

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках**  
**ООО "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки" за 2021 год**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки" за 2021 год, составленной в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.11.2011 года «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №34н от 29 июля 1998г., действующими положениями по бухгалтерскому учету, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Основным принципом (концепцией) составления финансовой отчетности является непрерывность деятельности – т.е. бухгалтерская (финансовая) отчетность подготавливается на основе допущения, что предприятие функционирует непрерывно и будет вести операции в обозримом будущем, нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности.

**I. Общая информация об Обществе**

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки" создано в соответствии с Решением №1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью от 24.02.2014 года. Общество зарегистрировано ИФНС по Приокскому району г. Нижнего Новгорода 07 марта 2014 года. Свидетельство 52 №005115559  
Сокращенное наименование – ООО "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки"  
ОГРН 1145261001093 ИНН 5261090174 КПП 526101001

Юридический адрес: 607635, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, д. Кусаковка, Полевая ул, дом № 58, помещение П1

Фактический адрес: 607635, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, д. Кусаковка, Полевая ул, дом № 58, помещение П1

Руководителем общества и единственным участником является Генеральный директор - Захарова Владислава Александровна (связанная сторона).

Среднесписочная численность за 2021 год составила 4 человека.

Устав (в действующей редакции) утвержден Решением №2 внеочередного общего собрания ООО «Мой Дом Каменки» от 26.04.2018 года. Изложение устава в новой редакции произведено в целях приведения устава в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве (в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года) и внесения сведений об Обществе в Единый государственный реестр юридических лиц и осуществления дальнейшей деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В 2021 году увеличения Уставного капитала не было. Размер уставного капитала Общества на 31.12.2021 год составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

Основные виды деятельности (ОКВЭД), отраженные в ЕГРЮЛ:

41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий

41.21 – Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения

43.99.7 – Работы по сборке и монтажу сборных конструкций

71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

68.10 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.31 - Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

68.32 - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Целью создания и деятельности Общества является получение прибыли за счет собственной предпринимательской деятельности.

В 2021 году Общество осуществляло деятельность Заказчика-Застройщика строительства в поселке Новинки Богородского района Нижегородской области многоквартирных жилых домов: Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/435-2020 от 09.10.2020 года, Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/603-2021 от 08.07.2021 года, Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/605-2021 от 11.07.2021 года, Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/607-2021 от 13.07.2021 года, Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/610-2021 от 14.07.2021 года, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 52-RU523030002005001-06/07/435-2021 от 23.08.2021 года.

Финансирование строительства Специализированного застройщика «Мой Дом Каменки» осуществляется банком путем кредитования по системе проектного финансирования. Оплата покупателем по договору долевого строительства производится путем внесения участником долевого строительства (покупателем) денежных средств в размере депонируемой суммы (цены договора) на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу - агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между покупателем и эскроу-агентом.

II . Основные показатели деятельности Общества и факторы, повлиявшие в отчетном периоде на финансовые результаты его деятельности.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся доходы от:

- продажи построенных жилых помещений, заказчиком строительства которых являлось ООО "Специализированный застройщик "Мой дом Каменки",
- продажи построенных не жилых помещений

По данным отчета о финансовых результатах доходы Общества за 2021 год составили:

Наименование статьи отчета о финансовых результатах	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2020 год (тыс. руб.)
Выручка от реализации, в том числе:	68 265	45 912
- выручка от продажи жилых помещений	67 472	45 912
- выручка от продажи не жилых помещений	793	-
Доходы от участия в других организациях	-	-
Проценты к получению	227	363
Прочие доходы	103	47 014
<b>Итого доходов</b>	<b>68 595</b>	<b>93 289</b>

Валовая прибыль Общества составила:

Показатели	2021 год (тыс. руб.)	2020 год (тыс. руб.)
------------	----------------------	----------------------

Выручка	68 265	45 912
Себестоимость продаж	64 698	41 229
Валовая прибыль	3 567	4 683

Управленческие и коммерческие расходы Общества соответственно составили:

Показатели	2021 год (тыс. руб.)	2020 год (тыс. руб.)
Управленческие расходы	465	486
Коммерческие расходы	455	1 604

Обществом были получены следующие прочие доходы и произведены прочие расходы:

