

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» за 2021 год (тыс. руб.) (текстовая часть)

1.1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Погода 3.4.» зарегистрировано Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми 17 сентября 2021 года, свидетельство о регистрации от 17.09.2021 г.

ОГРН 1215900017937 ИНН/КПП 5902061674/590201001.

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Погода 3.4.».

Юридический адрес: 614000, Россия, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 33, офис 1.

Органом управления Общества является: единоличный исполнительный орган (директор).

Директор Общества - Скрипкин Алексей Игоревич.

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Фабер Лекс». Юридический адрес: 350049 г. г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 144/2.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 10.000,00 руб. и разделен следующим образом:

Основные учредители:	Доля в капитале, %
ООО «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309)	100%

17.12.2021 г. подписан договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Погода 3.4.», в соответствии с которым ООО «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309) (Залогодатель) передает в залог ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» принадлежащую Залогодателю долю в уставном капитале ООО СЗ «Погода 3.4.». Стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 10.000,00 руб.

Общество осуществляет деятельность по следующим направлениям:

Основной вид хозяйственной деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (оказания услуг заказчика-застройщика долевого строительства жилых домов).

Среднесписочная численность работников Общества за 2021 год составила 2 человека (совместительство).

1.2. Информация о разрешениях на строительство:

Объект — Серебристая, 16: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми «27» октября 2021г. выдано Разрешение на строительство № 59-RU90303000-151-2021/1.

Объект — Серебристая, 18: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми «27» октября 2021 г. выдано Разрешение на строительство № 59-RU90303000-139-2021/1.

2. Представление бухгалтерской отчетности Общества

2.1. Основа предоставления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «Погода 3.4.» за 2021 г. сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 94н от 31.10.2000г. и иными нормативно-правовыми актами.

2.2. Отчетный период

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает имущественное и финансовое положение ООО СЗ «Погода 3.4.» и результаты его хозяйственной деятельности за период с 17 сентября 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

2.4. Отчетная валюта

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

3. Сведения о существенных аспектах учетной политики организации для целей бухгалтерского учета и ее изменениях.

3.1. Основные средства и НМА

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.1 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов и списываются в расходы одновременно при вводе в эксплуатацию.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости с учетом фактических затрат организации на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования.

Капитальные вложения в виде неотделимых улучшений в арендованное ОС являются единицей бухгалтерского учета ОС как инвентарный объект. На сумму произведенных вложений арендатором открывается отдельная инвентарная карточка.

Амортизация основных средств в целях бухгалтерского и налогового учета начисляется ежемесячно линейным способом.

Нематериальные активы отражаются в учете и отчетности в сумме затрат на приобретение, изготовление и расходов по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Срок полезного использования нематериального актива определяется на основании срока действия прав на результаты интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации и период контроля над активом. Для объектов нематериальных активов, создаваемых организацией самостоятельно или приобретаемых у разработчиков (правообладателей) без указания в договоре срока полезного использования

соответствующего объекта, срок полезного использования устанавливается исходя из предполагаемого срока использования, но не более десяти лет.

Амортизация нематериальных активов начисляется в бухгалтерском учете линейным способом по нормам исходя из срока полезного использования.

Переоценка групп однородных нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится.

3.2. Запасы.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (Основание: п. п. 47, 48 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются (Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов).

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. (Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц. (Основание: пп. «б» п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019).

Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру). Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности). (Основание: п. п. 28, 30, 31 ФСБУ 5/2019).

Стоимость запасов, предназначенных для управленческих нужд, признается расходом единовременно в периоде, в котором расходы понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008).

3.3 Учет доходов и расходов организации по деятельности заказчика-застройщика:

- Бухгалтерский учет капитальных затрат по строительству объектов осуществлять в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций и правилами сметного ценообразования, используя счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту, на который имеется проект, предварительный расчет бюджета проекта.

- Поступающие денежные средства инвесторов на Эскроу счета в уполномоченный банк (банк, где открыто проектное финансирование), рассматривать как средства, не связанные с реализацией товаров (работ, услуг), отражая их по Дебету счета 112 «Поступления по ЭСКРОУ».

- По объектам, договоры долевого участия в строительстве которых подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с 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» отражать общую стоимость договора датой государственной регистрации по кредиту счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» в части стоимости договора в корреспонденции со счетом 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» в соответствии с договором.

Превышение средств целевого финансирования инвесторов проекта над фактической стоимостью данного построенного объекта оставлять в распоряжении организации и учитывать как выручку от реализации на счете 90.01 по статье «Экономия объекта».

