

Пояснения к бухгалтерскому балансу

и отчёту о финансовых результатах

**ООО «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5»
ИНН 5751065280 КПП 575101001**

за 2021 год

1. Общие сведения

1.1	Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5»
1.2	Юридический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 7
1.3	Фактический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом.7
1.4	Дата государственной регистрации	23.10.2020г.
1.5	Уставный капитал предприятия	200 тыс. руб.
1.6	Дата регистрации	23.10.2020г.
1.7	Регистрационный номер ОГРН	1205700005851
1.8	Участие в других обществах	-
1.9	Предприятие подлежит обязательному аудиту	подлежит
1.10	Среднесписочная численность работников за 2021 год	1

Сведения о количестве учредителей Юридического лица

№ п/п	Ф.И.О.	Доля в уставном капитале
1	Волков Юрий Семенович	51%
2	Ингман Игорь Борисович	24,5%
3	Комарицкая Елена Алексеевна	24,5%

Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5» назначена Кузнецова Н.В.

Протокол общего собрания учредителей ООО «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5» от 20.10.2020г.)

Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5» назначен Огуреев А.Б.

Протокол №2 внеочередного общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5» от 14.12.2021г.)

Основной вид деятельности предприятия

- Строительство жилых и не жилых зданий, код ОКВЭД 41.20

2. Информация об учетной политике организации

Основные положения учетной политики на 2021г. для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

Порядок ведения учета на предприятии.

- 1.1. Бухгалтерский и налоговый учет на предприятии ведется бухгалтерией.
- 1.2. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной техники.
- 1.3. Для бухгалтерского учета организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.
- 1.4. Для осуществления налогового учета организация использует I и 2 части Налогового Кодекса РФ, Гражданский кодекс и другие законодательные акты РФ.
2. Учетные документы и регистры.
 - 2.1. хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, которые утверждены законодательно, а также формами, разработанными предприятием самостоятельно. Малоценные основные средства стоимостью до 40 000 рублей в бухгалтерском учете могут отражаться в качестве товарно-материальных ценностей.
 - 2.2. Налоговый учет ведется в бухгалтерских регистрах и регистрах, разработанных организацией самостоятельно, и утвержденных настоящим приказом.
 - 2.3. Все учетные документы хранятся на предприятии в электронной форме.
3. Порядок проведения инвентаризации: инвентаризация материалов, товарных запасов и расчетов проводится по мере необходимости, а также в случаях, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств проводится раз в три года.
4. Ответственность за организацию бухгалтерского учета на предприятии возложить на главного бухгалтера
5. Показатели в бухгалтерской отчетности приводятся обособленно в случае их существенности. Показатель является существенным, если его отношение к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.
6. Утвердить перечень самостоятельно разработанных первичных документов: акты списания материалов, запасных частей на ремонт автомобилей, комплектующих на компьютерную и множительную технику; журнал списания ГМ; формы отчета о движении ТМЦ на складе и др.
7. К основным средствам относить средства и орудия труда сроком службы более 1 года и стоимостью более 40 тыс. руб. – в целях бухгалтерского учета; более 100 000 тыс. руб. – в целях налогового учета.
8. Первоначальная стоимость основных средств определяется как сумма расходов на его приобретение, а в случае изготовления и сумме затрат на изготовление основных средств в соответствии с ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.01г. №26н.
9. Амортизацию по основным средствам начислять по линейному методу – (ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.01 № 26-п).
10. Определение срока полезного использования объектов основных средств, принятых к учету после 01.01.2002г. производить на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.
11. По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении срок полезного использования определять самостоятельно с учетом требований техники безопасности и др. факторов.
12. Переоценку основных средств производить только в случае необходимости, обусловленной эффективностью производственно-хозяйственной деятельности.
13. Учет нематериальных активов вести в соответствии с ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г. № 153н.
14. Начисление амортизации нематериальных активов производить линейным способом и отражать по счету 05 «Амортизация нематериальных активов» Плана счетов.
15. Материально-производственные запасы и товары для продажи учитывать по фактической стоимости (цена приобретения).