Прочие доходы	2021 год (тыс. руб.)	2020 год (тыс. руб.)
Доходы, связанные с договором уступки	-	1 227
Оценочные обязательства (резервы по отпускам)	-	82
Реализация основных средств (земельный участок)	-	45 461
Претензии (неустойки)	102	-
Гарантийные обязательства	-	11
Прочие доходы	1	233
<b>Итого прочих доходов</b>	<b>103</b>	<b>47 014</b>
Прочие расходы		
Гарантийные обязательства	90	8
Госпошлины	364	195
Расходы, связанные с договором уступки	-	1 277
Реализация основных средств (земельный участок)	-	45 461
Услуги банка	1 349	51
Прочие расходы	28	164
<b>Итого прочих расходов</b>	<b>1 831</b>	<b>47 156</b>

### III. Учетная политика

Основополагающими принципами учетной политики являются:

1. Принцип начисления (результаты операций и прочих событий признаются, когда они возникают в соответствии с первичными документами вне зависимости от факта оплаты).
2. Непрерывность деятельности – бухгалтерская (финансовая) отчетность подготавливается на основе допущения, что Общество функционирует непрерывно и будет вести операции в обозримом будущем, нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности.
3. Сопоставимости – измерение и отражение финансовых результатов аналогичных операций и других событий осуществляются последовательно на протяжении существования Общества.

В связи с требованиями принципа рациональности бухгалтерского учета, который обеспечивает наиболее простой для общества способ учета, обеспечивающий минимум временных, трудовых и финансовых затрат в учетной политике закреплено, что в части учета временных разниц возникающих при несовпадении отражения косвенных расходов в бухгалтерском и налоговом учете - отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства учитываются обобщенным показателем непосредственно на счете учета прибыли до налогообложения при расчете налога на прибыль.

Изменения учетной политики в 2021 году связаны с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы». Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно, т.е. только к материальным ценностям, поступившим в организацию с 01.01.2021 года. К тем объектам, которые были в учете по состоянию на 31.12.2020 года, продолжают применяться старые правила до тех пор, пока они не уйдут с баланса естественным образом (к ним продолжают применяться старые правила учета). Положения стандарта ФСБУ 5/2019 применяются к запасам, приобретенным для управленческих нужд. Способ расчета себестоимости запасов - по средней себестоимости с применением взвешенной оценки, изменения способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не произошло. Данные об авансах (предоплате, задатках), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов в обычном порядке включаются в состав показателя строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, а если информация существенна – отдельной строкой к строке 1230.

Запасы – это активы, потребляемые или продаваемые либо используемые в течении периода не более 12 месяцев. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей (т.е. если эти запасы морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо их текущая рыночная стоимость, стоимость продаж снизилась) на 31.12.2021 года не создавался, т.к. фактическая стоимость МПЗ, приобретенных в 2021 году является рыночной на 31.12.2021 года.

#### IV. Основные средства

Объектами основных средств признаются материальные активы Общества, ожидаемый срок полезного использования которых более одного года, первоначальная стоимость которых, согласно принятой учетной политике Общества, более 40 000,00 руб.

Начисление амортизации по объектам основных средств, производится линейным способом, исходя из срока полезного использования объекта.

Переоценка основных средств в 2021 году не проводилась.

#### V. Нематериальные активы

Объектами нематериальных активов, числящихся на балансе Общества по состоянию на 31.12.2021 года являются Сайты организации строящегося жилого комплекса Лайм. Нематериальные активы амортизируются линейным методом на протяжении установленного срока их использования.

Балансовая стоимость активов по состоянию на 31.12.2021 года составляет 85 тыс. руб.

#### VI. Материально-производственные запасы

Стоимость запасов Общества на 31.12.2021 года распределена по следующим видам:

Наименование	Остатки на		Остатки на	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Материалы	30	26		
Не завершенное производство (нзп)	193 225	29 238		
Общепроизводственные расходы,	1 057	249		

относящиеся к незавершенному строительному производству		
Товары, готовая продукция (не переданные жилые помещения, прочее имущество)	2 194	10 337
<b>Всего</b>	<b>196 506</b>	<b>39 850</b>

ТМЦ учитываются по стоимости их приобретения. Резерв под обесценение товарно-материальных запасов не создается по причине соответствия учетной стоимости ТМЦ рыночной на 31.12.2021 года.

Общество установило, что длительность операционного цикла актива (запаса) определяется периодом времени с момента подготовки проектной документации по каждому жилому или нежилому помещению (дому) до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Инвентаризация ТМЦ произведена на основании приказа от 01.11.2021 года. Отклонений не выявлено.