- После ввода в эксплуатацию зданий и сооружений закрытие инвестиционного проекта отражать в учете: дебет счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства», кредит счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в соответствии с долей себестоимости, приходящейся на каждый договор по дате подписания акта приема-передачи объекта инвестиций.

- Затраты целевого характера учитываются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», формируя фактическую стоимость построенного объекта. Распределение общих затрат проекта по объектам строительства осуществляется пропорционально площади строящихся объектов.

- Объекты недвижимости, остающиеся после ввода объекта в эксплуатацию (подписания акта приемки законченного строительством объекта формы № КС-11, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), договоры долевого участия по которым не заключены, переводить из капитальных вложений со счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» на счет 43 «Готовая продукция» как готовую продукцию, предназначенную для продажи, по фактической стоимости квадратного метра датой оформления права собственности на предприятие.

- Датой реализации таких объектов считать дату подписания Акта приема-передачи объекта покупателем, независимо от поступления денежных средств в оплату договора купли-продажи.

- Сумма задолженности по договорам долевого участия сомнительной задолженностью не признается.

- Предусмотреть создание резервов условных обязательств по вводимым объектам в момент сдачи их в эксплуатацию с имеющимися незавершенными работами, предусмотренными бюджетом проектов, в сумме неиспользованных средств (учитывая сезонность благоустройства, возможность комплектации дополнительным оборудованием). Создание резервов отражать в бухгалтерском учете проводкой Д-т 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» К-т 96 «Резервы предстоящих расходов» с аналитическим учетом по каждому объекту строительства. Зарезервированные и неиспользованные в течение 5 лет средства списывать на счет 91.01 «Прочие доходы».

3.4 Расходы будущих периодов.

- Проценты по проектному финансированию, произведенные организацией в отчетном периоде учитывать на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов» и отражать в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие оборотные активы». Накопленные расходы по процентам списывать после раскрытия эскроу-счетов.

3.5 Учет расчетов по налогу на прибыль

- В целях применения ПБУ п.22 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» величина текущего налога на прибыль отражается в бухгалтерском учете на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

4. Раскрытие дополнительной информации по показателям бухгалтерской (финансовой) отчетности:

4.1. Раскрытие показателей Бухгалтерского баланса.

4.1.1. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190).

Информация о составе прочих внеоборотных активов приведена в таблице 2.2. «Незавершенные капитальные вложения» табличной части Пояснений к бухгалтерскому

балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» за 2021 год. Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Незавершенное строительство объектов долевого участия	1190	129 275,82
В том числе:		
Ива, Ул. Серебристая, 16 (квартал 3.4.)		60 006,50
Ива, Ул. Серебристая, 16 (квартал 3.4.)_общие расходы		2 864,59
Ива, Ул. Серебристая, 18 (квартал 3.4.)		55 797,66
Ива, Ул. Серебристая, 18 (квартал 3.4.)_общие расходы		5 657,76
Незавершенное строительство в части НДС		1 747,61
Авансы по незавершенному строительству в части авансов поставщикам и подрядчикам (60.02 счет)		3 201,69

4.1.2. Запасы (стр. 1210)

Информация о составе запасов приведена в таблице 4.1. «Наличие и движение запасов» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» за 2021 год.

4.1.3. Дебиторская задолженность (стр. 1230).

Информация о составе дебиторской задолженности приведена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» за 2021 год. Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность	1230	223 209,50
в том числе:		
Расчеты по договорам долевого участия:		222 890,50
- Ива, Ул. Серебристая, 16 (квартал 3.4.)		72 737,40
- Ива, Ул. Серебристая, 18 (квартал 3.4.)		150 153,04
Расчеты по налогам и сборам		24,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)		295,00

4.1.4. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты на начало отчетного периода

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	
	На 01.01.2021	На 01.01.2020
Денежные средства в кассе	-	-
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	-	-
Деньги в пути	-	-
Денежные эквиваленты	-	-
Итого	-	-

балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» за 2021 год. Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Незавершенное строительство объектов долевого участия	1190	129 275,82
В том числе:		
Ива, Ул. Серебристая, 16 (квартал 3.4.)		60 006,50
Ива, Ул. Серебристая, 16 (квартал 3.4.)_общие расходы		2 864,59
Ива, Ул. Серебристая, 18 (квартал 3.4.)		55 797,66
Ива, Ул. Серебристая, 18 (квартал 3.4.)_общие расходы		5 657,76
Незавершенное строительство в части НДС		1 747,61
Авансы по незавершенному строительству в части авансов поставщикам и подрядчикам (60.02 счет)		3 201,69

4.1.2. Запасы (стр. 1210)

Информация о составе запасов приведена в таблице 4.1. «Наличие и движение запасов» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» за 2021 год.