16. Списание материально-производственных запасов в строительство, производство и товаров на продажу осуществлять по стоимости каждой единицы учета.
17. Незавершенное строительство, производство в целях бухгалтерского учета учитывать по сумме фактических затрат, включая затраты на оплату труда, обязательные отчисления, материальные затраты, амортизацию и прочее на строительство соответствующего объекта, производство единицы продукции (работ, услуг).
18. Коммерческие и управленческие расходы относятся на финансовые результаты полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.
19. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. №126н - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.
20. Полученные кредиты и займы учитывать в соответствии с ПБУ 15/2008г., утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №107н Планом счетов бухгалтерского учета.
21. Проценты по полученным кредитам и займам относить на расходы предприятия.
22. Расходы на ремонт основных средств включать в текущие затраты того отчетного периода, в котором они произведены (ПБУ 6/01).
23. Расходы, связанные с управлением предприятием, ведением финансово-хозяйственной деятельности предприятия учитывать на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим списанием на расходы по соответствующему объекту строительства и финансовый результат.
24. Бухгалтерский учет вложений во внеоборотные активы вести в соответствии с порядком, установленным:
 - ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» (Приказ Минфина РФ от 24.10.2008г. №116н)
 - Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина РФ от 30.12.1993г. №160)
 - ПБУ 10/1999 «Расходы организации» (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н)
25. При осуществлении работ по договорам строительного подряда определение доходов осуществлять по способу «Доход по мере готовности» согласно ПБУ 2/2008г.
26. Доход в целях бухгалтерского учета по долгосрочным договорам считается полученным в момент ввода объекта незавершенного строительства в эксплуатацию.
27. Расходы будущих периодов списывать равномерно в течение отчетного периода, к которому эти расходы относятся.
28. Ответственность за налоговый учет возложить на главного бухгалтера.
29. Расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены к конкретному виду деятельности распределять пропорционально доле дохода по каждому виду деятельности (кроме строительства) и объему капиталовложений по соответствующему объекту незавершенного строительства в общей сумме доходов.
30. Учет договоров долевого участия, денежных средств по договорам долевого участия вести в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», со ст.251 п.1, п.п.14 ч.2 НК РФ) с использованием эскроу счетов. Учитывать доходы (расходы) полученные (произведенные) в рамках финансирования отдельно от доходов (расходов), связанных с реализацией товаров (работ, услуг).
31. Проценты по полученным кредитам и займам относить на внереализационные расходы предприятия. Налоговый учет списания процентов вести согласно ст. 269 НК РФ.
32. Учет списания ТМЦ вести по стоимости единицы товаров, списание материально-производственных запасов в затраты в производить по стоимости единицы учета согласно ФСБУ 5/2019
33. Учет доходов в целях бухгалтерского учета (кроме долгосрочных контрактов) вести в соответствии с ПБУ 9/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н)
34. Учет расходов в целях бухгалтерского учета вести в соответствии с ПБУ 10/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н).
35. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить по стоимости каждой единицы учета.

36. При наличии обособленных подразделений уплата и предоставление отчетности по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование работников, социальное и медицинское страхование производится централизованно по месту нахождения организации.
37. Доходы по договорам долевого участия в строительстве признаются для целей налогообложения после сдачи объекта в эксплуатацию и подписания актов передачи объектов долевого участия Участниками долевого строительства и определяются в виде разницы между суммой денежных средств, поступивших в оплату по договорам долевого участия после раскрытия эскроу счетов уполномоченным банком и суммой затрат на строительство объекта долевого участия.
38. Финансовый результат в целях налогового учета определять согласно главы 26.2 НК РФ «Упрощенная система налогообложения», объект налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».
39. Доходы по договорам долевого участия в строительстве признаются для целей налогообложения после сдачи объекта в эксплуатацию и определяются в виде разницы между суммой денежных средств, поступивших в оплату по договорам долевого участия и суммой затрат на строительство объекта долевого участия. Финансовый результат определяется после подписания актов передачи объектов долевого участия Участникам долевого строительства.
40. Исчисление земельного налога осуществлять согласно гл.31 НК РФ в зависимости от назначения земельных участков, по месту нахождения земельного участка.
41. Исчисление налога на доходы физических лиц осуществлять согласно гл. 23 НК РФ.
42. Ведение налогового учета осуществляется главным бухгалтером.
43. Налоговый учет ведется в Книге учета доходов и расходов, форма которой утверждена приказом Минфина России от 22.10.2012г. №135н. Книга учета доходов и расходов ведется ООО «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5» в электронном виде посредством использования автоматизированной программы. По окончании налогового периода Книга доходов и расходов выводится на печать. На каждый очередной налоговый период открывается новая Книга учета доходов и расходов.
44. Исчисление страховых взносов осуществлять согласно гл. 34 НК РФ в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования».
45. Исчисление страховых взносов на социальное страхование от несчастных случаев на производстве профессиональных заболеваний осуществлять согласно Федерального закона от 24.07.1998г. №125-ФЗ «Об обязательном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний».
46. Изменения учетной политики производить в случаях:
- изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому (налоговому) учету (не ранее чем с момента вступления в силу изменений норм указанного законодательства);
 - в случае начала осуществления нового вида деятельности;
 - разработки новых способов ведения бухгалтерского учета;
 - существенного изменения условий хозяйствования;
 - изменения системы налогообложения.
- Изменения оформлять распорядительными документами.
47. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности.
- Событий после отчетной даты нет.
- Филиалов и представительств нет
- В течение следующих 12 месяцев организация планирует функционировать и осуществлять хозяйственную деятельность.
- Резервы по сомнительным долгам не создавались.
- Резервы по отпускам не создавались.

