 от 20.07.2017 г., внесены изменения ГРН 6182375349766 от 11.07.2018 г., внесены изменения ГРН 2202305905415 от 13.05.2020 г.

За отчетный период 2021 года в соответствии с Уставом Общества:

- юридический и фактический адрес – 350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Каляева, 1/4;
- персональный состав высшего руководства – генеральный директор и единственный учредитель – Ушаков Геннадий Тимофеевич - право первой подписи; за последний год изменений в составе учредителей не было;
- уставный капитал – 965.264,0 тыс. рублей;
- среднесписочная численность работающих на конец отчетного периода – 16 человек.

Внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления в ООО «НСИ-Юг» в 2021 году не издавались.

ООО «НСИ-Юг» на 31 декабря 2021 года имеет следующие счета в банках:

Номер счета	Категория счета	Полное наименование банка	БИК	Валюта	Дата открытия
40702810603300002677	расчетный	ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Г.МОСКВА	044525411	руб	15.01.15
40702840203300000395	расчетный			дол	
40702840503301000395	транзитный			дол	
40702978503301000209	расчетный			руб	
40702978203300000209	транзитный			евро	
40702810947200000030	расчетный	ФИЛИАЛ "ЮЖНЫЙ" ПАО "БАНК УРАЛСИБ" Г. КРАСНОДАР	040349700	руб	19.08.10
40702840247200000030	расчетный			дол	17.12.14
40702840147203000030	транзитный			дол	

4070297884720000030	расчетный			евро	
40702978747203000030	транзитный			евро	
40702810826020004195	расчетный	ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г.РОСТОВ-НА-ДОНУ	046015207	руб.	21.08.18
40702810026020006003					24.07.19
40702810326020006004					
40702810626020006005					
40702810726020006002					
CH4908750062005964001	расчетный	Safra Sarasin Ltd 3, QUAI DE L/ILE P.O BOX 5809 CH-1204 GENEVA SWITZERLAND	SARACHBB	руб	16.03.17
CH7608750062005964000	расчетный	Safra Sarasin Ltd 3, QUAI DE L/ILE P.O BOX 5809 CH-1204 GENEVA SWITZERLAND	SARACHBB	дол	

По состоянию на 31 декабря 2021 года для расчетов с участниками долевого строительства в рамках полученных разрешений на строительство до 01.07.2018 г. в уполномоченном банке открыты спец.счета согласно Ф3-214:

Номер счета	Категория счета	Объект долевого строительства	БИК	Валюта	Дата открытия
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г.РОСТОВ-НА-ДОНУ					
40702810426020004207	расчетный, спец.счет застройщика 214-ФЗ	Стахановская ул, Литер 1	046015207	руб	24.08.18
40702810726020004208		Стахановская ул, Литер 2		руб	24.08.18
40702810326020005555		Стахановская ул, Литер 4.1		руб	05.04.19
40702810126020004206		Стахановская ул, Литер 6		руб	24.08.18
40702810026020004209		Стахановская ул, Литер 8		руб	24.08.18
40702810626020005556		Стахановская ул, Литер 9		руб	05.04.19
40702810426020004210		Тополиная и Топольковая ул, Литер 1, 2, 3, 4		руб	24.08.18

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг» (ООО «НСИ-Юг») в 2021 году осуществляло функции заказчика-застройщика (вело общий контроль над строительством, вводом в действие и в установленные сроки объектов долевого строительства, своевременной подготовкой объектов к эксплуатации, обеспечением высокого уровня архитектуры и градостроительства, проектных решений и качества строительства), то есть организовывало строительство и контролировало ход его выполнения в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Занималось сдачей в аренду собственного нежилого недвижимого имущества, оказывало юридические услуги.

Для осуществления своей деятельности ООО «НСИ-Ю» арендует помещения, расположенные по адресу: 350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Каляева, 1/4 по договорам № 38 от 01.09.2020 г., 52 от 01.08.2021 г., Арендодатель – Индивидуальный предприниматель Мартысевич Светлана Григорьевна.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете».

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021 году не возникало.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 года и была направлена на получение максимальных доходов в отчетном и последующих периодах.

Основные элементы учетной политики организации.