4.1.3. Дебиторская задолженность (стр. 1230).

Информация о составе дебиторской задолженности приведена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» за 2021 год. Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность	1230	223 209,44
в том числе:		
Расчеты по договорам долевого участия:		222 890,44
- Ива, Ул. Серебристая, 16 (квартал 3.4.)		72 737,40
- Ива, Ул. Серебристая, 18 (квартал 3.4.)		150 153,04
Расчеты по налогам и сборам		24,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)		295,00

4.1.4. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты на начало отчетного периода

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	
	На 01.01.2021	На 01.01.2020
Денежные средства в кассе	-	-
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	-	-
Деньги в пути	-	-
Денежные эквиваленты	-	-
Итого	-	-

Код строки бухгалтерского баланса	Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря предыдущего года" Баланса	Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря года, предшествующего предыдущему" Баланса
Код строки отчета о движении денежных средств	Строка 4450 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода", графа "За отчетный период" ОДДС	Строка 4450 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода", графа "За аналогичный период предыдущего года" ОДДС

Денежные средства и денежные эквиваленты на конец отчетного периода

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Денежные средства в кассе	0	-
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	69	-
Деньги в пути	0	-
Денежные эквиваленты	0	-
Итого	69	-
Код строки бухгалтерского баланса	Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря отчетного года" Баланса	Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря предыдущего года" Баланса
Код строки отчета о движении денежных средств	Строка 4500 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода", графа "За отчетный период" ОДДС	Строка 4500 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода", графа "За аналогичный период предыдущего года" ОДДС

4.1.5. Кредиты и займы.

15.12.2021 г. заключен Договор невозобновляемой кредитной линии между ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (Банк) и ООО СЗ «Погода 3.4.» (Заемщик). Кредитная линия открыта на срок 31.03.2026 г. (включительно), сумма лимита 2.922.302,00 тыс. руб. Кредиты предоставляются Заемщику в период с даты подписания Договора по 30.06.2024 г. включительно. Период выборки лимита в период с 13.01.2022 г. по 31.03.2026 г.

Срок погашения (возврата) кредита: 30.09.2024 г. – 1.909.430,07 тыс. руб., 31.12.2024 г. – 209.241,35 тыс. руб., 31.03.2025 г. - 209.241,35 тыс. руб., 30.06.2025 г. - 209.241,35 тыс. руб., 30.09.2025 г. - 209.241,35 тыс. руб., 31.12.2025 г. – 172.317,73 тыс. руб., 31.03.2026 г. – 3.588,77 тыс. руб.

В качестве обеспечения выполнения обязательств Заемщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии переданы в залог:

- права субаренды земельного участка площадью 16.345 кв. м., кадастровый номер 59:01:4219248:2970, срок предоставления в субаренду 19.10.2021 г.- 31.03.2024 г. Стоимость Предмета залога составляет: 73.601,45 тыс. руб. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств. ООО СЗ «Погода 3.4.» (Залогодатель).

- права субаренды земельного участка площадью 14.049 кв. м., кадастровый номер 59:01:4219248:2971, срок предоставления в субаренду 19.10.2021 г.- 31.03.2024 г. Стоимость Предмета залога составляет: 63.262,55 тыс. руб. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств. ООО СЗ «Погода 3.4.» (Залогодатель).

- доля учредителя ООО «Ива-Девелопмент» в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.», залогодержатель: ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие». Срок обременения: договор и залог действует до полного выполнения обязательств. Номинальная стоимость доли Залогодателя 10,00 тыс. руб. Срок исполнения Договора залога доли прекращается 31.03.2028 г.

- поручительства иных физических (Иванов Сергей Петрович) и юридических лиц (ООО «Ива-Девелопмент», ООО «А2-Девелопмент»).

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Заемные средства	1410	4 310,0
в том числе:		
Долгосрочные кредиты		0,00
Проценты по долгосрочным кредитам		0,00
Долгосрочные обязательства (займы)		4 310,00

По состоянию на 31.12.2021 г. долгосрочные обязательства представлены обязательством должника ООО СЗ «Погода 3.4.» (заемщик) перед кредитором ООО «Ива-Девелопмент» (займодавец) по договору займа от 17.11.2021 г., беспроцентный, сумма займа 126.000,00 тыс. руб., срок займа по 31.12.2026 г.