#### VII. Дебиторская и кредиторская задолженность

Для отражения безнадежной дебиторской задолженности на предприятии может создаваться резерв сомнительных долгов, который определяется с использованием информации предыдущих отчетных периодов и учитывая факторы наличия объективных свидетельств того, что общество не сможет взыскать дебиторскую задолженность. В отчетном периоде задолженность в основном носила текущий характер. Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2021 года отсутствует. Частично задолженность подтверждена дебиторами, по состоянию на конец отчетного периода. В 2021 года нереальная для взыскания дебиторская задолженность у общества отсутствует.

#### VIII. Финансовые вложения

В составе краткосрочных финансовых вложений общества учитываются договора займа процентные. Обязательства перед обществом по выданным займам на 31.12.2021 года отсутствуют. Договора займа отражаются в балансе по стр. 1240 «Финансовые вложения».

Сумма доходов по займам в виде начисленных процентов, включенных в прочие доходы в 2021 году составила 227 тыс. руб. Проценты по договорам займа возвращаются заемщиком при возврате суммы займа, согласно договору займа.

Ценных бумаг и иных финансовых вложений, обремененных залогом на балансе общества по состоянию на 31.12.2021 года не числится.

Сумма по депозитным вкладам в кредитных организациях по состоянию на 31.12.2021 года составляет 10 000 тыс. руб. Депозитные вклады отражаются в балансе по стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты». Резерв под обесценение финансовых вложений в течение отчетного периода не создавался.

Сумма по формированию покрытия по внутрироссийскому аккредитиву по состоянию на 31.12.2021 года составляет 30 108 тыс. руб. Покрытие по внутрироссийскому аккредитиву отражается в балансе по стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

#### IX. Долгосрочные кредиты

В составе долгосрочных кредитов Общества учитывается договора об открытии невозобновляемой кредитной линии Волго-Вятского банка Сбербанка России. Сумма полученных кредитных средств в 2021 году составила 228 660 тыс. руб. Целевое назначение кредита – для финансирования затрат по строительству объектов недвижимости.

Дата и номер кредитного договора	Сумма, руб.
Договор НКЛ-5902 от 03 февраля 2021 года	39 031 000,00
Договор НКЛ-6171 от 27 июля 2021 года	46 871 596,74

Договор НКЛ-6173 от 27 июля 2021 года	47 475 546,74
Договор НКЛ-6170 от 27 июля 2021 года	47 712 598,57
Договор НКЛ-6172 от 27 июля 2021 года	47 569 496,74

Обязательства общества по полученным кредитам на 31.12.2021 года составляют 189 629 тыс. руб.

Дата и номер кредитного договора	Сумма, руб.
Договор НКЛ-6171 от 27 июля 2021 года	46 871 596,74
Договор НКЛ-6173 от 27 июля 2021 года	47 475 546,74
Договор НКЛ-6170 от 27 июля 2021 года	47 712 598,57
Договор НКЛ-6172 от 27 июля 2021 года	47 569 496,74

В качестве залога банку предоставлены имущественные права требования строящихся площадей от генподрядчика:

- договор залога имущественных прав №ДЗ-5902/1 от 03.02.2021 года;
- договор залога имущественных прав №ДЗ-6170/1 от 27.07.2021 года;
- договор залога имущественных прав №ДЗ-6171/1 от 27.07.2021 года;
- договор залога имущественных прав №ДЗ-6172/1 от 27.07.2021 года;
- договор залога имущественных прав №ДЗ-6173/1 от 27.07.2021 года;

В качестве поручительства банку предоставлены договора поручительства единственного участника Общества Захаровой В.А.:

- договор поручительства №ДП-5902/1 от 03.02.2021 года;
- договор поручительства №ДП-6170/1 от 27.07.2021 года;
- договор поручительства №ДП-6171/1 от 27.07.2021 года;
- договор поручительства №ДП-6172/1 от 27.07.2021 года;
- договор поручительства №ДП-6173/1 от 27.07.2021 года;

В 3 кв. 2021 года оплата задолженности по кредитному договору НКЛ-5902 от 03 февраля 2021 года в размере 39 031 000,00 руб. произведена путем списания банком депонируемой суммы Участника долевого строительства со счета эскроу, открытом в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу - агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Депонентом и Эскроу-агентом.

Сумма расходов в виде начисленных процентов, включенных в прочие расходы в 2021 году, составила 86 тыс. руб.

Проценты по кредитным договорам возвращаются Обществом ежемесячно, согласно условиям кредитного договора.

#### Х. Капитал

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 года составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Не оплаченного уставного капитала по состоянию на 31.12.2021 года не числится.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2021 года отражена в сумме 17 794 тыс. руб. Порядок распределения накопленной прибыли/убытков устанавливается решением единственного участника.