Бухгалтерский учет:

- ✓ Учет ведется по журнально-ордерной форме учета с применением специализированной бухгалтерской компьютерной программы «1С: Бухгалтерия» версия 7.7;
- ✓ Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».
- ✓ Выручка от реализации продукции, товаров (услуг) определяется по мере оказания услуг или реализации товаров (имущественных прав), независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества в их оплату;
- ✓ Объекты основных средств распределяются в амортизационные группы с учетом классификации основных средств, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1, амортизация начисляется линейным способом;
- ✓ Переоценок основных средств не проводилось;
- ✓ Приобретаемые МПЗ отражаются в учете по фактической себестоимости на счете 10;
- ✓ Оценка сырья и материалов при их списании производилась по средней себестоимости;
- ✓ При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс ЦБ РФ иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте и на отчетную дату;
- ✓ За счет целевого финансирования возмещаются расходы на строительство объекта долевого строительства (СМР, инженерные изыскания, проектная документация, земельный налог и арендная плата, и т.д.);
- ✓ Существующие настройки аналитического учета позволяют формировать информацию по каждому участнику долевого строительства в разрезе договоров;
- ✓ Создается резерв по сомнительным долгам.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки вероятности погашения долга должником.

При этом значение вероятности погашения долга определяется следующим образом:

- при просрочке оплаты до 365 дней, вероятность погашения долга должником оценивается как 100% и резерв по такой задолженности равен 0;
- при просрочке оплаты свыше 365 дней, вероятность погашения долга должником оценивается как 0%, резерв по такой задолженности создается в размере 100% от суммы долга.

При наличии встречных обязательств перед должником и/или его связанных сторон, резерв начисляется за минусом таких обязательств.

Учет резерва ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

В отчетном периоде сомнительная задолженность отсутствует.

- ✓ Оценочное обязательство в виде резерв предстоящих расходов на выплату отпусков создается на последнее число отчетного периода на основании проведенной инвентаризации исходя из количества дней неиспользованного отпуска и среднедневной заработной платы каждого работника с соответственным увеличением на суммы страховых взносов. Резерв начисляется в состав текущих расходов по месту учета расходов на оплату труда соответствующих работников. Превышение размера резерва по

инвентаризации над данными учета учитывается путем доначисления соответствующих сумм резерва. Если сумма резерва по инвентаризации меньше учетных данных, проводится корректировка учетных данных методом сторно.

Н а л о г о в ы й у ч е т :

- ✓ Регистры налогового учета формируются из регистров бухгалтерского учета;
- ✓ Общество пользуется льготой по НДС в части услуг застройщика, согласно подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ;
- ✓ Способ амортизации – линейный;

Основные показатели	Сумма, рублей		
	2021 год	2020 год	2019 год
Выручка	232 041 614,23	161 699 754,16	297 240 416,58
Аренда имущества	18 684 393,03	17 666 300,96	22 406 449,09
Юридические услуги	57 750,00	7 500,00	106 333,32
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	186 832 182,53	124 091 976,61	235 790 550,07
в т.ч. Услуги застройщика	36 152 093,95	115 560 520,13	131 554 744,05
Экономия средств от строительства	150 680 088,58	8 531 456,48	104 235 806,02
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	26 467 288,67	19 933 976,59	38 937 084,10
в т.ч. Возмещение фактических затрат	17 218 621,94	19 086 677,33	25 553 705,35
Агентские услуги (Банк Уралсиб)		608 322,96	241 317,93
Товар	9 248 666,73	238 976,30	13 142 060,82
Прочие доходы	26 078 074,19	780 955 535,58	88 820 591,79
Реализация основных средств (БКТП,офис, ЗУ, тепловые сети)	15 572 375,83	37 279 235,58	37 539 436,18
Реализация земельного участка	5 813 149,00	743 676 300,00	51 281 155,61
Передача прав и обязанностей по договору	4 692 549,36		
Итого Выручка и Прочие доходы	258 119 688,42	942 655 289,74	386 061 008,37
Внерезультационные доходы	58 210 304,04	186 401 754,31	175 232 762,25
Курсовые разницы		119 932 754,76	46 728 692,62
Проценты по выданным займам	890 270,13	2 151 493,00	2 314 806,70
Проценты от размещения денежных средств	31 924 523,13	63 197 794,73	125 746 788,24
Возврат излишне списанной комиссии банка		19 200,00	
Возврат страховой премии, госпошлины		0,00	290 133,55
Списана кредиторская задолженность		1 100 511,82	2 825,10
Взыскания по решению Арбитражного суда	982 262,37		74 758,02
Безвозмездно полученная доля в ЗУ	675 979,78		
Неустойка за нарушение условий договора	58 000,00		74 758,02