По состоянию на 31.12.2021 г. Общество не имеет просроченных обязательств по займам и кредитам.

4.1.6. Кредиторская задолженность (стр. 1520).

Информация о составе кредиторской задолженности на отчетные даты приведена в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» за 2021 год. Дополнительная расшифровка остатков кредиторской задолженности приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Кредиторская задолженность:	1520	125 344,0
В том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		16 935
Расчеты по налогам и взносам		7
Расчеты с персоналом по оплате труда		7
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		108 395

По состоянию на 31.12.2021 г. кредиторская задолженность по расчетам с прочими дебиторами и кредиторами представлена задолженностью ООО СЗ «Погода 3.4.» перед ООО «Ива-Девелопмент» по соглашению о компенсации затрат от 28.12.2021 г. в сумме 108.395,0 тыс. руб. Общая сумма соглашения 111.384,4 тыс. руб.

4.2. Раскрытие показателей Отчета о движении денежных средств.

Наименование строки	Код строки	2021 год	2020 год
Денежные потоки от текущих операций			
Платежи - всего	4120	4 251,00	
Поставщикам и подрядчикам	4121	4 036	
Выплата заработной платы работникам организации	4122	7	

Прочие платежи	4129	208,0	
Налоги и сборы		100,4	
Услуги банка		9,8	
Выдача в подотчет		31,5	
Разница между входящим и исходящим денежными потоками		67,1	
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 320,0	
Полученные займы	4311	4 310,0	

Суммы НДС в ОДДС отражены свернуто в разделе «Денежные потоки от текущих операций», отрицательная разница между входящим и исходящим денежными потоками отражена по строке 4129 «Прочие платежи». Свернутая сумма НДС определена как: (+) НДС, полученный от покупателей (-) НДС, уплаченный поставщикам (-) НДС, уплаченный в бюджет (+) НДС, возвращенный из бюджета.

5. Информация по операциям со связанными сторонами

К связанным сторонам ООО СЗ «Погода 3.4.» относятся:

По руководителю: ООО "Ива-Девелопмент", ООО СЗ "Ива-Инвест", ООО СЗ "Погода 3.5.", ООО СЗ "Погода 3.6.", ООО СЗ "Беляева 17", ООО СЗ "Кондратово 1", ООО "А2-Девелопмент", ИП Скрипкин Алексей Игоревич, ТСЖ "ПУШКАРСКАЯ, 98".

По учредителю: Иванов Сергей Петрович, ООО СИК «Девелопмент-Юг», ООО СК "Екатеринодар-Сити", ООО "Пермь-Риэлти", ООО "Симфония", ООО «Девелопмент Финансы», ООО «Безопасность», ООО ЗСМ «Девелопмент-Юг», ООО "Ростов-Девелопмент", ООО «Девелопмент-Проект», ООО СЗ «Архитектор», ООО ТЗ «Девелопмент-Юг», ООО «Первая строительная компания» (ООО «ПСК»), ООО "Девелопмент-Риэлти", ООО СК "Екатеринодар-Сити", ООО СЗ «Лайм», ООО "Новый Город - 8", ООО СЗ «Астрахань-Девелопмент».

Информация по связанным сторонам за 2021 г. к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.4.» приведена в таблице ниже. В отчетном году Общество совершало следующие операции со связанными сторонами (тыс. руб.):

Связанные стороны	ООО «Ива-Девелопмент»	ООО «А2-Девелопмент»	ООО СИК «Девелопмент-Юг»	ООО «Пермь-Риэлти»
Виды операций (тыс. руб.)				
приобретение товаров, работ, услуг у связанных сторон	-	2 000,0	1 255,5	2 134,4
приобретение работ, услуг у связанных сторон (компенсация затрат)	108 065,4			
продажа товаров, работ, услуг связанным сторонам, передача давальческого материала	-			
приобретение основных средств и других активов у связанных сторон	-			
продажа основных средств и других активов связанным сторонам	-			