Сведения об отдельных активах и обязательствах

3. Внеоборотные активы.

В 2020 г. был приобретен земельный участок по адресу: Орловская область, Орловский район, Платоновское сельское поселение, д. Коневка для строительства многоквартирного дома. В 2021г из этого земельного участка путем раздела образовано два участка ,два из которых были проданы. По участку с кадастровым номером 57:10:0040101:9354 затраты вошли в состав незавершённых капитальных вложений после получения разрешения на строительство.

3.1. Движение основных средств по счетам бухгалтерского учета за 2021 год представлено в следующей таблице (в тыс. руб.):

Наименование	Наличие на начало отчетного года тыс. руб	Поступило тыс. руб	Перенесено на другой счет тыс. руб	Наличие на конец отчетного года тыс. руб
Здания				
Сооружения и передаточные устройства				
Машины и оборудование				
Транспортные средства				
Вычислительная техника				
Многолетние насаждения				
Земельные участки	5013		5013	-
Другие виды основных средств				
ИТОГО	-			-

В 2021 году было получено разрешение на строительство жилого многоквартирного дома: разрешение на строительство № 57-520312-11-2021 от 10.12.2021 г. на строительство ж/д (поз.5) по адресу: Орловская область, Орловский район, Платоновское сельское поселение, д. Коневка на земельном участке с кадастровым номером 57:10:0040101:9354;

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» отражено:

- Аренда части офисного помещения, расположенного по адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом.7

3.2. Прочие внеоборотные активы (строка баланса 1190)

По этой строке баланса отражается следующая информация:

- **Незавершенные капитальные вложения на сумму 18568 тыс. руб.,** в том числе:

Незавершенные капитальные вложения по ж/д Орловская область, Орловский район, Платоновское сельское поселение, д. Коневка(поз.5):

Наименование показателя	Период	На начало периода Тыс. руб.	Изменения за период			На конец периода Тыс. руб
			Затраты за период Тыс. руб	Списано Тыс. руб.	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
1. Затраты в основные средства, которые будут введены в эксплуатацию, всего	за 2021 год	1569	16999	-	-	18568
	за 2020 год	-	1569	-	1569	1569
в том числе:						
рабочие машины и оборудование						
Вычислительная техника						
Прочие основные средства						
Транспортные средства						
Земельные участки						

4. Оборотные активы

4.1. Запасы (строка баланса 1210)

Наименование (вид) запаса	Сумма на начало периода, тыс. руб.	Сумма на конец периода, тыс. руб.
Запасы всего	-	
в том числе:		
Сырье и материалы:		
Материалы		
Покупные полуфабрикаты, комплектующие		
Драгметаллы		
Топливо		
Тара и тарные материалы		
Запасные части		
Запасные части для вычислительной техники		
Спецжиры		
Строительные материалы	-	781
Товары (квартиры)		
Инвентарь и хоз. принадлежности на складе		
Инвентарь и хоз. принадлежности в эксплуатации		
Спецоснастка на складе		
Спецоснастка в эксплуатации		
Малоценные основные средства		
Затраты в незавершенном производстве	-	-
Расходы будущих периодов		-

4.2. Дебиторская задолженность (строка баланса 1230)

Дебиторская задолженность на конец года составила 135 тыс. руб.