Страховая премия после расторжения условий договора страхования	23 679 268,63		
Итого Доходы	316 329 992,46	1 129 057 044,05	561 293 770,62
Общехозяйственные затраты	189 888 659,46	288 837 045,36	254 398 134,43
Аренда помещения	961 920,00	961 920,00	961 920,00
Аудиторские услуги	387 660,00	366 860,00	334 645,00
Заработная плата	9 123 008,45	10 443 083,24	11 285 554,51
Страховые взносы	1 745 938,81	2 201 033,59	3 038 528,45
Изготовление (прокат) рекламного ролика	1 994 007,00	4 326 941,35	3 328 089,62
Инвентарь и хоз.принадлежности	329 023,91	211 895,37	383 172,65
Изготовление кадастровых паспортов	10 000,00	10 000,00	400,00
Приобретение права аренды земельных участков	169 563 392,71	263 946 945,05	210 404 097,41
Страховая премия	182 003,63	202 694,49	447 778,02
Услуги банка (инкассация, валютный контроль)	7 690,20	212,02	3 309,94
Услуги по подбору покупателей	54 750,00	321 192,04	11 611 321,70
Услуги почты	390 382,70	118 117,05	367 462,46
Налог с владельцев транспортных средств	110 100,00	110 100,00	212 550,00
Налог на землю	170 607,00	140 753,00	1 425 174,00
Налог на имущество	4 419 952,00	4 828 359,00	6 069 358,00
Плата за государственную регистрацию	59 950,00	3 500,00	1 422 850,00
Прочие общехозяйственные затраты	378 273,05	643 439,16	3 101 922,67
Прочие расходы	28 391 506,04	779 707 074,56	225 084 456,43
Госпошлина	214 198,00	87 663,30	0,00
Затраты, не связанные с производством			1 723 829,46
Компенсация причиненного ущерба	50 000,00	402 400,00	904 956,00
Курсовые разницы			124 132 634,66
Фактические затраты (перевысталены)			730 719,00
Остаточная стоимость реализованного земельного участка	5 813 149,00	743 527 388,00	51 241 029,00
Остаточная стоимость реализованных основных средств	15 455 192,53	30 758 447,76	38 416 760,65
Стоимость переуступаемых прав	5 631 059,23		
Проценты к уплате по займам полученным	308 998,71		
Услуги банка	368 734,11	393 337,13	328 060,09
Членские взносы в СРО	84 000,00	84 000,00	84 000,00

Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	400 000,00		6 107 649,64
Списана дебиторская задолженность	0,00	4 146 878,59	1 391 128,32
Возмещенные расходы по исполнительному листу	0,00	135 000,00	
Прочие расходы	66 174,46	171 959,78	23 689,61
Расходы, связанные с производством	38 217 958,21	34 058 068,94	48 112 144,18
Водоотведение	10 702,32	9 341,06	8 543,08
Водоснабжение	224 478,95	296 200,40	366 925,27
Газ горючий природный сухой, снабженческо-сбытовые услуги	0,00	62 490,10	111 411,22
Электроэнергия	15 889 747,65	18 596 849,77	21 396 958,39
Теплоэнергия	122 137,40	136 898,62	355 633,29
Амортизация ОС и НМА	12 367 112,91	12 966 548,69	14 822 046,11
Себестоимость, реализованных ТМЦ	9 603 778,98	1 989 740,30	11 050 626,82
Итого Расходы	256 498 123,71	1 102 602 188,86	527 594 735,04
Налог на прибыль	11 953 268,00	6 801 586,00	8 955 484,00
Совокупный финансовый результат (прибыль)	47 878 600,75	19 653 269,19	24 743 551,58

На 31 декабря 2021 года:

- Дебиторская задолженность – 3 943 184 тыс. рублей, в том числе по договорам долевого строительства – 3 529 685 тыс. рублей;
- Кредиторская задолженность – 3 437 324 тыс. рублей;
- Незавершенное строительство – 3 097 054 тыс. рублей, в том числе объекты долевого строительства 3 056 142 тыс. рублей;
- Первоначальная стоимость основных средств – 294 651 тыс. рублей, остаточная стоимость – 229 205 тыс. рублей;

Информация по договорам долевого строительства

В отчетном периоде ООО «НСИ-Юг» осуществляло функции заказчика-застройщика, то есть организовывало строительство и контролировало ход его выполнения в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В 2021 году сданы в эксплуатацию следующие объекты долевого строительства:

млн. рублей

№ п/п	Объект долевого строительства	Обязательства по договорам долевого строительства			Срок сдачи объекта
		Общая сумма	в том числе		
			Целевое финансирование	Услуги застройщика	
1	Буденного ул, 182	293,741	283,202	10,539	29.03.2021

2	Стахановская ул, Литер 2	454,540	436,012	18,528	22.12.2021
3	Стахановская ул, Литер 4	160,550	151,956	8,594	28.05.2021
4	Стахановская ул, Литер 6	681,088	653,524	27,564	21.12.2021
5	Стахановская ул, Литер 8	1 060,067	1 015,346	44,721	04.06.2021
6	Стахановская ул, Литер 9	253,200	240,610	12,590	13.10.2021
7	Тополиная и Топольковая ул, Литер 1	483,690	454,288	29,402	30.06.2021
8	Тополиная и Топольковая ул, Литер 3	467,625	438,223	29,402	30.06.2021
9	Тополиная и Топольковая ул, Литер 4	180,412	161,839	18,573	04.06.2021
Всего		4 034,913	3 835,000	199,913	

На 31 декабря 2021 года обязательства по договорам долевого строительства составили:

млн. рублей

№ п/п	Объект долевого строительства	Обязательства по договорам долевого строительства			Срок сдачи объекта
		Общая сумма	в том числе		
			Целевое финансирование	Услуги застройщика	
1	Стахановская ул, Литер 1	1 101,136	1 055,953	45,183	30.09.2022
2	Стахановская ул, Литер 2	454,540	436,012	18,528	22.12.2021
3	Стахановская ул, Литер 4.1	15,000	14,178	0,822	30.06.2022
4	Стахановская ул, Литер 6	681,088	653,524	27,564	21.12.2021
5	Стахановская ул, Литер 8	1 056,852	1 012,274	44,578	04.06.2021
6	Стахановская ул, Литер 9	17,400	16,516	0,884	13.10.2021
7	Тополиная и Топольковая ул, Литер 1	483,690	454,288	29,402	30.06.2021
8	Тополиная и Топольковая ул, Литер 2	536,136	506,741	29,395	31.12.2022
9	Тополиная и Топольковая ул, Литер 3	467,625	438,223	29,402	30.06.2021
Итого объекты по которым Договора долевого строительства заключены до 01.07.2019 г., без применения эскроу-счетов		4 813,467	4 587,709	225,758	
1	Стахановская ул, 1/5, Литер 3	703,988	703,988		30.06.2023
2	Стахановская ул, Литер 4.1	9,900	9,900		30.06.2022
3	Стахановская ул, 1/5, Литер 7	1 000,375	1 000,375		30.06.2023
4	Стахановская ул, Литер 9	60,850	60,850		13.10.2021
5	Стахановская ул, 1/3, Литер 10	963,164	963,164		31.12.2023
Итого объекты по которым Договора долевого строительства заключены после 01.07.2019 г., с применением эскроу-счетов		2 738,277	2 738,277	0,000	
Всего		7 551,744	7 325,986	225,758	
в том числе объекты введенные в эксплуатацию		3 222,045	3 071,687	150,358	
Всего объекты незавершенного строительства		4 329,699	4 254,299	75,400	
Не исполнены обязательства по объектам введенным в эксплуатацию всего		1 135,628	1 089,536	46,092	
1	Стахановская ул, Литер 2	454,540	436,012	18,528	22.12.2021
2	Стахановская ул, Литер 6	681,088	653,524	27,564	21.12.2021
Всего "Обязательства по договорам долевого строительства"			5 343,835		
в т.ч.	строка 14501 Долгосрочные обязательства		2 667,527		
	строка 15501 Краткосрочные обязательства		2 676,308		

На 31 декабря 2021 года задолженность по договорам долевого строительства в соответствии с предоставленными расписками платежей составила:

млн. рублей

№ п/п	Объект долевого строительства	Задолженность по договорам долевого строительства		
		Общая сумма	в том числе	
			Целевое финансирование	Услуги застройщика
1	Стахановская ул, Литер 1	81,064	77,738	3,326
2	Стахановская ул, Литер 2	62,678	60,123	2,555
3	Стахановская ул, Литер 4.1	5,400	5,104	0,296
4	Стахановская ул, Литер 6	131,596	126,270	5,326
5	Стахановская ул, Литер 9	2,850	2,705	0,145
6	Тополиная и Топольковая ул, Литер 2	534,370	505,072	29,298
Итого объекты по которым Договора долевого строительства заключены до 01.07.2019 г., без применения эскроу-счетов		817,958	777,012	40,946
1	Стахановская ул, Литер 4.1	9,900	9,900	
2	Стахановская ул, Литер 9	34,300	34,300	
3	Стахановская ул, 1/5, Литер 3	703,988	703,988	
4	Стахановская ул, 1/5, Литер 7	1 000,375	1 000,375	
5	Стахановская ул, 1/3, Литер 10	963,164	963,164	
Итого объекты по которым Договора долевого строительства заключены после 01.07.2019 г., с применением эскроу-счетов		2 711,727	2 711,727	
Всего объекты долевого строительства		3 529,685	3 488,739	40,946
Итого строка 12306 "Расчеты по договорам долевого строительства" Бухгалтерского баланса"		3 529,685		
в том числе по срокам оплаты				
	Краткосрочные	862,158		
	Долгосрочные	2 667,527		

Типовые договоры долевого строительства содержат следующие условия:

1. Цена договора.

Участник долевого строительства передает финансовые средства за «Квартиру» «Застройщику».

Общая цена договора является фиксированной и неизменной.

Внесение финансовых средств производится в сроки - по соглашению сторон, после государственной регистрации договора долевого строительства.

Для расчетов по договору долевого участия в строительстве Участник долевого строительства в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Федерального закона № 214 -ФЗ от 30.12.2004 г. открывает счет эскроу в уполномоченном банке:

наименование банка - АО "АЛЬФА-БАНК"

фирменное наименование банка - АО "АЛЬФА-БАНК"

место нахождения - 107078, МОСКВА, УЛ. КАЛАНЧЕВСКАЯ, 27

адрес - 107078, МОСКВА, УЛ. КАЛАНЧЕВСКАЯ, 27

телефон - (495)9742515, (495)7973160, (495)6209191

адрес электронной почты: AII@ALFABANK.RU

Операционный офис "Краснодарский" АО Альфа-Банк

адрес - 350004, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 525

адрес электронной почты - KRASNODAR@ALFABANK.RU

контактный телефон - (861)2192525, (861)2591596, факс - (861)2591597

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы по открытию и обслуживанию счета эскроу в уполномоченном банке.

Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок с момента зачисления денежных средств на счет эскроу предоставить в отдел продаж застройщика копии банковских документов о зачислении средств».

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.

В случае расторжения договора долевого участия в строительстве в связи с неисполнением Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора, Участник долевого строительства обязуется оплатить застройщику штраф в размере 5% от цены договора долевого участия.

При расторжении договора участия в долевом строительстве действие договора счета эскроу прекращается. В случае прекращения договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

Внесенные Участником долевого строительства на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются уполномоченным банком застройщику.

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией

имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2. Обязательства «Застройщика».

«Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в определенные сроки.

«Застройщик» по акту приема-передачи передает «Участнику долевого строительства» «Квартиру» в течение трех месяцев с даты ввода «Объекта» в эксплуатацию.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать «Квартиру» «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. «Участник долевого строительства» обязан в десятидневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес «Застройщика» письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае неполучения ответа на направленную информацию от «Участника долевого строительства» в установленный срок, «Застройщик» считает, что согласие на предложение со стороны «Участника долевого строительства» получено.

«Застройщик» гарантирует, что:

- «Квартира» (объект долевого строительства), относится к доле «Участника долевого строительства».
- Консолидацию и управление собственных и привлеченных финансовых средств, необходимых для финансирования строительства «Объекта».

Под консолидацией средств понимается: объединение финансовых вложений, необходимых для инвестирования строительства «Объекта».

«Застройщик» обязуется информировать «Участника долевого строительства», в случае обращения последнего, по сведениям о выполненных этапах строительства «Объекта».

Возлагает на себя гарантийные обязательства по «Объекту» на срок 5 (пять) лет с даты ввода «Объекта» в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года, за исключением случаев, когда изготовителем установлен меньший гарантийный срок эксплуатации оборудования и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае, если изготовителем установлен гарантийный срок эксплуатации оборудования меньше, чем предусмотрено настоящим пунктом договора, застройщик несет гарантийные обязательства в пределах гарантийного срока, установленного изготовителем.

«Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

Передаваемая «Участнику долевого строительства» «Квартира» должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям. «Застройщик» обязан в срок не

более чем шесть месяцев с момента обращения «Участника долевого строительства» устранить выявленные недостатки (дефекты) «Квартиры». Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч. 6 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Передача «Объекта» «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

С момента ввода в эксплуатацию «Объекта» обязанность охраны, оплаты за содержание «Объекта» (в том числе по расходам, связанным с его эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к «Участнику долевого строительства».

Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания «Сторонами» акта о передаче «Квартиры» (объекта долевого строительства).

3. Обязательства «Участника долевого строительства».

«Участник долевого строительства»:

Обеспечивает своевременное финансирование строительства «Объекта».

В случае досрочной сдачи «Объекта» в эксплуатацию, «Участник долевого строительства» обязуется завершить финансирование строительства «Объекта» в полном объеме, за 10 (десять) рабочих дней до подписания акта о вводе «Объекта» в эксплуатацию, о чем «Застройщик» письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав. «Участник долевого строительства», в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора долевого строительства, обязуется предоставить представителю «Застройщика» заверенное нотариусом согласие супруги или супруга на заключение договора долевого строительства, а в случае расторжения брака предоставить заверенное нотариусом свидетельство о расторжении брака. Так же, «Участник долевого строительства» обязуется предоставить заверенную нотариусом доверенность на представителя «Застройщика», необходимую для регистрации договора долевого участия в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

С момента передачи жилого дома, в котором расположена «Квартира», в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации обязуется нести расходы по эксплуатации «Квартиры» и общего имущества многоквартирного дома на основании действующих расценок, подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи «Объекта» в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», обязуется осуществлять предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, исходя из среднероссийских расчетных ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

В случае, если ввод жилого дома в эксплуатацию производится в период отопительного сезона, «Участник долевого строительства» несет расходы на отопление «Квартиры» и общего имущества многоквартирного дома с момента завершения пусконаладочных работ и выдачи инспектирующим органом по надзору за тепловыми

установками и сетями разрешения на допуск в эксплуатацию энергоустановок по постоянной схеме.

У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на «Квартиру» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: на вспомогательные технические помещения с узлами учета, лестничные марши, площадки, технический подвал, тех. чердак, лифтовые шахты, лестнично-лифтовый холл, внутридомовые и внутриплощадочные инженерные сети), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Собственник несет бремя содержания «Квартиры», общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Присутствует при всех мероприятиях, требующих личного участия «Участника долевого строительства». Подписывает все необходимые документы, требующиеся для оформления права долевого участия (переуступки), собственности на вышеназванные «Квартиры».

«Участник долевого строительства» обязуется принять «Объект» в течение двадцати дней после уведомления «Застройщиком» о вводе дома в эксплуатацию, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки «Участника долевого строительства» для приема «Объекта» или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, «Объект» считается переданным «Участнику долевого строительства», а «Застройщик» исполнившим свои обязательства по договору. При этом «Застройщиком» составляется односторонний акт передачи «Объекта» долевого строительства. После чего риск случайной гибели «Объекта» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства».

«Участник долевого строительства» после получения «Квартиры» по акту приема - передачи самостоятельно определяет её целевое использование (как для личных, семейных, домашних нужд либо для осуществления предпринимательской, либо иной коммерческой деятельности).

Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме финансовых средств и подписания с «Застройщиком» акта приема - передачи «Квартиры» по настоящему договору долевого строительства.

«Участник долевого строительства», одновременно с подписанием акта приема - передачи на Объект долевого строительства, обязуется компенсировать «Застройщику» расходы на изготовление технической документации на многоквартирный дом, Объект долевого строительства, в том числе технический план, кадастровый паспорт, технический паспорт. Подлежат компенсации фактически понесенные «Застройщиком» расходы, распределенные между участниками долевого строительства в равных долях. После оплаты «Участником долевого строительства» указанных расходов, «Застройщик» передает «Участнику долевого строительства» техническую документацию, необходимую для оформления права собственности на «Объект» долевого строительства. Настоящий пункт применяется, в случае, если действующим законодательством установлено соответствующее требование, регламентирующее порядок оформления «Участником долевого строительства» права собственности на объект долевого строительства.

4. Особые условия.

«Участник долевого строительства» не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений.

Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности «Участников долевого строительства» после сдачи «Объекта» в эксплуатацию, указан в проектной декларации.

«Участник долевого строительства» данным договором дает свое согласие на передачу «Объекта» эксплуатирующей организации для управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, определяемой «Застройщиком».