аренда имущества у связанных сторон, включая коммунальные и эксплуатационные услуги по арендованному имуществу	1 195,4	9,0		
предоставление в аренду имущества связанным сторонам	-			
"финансовые операции: - предоставление займов; - суммы начисленных процентов по займам со связанными сторонами "	-			
"финансовые операции: - получение займов; - суммы начисленных процентов по займам со связанными сторонами "	4 310,0			
взнос в уставный капитал	10,0			
Зарегистрирован договор долевого участия (Дт 76.33 Кт 86.33, 76.36)	-			
Зарегистрирован договор долевого участия (Дт 58.05 Кт 60)	-			
Распределение прибыли (дивидендов)	-			
Операции, не завершённые на конец отчетного периода				
дебиторская задолженность, сумма в том числе займы выданные	-	-	-	-
величина образованных резервов по сомнительным долгам, сумма	-	-	-	-
кредиторская задолженность, сумма в том числе займы полученные	113 901,0 4 310,0	2 009,0 0,0	1 255,5 0,0	2 134,4 0,0

Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу, (в тыс. руб.):

№ п/п	Виды вознаграждений	Текущий отчетный период	Предыдущий отчетный период
1	Краткосрочные вознаграждения	7	0
	Итого	7	0

К составу основного управленческого персонала относятся: директор, главный бухгалтер.

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода в виде оплата труда за отчетный период.

Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу ООО СЗ «Погода 3.4.» не выплачивало.

6. Иная информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности

6.1 Выданные обеспечения обязательств

На отчетную дату организацией выданных обязательств в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций не имеет.

6.2. Судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2021 г. и на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности судебных разбирательств, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, не имеется.

6.3. События после отчетной даты

1) 12.01.2022 г. получены денежные средства по договору беспроцентного займа №1 от 17.11.2021 г. от ООО «Ива-Девелопмент» (займодавец) в сумме 116.390,0 тыс. руб. На основании соглашения о новации от 12.01.2022 г. произведена замена заемного обязательства, вытекающего из договора приведенного выше, на обязательство должника ООО СЗ «Погода 3.4.» перед кредитором ООО «Ива-Девелопмент: простой беспроцентный вексель номинальной стоимостью 120.700,00 тыс. руб., дата составления векселя: 12.01.2022 г., процентная ставка: без процентов, срок платежа по векселю: по предъявлению, но не ранее 31.12.2026 г., векселедатель: ООО СЗ «Погода 3.4.», векселедержатель: ООО «Ива-Девелопмент», серия И-01 номер векселя 0034.

2) В 2022 г. получены заемные денежные средства в рамках Договора невозобновляемой кредитной линии, заключенной между ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (Банк) и ООО СЗ «Погода 3.4.» (Заемщик), в общей сумме 42.773,79 тыс. руб. (по состоянию на 9 февраля 2022 г.).

3) 12.01.2022 г. в полном объеме перечислены денежные средства в погашение кредиторской задолженности ООО СЗ «Погода 3.4.» перед ООО «Ива-Девелопмент» по соглашению о компенсации затрат от 28.12.2021 г. в сумме 108.395,0 тыс. руб. Общая сумма соглашения 111.384,4 тыс. руб.

4) В 2021 г., на основании договора субаренды земельных участков от 11.10.2021 г. (строительство многоквартирного дома по адресу г. Пермь, ул. Серебристая 16) , ООО СЗ «Погода 3.4.» и ООО «Ива-Девелопмент» заключили соглашение о компенсации затрат № 7 от 23.11.2021 г. о переходе обязательств о комплексном освоении земельных участков, а именно создание объектов социальной инфраструктуры – здание общеобразовательного учреждения на 1626 мест в срок по 4 квартал 2023 г. В связи с чем ООО СЗ «Погода 3.4.» обязуется компенсировать ООО «Ива-Девелопмент» сумму в размере 113.530,8 тыс. руб. Указанная сумма подлежит компенсации на основании исполненных платежных поручений по договорам за оказанные услуги и выполняемые работы. Настоящее соглашение действует до момента полного исполнения сторонами обязательств. В 2021 г. выставление затрат в рамках соглашения не осуществлялось. 20.01.2022 г. ООО «Ива-Девелопмент» со стороны ООО СЗ «Погода 3.4.» перечислены денежные средства в сумме 23 464,03 тыс. руб. в рамках соглашения о компенсации затрат № 7 от 23.11.2021 г.