В том числе:

- авансы выданные - 126 тыс. руб.
- прочие - 9 тыс. руб.

4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)

Денежные средства и денежные эквиваленты	Остаток на начало года, тыс. руб.	Вложено в отчетном периоде, тыс. руб.	Выбыло в отчетном периоде, тыс. руб.	Остаток на конец периода, тыс. руб.
Денежные средства	1	3491	3477	15

5. Капитал и резервы

5.1 Уставный капитал (строка баланса 1310)

Уставный капитал оплачен полностью и составляет 200 тыс. руб.

5.2. Нераспределенная прибыль (строка баланса 1370)

На 31.12.2021 г. сумма непокрытого убытка по бухгалтерскому балансу составила 742 тыс. руб. Убыток за 2021 год составил 699 тыс. руб., чистые активы составили -542 тыс. руб.

6. Долгосрочные обязательства

6.1. Долгосрочные Заемные средства (строка баланса 1410)

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
- Кредиты	-	3246
- Займы	-	
- Векселя (замена первоначального обязательства по договору займа обязательством по векселю)	-	
- Проценты по займам, кредитам, векселям		167
Всего:	-	3413

6.2 Прочие долгосрочные обязательства (строка баланса 1450)

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
- Долгосрочные обязательства по ДДУ	-	-
- Векселя (замена первоначального обязательства по оплате ТМЦ, услуг обязательством по векселю)	-	-
Всего:		

7. Краткосрочные обязательства

7.1 Краткосрочные Заемные средства (строка баланса 1510)

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
- Займы	-	35
- Проценты по займам, кредитам, векселям	-	4
Всего:		39

7.1 Кредиторская задолженность (строки баланса 1520)

Кредиторская задолженность на конец отчетного года составила 16589 тыс. руб.

В т.ч.:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 16564 тыс. руб.

- Расчеты по оплате труда – 9 тыс. руб.

- Расчеты по страховым взносам, налогам – 16 тыс. руб.

Кредиторская задолженность увеличилась по сравнению с началом года за счет начала хозяйственной деятельности организации.

Расшифровка отдельных показателей Отчета о финансовых результатах

8. Выручка (Отчета о финансовых результатах строка 2110)

	Виды продукции	Объем реализации тыс. руб.	Удельный вес в общем объеме реализации, (%)
		2021 г.	2021 г.
1	Реализация услуг		
Всего:			

9. Себестоимость продаж (строка Отчета о финансовых результатах 2120)

Затраты на реализацию услуг по данным бухгалтерского учета составили:

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год	Отклонения
Себестоимость реализованных услуг	-	-	-
Итого по элементам	-	-	-

10. Управленческие расходы (строка Отчета о финансовых результатах 2220) составили – 479 тыс. руб., в т.ч.:

- аренда помещения - 144 тыс. руб.;
- Страховые взносы- 53 тыс.руб.;
- Оплата труда-238 тыс.руб.;
- Услуги связи-8 тыс.руб.;
- прочие расходы – 22 тыс.руб.;
- ККТ -14 тыс.руб.;

Итого 479 тыс. руб. (расходы организации до выдачи разрешения на строительство)

11. Проценты к уплате (строка Отчета о финансовых результатах 2330) составили - 171 тыс. руб.

В т.ч.:

- Начисленные проценты по долговым обязательствам - 171 тыс. руб.

17. Информация о связанных сторонах за 2021г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, Для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем операций Тыс. руб.
1	Волков Юрий Семенович	РФ., г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	23.10.2020г	Устав	51		
	Комарицкая Елена Алексеевна	РФ., г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	23.10.2020г	Устав	24,5		
	Ингман Игорь Борисович	РФ., г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	23.10.2020г	Устав	24,5		
1	Общество с ограниченной ответственностью «ЗенитПроект»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	23.10.2020г	Устав		Услуги по договорам предевелопмента Договор займа Договор купли-продажи	9317 39 4990
2	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-жилищная компания «Маратон»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	23.10.2020г	Устав		Услуги аренды по договору аренды	188
4	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	23.10.2020г	Устав		Договор поставки	790
6	Закрытое акционерное общество «Стройкомплект-центр»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	23.10.2020г.	Устав		Договор займа	3413

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Огурев А.Б.

Трегубова С.С.