«Застройщик» имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с «Участниками долевого строительства», решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома, за исключением «Квартиры» (являющейся предметом настоящего договора).

«Застройщик» без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других «Участников долевого строительства» и заключает с ними договоры об участии в долевом строительстве.

«Участник долевого строительства» данным договором подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

«Участник долевого строительства» выражает свое согласие на раздел и другие преобразования земельного участка, на котором расположен объект долевого строительства, в случае возникновения такой необходимости у Застройщика.

В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь «Объекта» будет иметь расхождение с площадью, указанной в договоре долевого строительства, перерасчет цены договора не производится.

Оставшиеся в ходе создания «Объекта» в распоряжении «Застройщика» неиспользованные денежные средства, считаются дополнительным вознаграждением «Застройщика» по данному договору.

Все уведомления «Участнику долевого строительства», в связи с исполнением настоящего договора, «Застройщик» направляет заказным письмом в адрес «Участника долевого строительства» указанный в настоящем договоре, либо вручает лично «Участнику долевого строительства» под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана в семидневный срок сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

«Участник долевого строительства» не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении договора и прав собственности на передаваемый «Объект» производится «Участником долевого строительства» за свой счет.

«Участник долевого строительства» настоящим выражает свое согласие на осуществление действий на усмотрение застройщика по преобразованию земельного участка, включая межевание раздел, объединение и перераспределение, по проведению в отношении земельного участка и вновь образованных земельных участков кадастровых работ, постановки на кадастровый учет вновь образованных земельных участков/земельного участка и регистрации права собственности, дополнительных соглашений к договору аренды, договоров аренды на вновь образованные земельные участки/земельный участок, а также согласие на замену предмета залога, образовавшегося в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ, в результате которой предметом залога будут являться вновь образованные земельные участки, отведенные под строительство домов.

Влияние COVID-19 на бухгалтерскую отчетность

Деятельность, осуществляемая организацией, не включена в перечень пострадавших от коронавирусной инфекции COVID-19. В 2021 году деятельность общества не приостанавливалась.

В 2021 году организация осуществляла все защитные меры в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (дезинфекция рабочих помещений, регулярное измерение температуры, использование оборудования для обеззараживания воздуха, и другие меры, рекомендованные Роспотребнадзором для работодателей по профилактике коронавирусной инфекции на рабочих местах).

Инвентаризация активов и обязательств была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств. Обязательства общества перед поставщиками являются краткосрочными.

Простой в использовании основных средств места не имели.

Существенное сокращение штата в 2021 году место не имело.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

Руководство уверено в том, что ООО «НСИ-Юг» будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на продукцию общества и основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам. У общества отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

События после отчетной даты.

Непрерывность деятельности

В феврале-марте 2022 года были объявлены новые пакеты санкций в отношении ряда российских организаций, включая банки. С конца февраля наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, снижение курса рубля по отношению к доллару и евро.

28 февраля была существенно поднята ключевая ставка ЦБ РФ, и составила 20 %.

Президентом РФ были приняты специальные экономические меры в связи с недружественными действиями США и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций, связанными с введением ограничительных мер в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц, в целях защиты национальных интересов Российской Федерации. Вместе с тем были введены меры поддержки бизнеса.

Общество расценивает данные события как события после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность, не требующих корректировок бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за 2021 год (некорректирующие события), оценить последствия которых с достаточной степенью уверенности в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

Основным видом деятельности общества является - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

В период указанных событий Общество не приостанавливает деятельность.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что вышеизложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения с способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

Информация об операциях со связанными сторонами

Связанными сторонами Общества являются:

Ушаков Геннадий Тимофеевич – единственный участник и Генеральный директор Общества.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФИРМА «НЕФТЕСТРОЙИНДУСТРИЯ-ЮГ» - общий единственный участник и Генеральный директор – Ушаков Г.Т.

ООО «НСИ-ПРОЕКТ» - общий единственный участник и Генеральный директор – Ушаков Г.Т.

ООО «ПРОТОКА» - общий единственный участник и руководитель – Ушаков Г.Т.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ «СТРОЙИНВЕСТИЦИИ-ЮГ» – общий руководитель и участник с долей 20% Ушаков Г.Т.

АО «КОМПАНИЯ ИМПУЛЬС» - Ушаков Г.Т. имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций общества (доля владения 22,71 процент).

Конечным бенефициаром Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефестройиндустрия-Юг» является Ушаков Геннадий Тимофеевич.