В 2021 г., на основании договора субаренды земельных участков от 11.10.2021 г. (строительство многоквартирного дома по адресу г. Пермь, ул. Серебристая 18) , ООО СЗ

«Погода 3.4.» и ООО «Ива-Девелопмент» заключили соглашение о компенсации затрат № 8 от 23.11.2021 г. о переходе обязательств о комплексном освоении земельных участков, а именно создание объектов социальной инфраструктуры – здание общеобразовательного учреждения на 1626 мест в срок по 4 квартал 2023 г. В связи с чем ООО СЗ «Погода 3.4.» обязуется компенсировать ООО «Ива-Девелопмент» сумму в размере 78.469,1 тыс. руб. Указанная сумма подлежит компенсации на основании исполненных платежных поручений по договорам за оказанные услуги и выполняемые работы. Настоящее соглашение действует до момента полного исполнения сторонами обязательств. В 2021 г. выставление затрат в рамках соглашения не осуществлялось. По состоянию на 09.02.2022 г. денежные средства со стороны ООО СЗ «Погода 3.4.» в рамках соглашения не перечислялись.

Иные события после отчетной даты, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

6.4. Непрерывность деятельности

Общество подтверждает, что события, связанные с вспышкой вирусной инфекции (коронавирус COVID-19), за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2021 год. Вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) не оказала негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем. Общество подготовило бухгалтерскую (финансовую) отчетность, основываясь на принципе непрерывности деятельности.

Директор ООО СЗ «Погода 3.4.»
9 февраля 2022 г.



А.И. Скрипкин

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик "Погода 3.4." (тыс. руб.)**

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

с.1

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

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	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
	5180	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2020г.	-	-	-	-
	5181	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5191	за 2020г.	-	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись) Скрипкин Алексей Игоревич
 (цифровая подпись)

9 февраля 2022 года



2.2. Незавершенные капитальные вложения

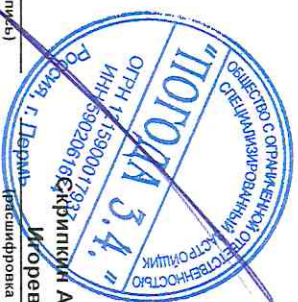
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	126 074	-	-	126 074
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Ива, Ул. Серебристая, 16 (квартал 3.4.)	5241	за 2021г.	-	60 006	-	-	60 006
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Ива, Ул. Серебристая, 16 (квартал 3.4.)_общие расходы	5242	за 2021г.	-	2 865	-	-	2 865
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
Ива, Ул. Серебристая, 18 (квартал 3.4.)	5243	за 2021г.	-	55 798	-	-	55 798
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Ива, Ул. Серебристая, 18 (квартал 3.4.)_общие расходы	5244	за 2021г.	-	5 658	-	-	5 658
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство объектов долевого участия в части НДС	5245	за 2021г.	-	1 748	-	-	1 748
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель _____ Моревич
(подпись) (электронная подпись)

9 февраля 2022 г.

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

Руководитель

(подпись)

ОГРН 1215900017937

ИНН 5902061674

(квалификационная подпись)

9 февраля 2022 г.



"ПОГОДА 3.1"

Скрипкин Алексей
Игоревич

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель

(подпись)

Скрябин Алексей
Игоревич
Россия, г. Ростов
(расшифровка подписи)

9 февраля 2022 г.

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель

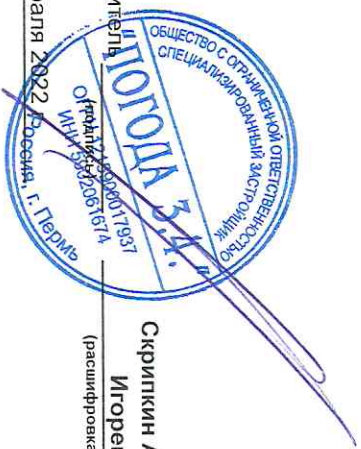

Скрипкин Алексей Игоревич
(расшифровка подписи)

9 февраля 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

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

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



Руководитель **Скрипкин Алексей Игоревич**
 (расшифровка подписи)

9 февраля 2022 года, г. Пермь

7. Оценочные обязательства

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



Руководитель
Скрипкин Алексей Игоревич
(расшифровка подписи)

9 февраля 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	151 142	-	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	151 142	-	-
Выданные - всего	5810	136 864	-	-
в том числе:				
Имущественные права (требования)	5811	-	-	-
права субаренды земельного участка	5812	136 864	-	-

Руководитель _____
 (подпись) _____
 ОГРН 1215900014887
 ИНН 5902061674
 (подпись) _____
 9 февраля 2022 г.



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
		за 2021г.			
		5910	-	-	-
		за 2020г.	5920	-	-
в том числе:					
		за 2021г.	5911	-	-
		за 2020г.	5921	-	-

Руководитель _____
 (подпись)
 ОПРН 1215900011МТоревич
 ИПП 591024Рабелин, Фролова (подписи)
 Россия, г. Пермь

9 февраля 2022 г.