Дивиденды за предыдущие годы в 2021 году не начислялись и не выплачивались.

#### XI. Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств отражены суммы резерва по оплате предстоящих отпусков сотрудников. В течении 2021 года резерв начислялся в сумме 185 тыс. руб. и использовался в сумме 152 тыс. руб.

## XII. Чистые активы общества

По состоянию на 31.12.2021 года чистые активы Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мой Дом Каменки» составляют 27 794 тыс. руб.

## XIII. Государственная помощь

Финансово-хозяйственные операции по поступлению и использованию средств целевого финансирования в виде государственной помощи в 2021 года Обществом не осуществлялись. Государство не является участником Общества.

## XIV. Участие в совместной деятельности

В 2021 году в совместной деятельности общество не участвовало.

## XV. Информация о связанных сторонах

Согласно учетной политике связанными сторонами в соответствии с п.4 а) ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» общество рассматривает аффилированные лица, определяемые, устанавливаемые по норме ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 N 948-I «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках». Согласно данной статье к таким лицам ООО Специализированный застройщик «Мой дом Каменки» относит:

- лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества
- лица, входящие с хозяйственным обществом в одну группу лиц;
- юридические лица, в которых ООО Специализированный застройщик «Мой дом Каменки» имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции, либо на доли (вклады), составляющие уставный (складочный) капитал этого юридического лица;
- лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, принадлежащих на акции, составляющие уставный капитал ООО Специализированный застройщик «Мой дом Каменки».

Сделок со связанными сторонами в 2021 году не было, вознаграждение связанной стороне – генеральному директору, являющимся единственным участником Общества, выплачивалось строго в соответствии с условиями заключенного трудового договора. Сумма годового вознаграждения генерального директора составила 99,3 тыс. руб., сумма страховых взносов составила 21,8 тыс. руб.

Участник Захарова В.А. выступила поручителем (на безвозмездной для Общества основе) по договорам кредитования с Волго-Вятским банком Сбербанка России, полученным на финансирование строительства домов.

## XVI. Прочие сведения

В 2022 году Общество не планирует осуществить прекращение какой - либо деятельности.

## XVII. События после отчетной даты

В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 01.01.2022 года применяется учетная политика по учету основных средств без ретроспективного пересчета стоимости на 31.12.2021 года. Сумма корректировки данных по основным средствам 01.01.2022 года согласно применению альтернативного перехода учета основных средств по новым правилам ФСБУ 6/2020 составила 293 тыс. руб. в уменьшение накопленной нераспределенной прибыли.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с 01.01.2022 года Общество не применяет стандарты ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для общества, а также по сомнительной задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 года не создавался ввиду их отсутствия.

Иные события после отчетной даты отсутствуют.

#### XVIII. Работа общества в 2021 году в условиях распространения корона вирусной инфекции, введения режима повышенной готовности.

Общество относится к отрасли, которая не считается пострадавшей (основной код ОКВЭД в ЕГРЮЛ 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий) от введения режима повышенной готовности на территории осуществления деятельности.

ООО Специализированный застройщик «Мой дом Каменки» входит в реестр малого и среднего предпринимательства с присвоением статуса «микропредприятие», для этой категории компаний в кризисный период были предусмотрены льготы от государства, среди которых право платить страховые взносы в Фонды по пониженной ставке. Ставка по страховым взносам снижена с 30 до 15 процентов с 1 апреля 2021 года (Основание — Федеральный закон от 01.04.2020 № 102-ФЗ). Общество воспользовалась этой мерой государственной поддержки.

Уменьшения количества инвесторов (покупателей жилых помещений) по состоянию на конец 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года не произошло. Выплат неустоек из-за невыполнения Обществом договорных обязательств не было.

Изменений в работе ИТ-систем Общества в 2021 году, порядка учета и обработки операций не происходило. Риск ненадлежащего или несанкционированного доступа к ИТ-системам, в которых хранятся финансовые данные, не возрос.

Основную деятельность в 2021 году Общество вело в стабильных условиях финансирования деятельности инвесторами. ООО Специализированный застройщик «Мой дом Каменки» выполняет условия взятых на себя договорных обязательств со всеми контрагентами. Нет признаков того, что коронакризис существенно повлиял на деятельность Общества.

В 2021 году у Общества не было договорных споров в арбитраже, заявлений о банкротстве, каких-либо ограничений по сделкам. Общество не включали в перечень недобросовестных поставщиков (данные реестра ФНС).

У Общества нет планов прекращения какого-либо вида деятельности в 2022 году.

Генеральный директор

В.А. Захарова

14.02.2022 года