В отчетном периоде со связанными сторонами осуществлялись следующие операции.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФИРМА «НЕФТЕСТРОЙИНДУСТРИЯ-ЮГ» является основным генеральным подрядчиком по возводимым объектам долевого строительства. В отчетном периоде выполнено строительно-монтажных работ на общую сумму 1.259.158,2 тыс. руб. с учетом НДС. Задолженность перед контрагентом на 31.12.2021 г. составляет 2.255.009,9 тыс. руб.

Также с ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФИРМА «НЕФТЕСТРОЙИНДУСТРИЯ-ЮГ» отражена реализация:

- по договору энергоснабжения контрагенту перевыставлена электроэнергия на сумму 13.986,2 тыс. руб. с учетом НДС. Задолженность на 31.12.2021 г. отсутствует;
- аренды имущества – арендная плата составила 21.266,7 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. отсутствует.

Задолженность перед ООО «НСИ-ПРОЕКТ» за выполненные проектные работы на 01.01.2021 г. составляла 18.321,50 тыс. руб., на 31.12.2021 г. составляет 6.980,7 тыс.руб.

Задолженность ООО «НСИ-Юг» Ушакову Геннадию Тимофеевичу по беспроцентным краткосрочным займам на 31.12.2021 г. составляет 16.429,8 тыс. руб.

Также имеется задолженность Общества перед участником в сумме 193.341,4 тыс. руб. по договору цессии от 05.12.2016 г. за право требования оплаты денежных средств по

договору купли-продажи от 12.08.2016 г. за земельный участок площадью 9421 кв. м., кадастровый номер 23:43:0201025:23.

Информация о выплатах основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу в ООО «НСИ-Юг» относятся генеральный директор, заместитель генерального директора – главный инженер, коммерческий директор, главный бухгалтер.

Выплаты вышеуказанному управленческому персоналу в 2021 году составили 2338,8 тыс. руб., страховые взносы - 418,2 тыс. руб., удержанный НДФЛ – 304,0 тыс. руб.

Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Рыночные риски

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	+	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	
Изменение курса иностранных валют:	0	
- евро	0	
- доллар США	0	
- другая:	0	

Кредитные риски

А. Раскрывается влияние последствий несвоевременного погашения обязательств перед организацией

Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Финансовые вложения (займы, депозиты, др.)	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты (по договорам ДДУ)	Авансы выданные	Прочая дебиторская задолженность	Предоставленные поручительства
Наличие у организации соответствующих обязательств	140 023	3 529 685	273 993	139 506	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:	-	-	-	-	-
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
- другое:	-	-	-	-	-
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-

Риски ликвидности

Приводятся данные об обязательствах организации в пользу третьих лиц

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	Истек (просроченные)	До 3 месяцев	3 месяца – 1 год	1-3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты	-	-	-	-	-
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Полученные займы	-	-	23 431	-	-
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	5 110	3 432 214	-	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-

Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/ Нет -	Последствия влияния (кратко)
1. Правовые риски		
Изменение валютного регулирования	-	Не предвидится
Изменение таможенного регулирования	-	Не предвидится
Изменение налогового законодательства	-	Не предвидится
2. Страновые и региональные риски		
Изменение экономической ситуации	-	Изложены выше
Изменение политической ситуации	-	Не предвидится
Введение чрезвычайного положения, забастовки	-	Не предвидится
Повышенная опасность стихийных бедствий	-	Не предвидится
Возможное прекращение или перебои в транспортном сообщении	-	Не предвидится
3. Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	-	В связи с высоким качеством строительства и продолжительности работы на рынке данный вид риска отсутствует
4. Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не лицензируется

Информация о затратах на энергетические ресурсы

Совокупные затраты на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов за 2021 год ООО «НСИ-Юг» составили 16.012,1 тыс. руб., в том числе:

- электроэнергия – 15.890,0 тыс. руб.,

- теплоэнергия – 122,1 тыс. руб.,

которые перевыставлены в части затрат на строительство – генеральному подрядчику, остальная часть арендаторам.

ООО «НСИ-Юг» арендует офисные помещения, в арендную плату входят платежи за электроэнергию, тепловую энергию, поставку воды и прием сточных вод.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

29 Марта 2022 года



Г. Т. Ушаков

М. В. Зоря

Всего прошитуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 39 (мудрецам)
Директор
ООО «Шевченко, Шмелёва и П...»
Шевченко С.С.

