

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик
«СИГМА-2»**

344064 г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8, ком. 20
ИНН 6165229682, КПП 616501001, ОГРН 1216100018199,
р/сч 40702810400660020156,
БИК 044525266, к/с 30101810345250000266
АО "Банк ДОМ.РФ"
ОКПО 50602425

10 марта 2022г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества за 2021год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2021год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2021 года.

1. Общие сведения.

Информация об Обществе.

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «СЗ «Сигма-2» является деятельность застройщика. Общество на принадлежащем ему (либо арендованном) участке обеспечивает строительство многоквартирных жилых домов силами привлеченных, сторонних подрядчиков за счет средств участников долевого строительства, основываясь на положениях федерального закона № 214-ФЗ.

Общество является субъектом малого предпринимательства и отвечает критериям ст. 4 ФЗ от 24.07.2007г № 209-ФЗ.

Общество не имеет филиалов.

Общество зарегистрировано 29.06.2021г

Учредителем Общества является ООО «Сигма-ДОН»

Бенефициарными владельцами являются Швед И.П., Швед Т.И.

Общество не имеет лицензий, т.к. осуществляемая деятельность не является лицензируемой.

За 2021г среднесписочная численность работающих в Обществе составила 1 человек.

По состоянию на 31 декабря 2021г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим образом:

Директор: Швед Игорь Петрович.

Полномочиями исполнительного органа по месту расположения Общества наделен директор Швед Игорь Петрович.

2. Информация об учетной политике Общества.

- 1) Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О Бухгалтерском учете», иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету,

- утвержденными Министерством финансов РФ. Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.
- 2) Ведение раздельного учета доходов и расходов, полученных или произведенных в рамках целевого финансирования, иных доходов и расходов осуществляется в разрезе договоров долевого участия и объектов капитального строительства. Применяется ПБУ долгосрочных инвестиций, утвержденное письмом Минфина РФ № 160 от 30.12.1993г.
 - 3) Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 процентов. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 7 процентов.
 - 4) Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020. Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление). Приобретенные объекты первоначальной стоимостью менее 100 тыс. рублей за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов. Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной из срока полезного использования этого объекта. Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.
 - 5) Земельные участки, приобретенные под будущее строительство, учитываются в качестве долгосрочных инвестиций на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08-1 «Приобретение земельных участков». Распределение затрат на приобретение земельных участков и включение их в стоимость объекта капитального строительства, при строительстве нескольких этапов (объектов), происходит путем пропорционального деления. Первичным документом для отражения распределения затрат является справка-расчет.
Основание: п.п. 1.2, 2.1, 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного Письмом Минфина России от 30.12.1993 № 160, 214-ФЗ от 30.12.2004г.
 - 6) Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на субсчете «Строительство объектов основных средств» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов, по которым формируются затраты. К прямым затратам относятся все расходы, связанные с возведением объектов.
Основание: п. 3.1.2 Положения, утвержденного письмом Минфина России от 30.12.1993г № 160.
Учет целевых средств по договорам долевого участия в строительстве ведется на счете 86 «Целевое финансирование» по стоимости, указанной в договоре в корреспонденции со счетом 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Расчеты с участниками долевого строительства производятся с использованием эскроу-счетов. Средства дольщиков, поступающие по ДДУ на счета эскроу, учитываются за балансом на основании выписок от банков, в которых у дольщиков открыты счета эскроу.
 - 7) По договору участия в долевом строительстве доходом Заказчика-Застройщика является его вознаграждение (экономия), которое определяется по окончании строительства как разница между полученными средствами и фактическими затратами по строительству. В любом случае затраты по строительству не будут являться расходами по обычным видам деятельности, уменьшающими вознаграждение Заказчика-Застройщика (его выручку от оказания услуг Заказчика-Застройщика). Фактические затраты по строительству влияют на размер вознаграждения Заказчика-Застройщика, но не формируют себестоимость продаж по данному виду деятельности. Доходы от оказания услуг Заказчика-Застройщика признаются по окончании строительства после получения разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию. Размер доходов от оказания услуг Застройщика-Заказчика может быть определен только после завершения строительства, когда закончится формирование инвентарной стоимости объекта. Поэтому до момента окончания строительства у Заказчика-Застройщика не возникает право на получение вознаграждения. Величина дохода по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам определяется в следующем порядке: Выручка = Поступления – Затраты, где Выручка – общая величина выручки по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, заключенным в отношении конкретного объекта строительства, Поступления – общая величина денежных средств дольщиков, инвесторов, предусмотренная договорами участия в долевом строительстве, инвестиционными договорами, заключенными в отношении конкретного объекта строительства. Затраты – величина затрат по строительству конкретного объекта, относящаяся к заключенным договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, исключая затраты по услугам Заказчика-Застройщика. Первичным документом для отражения формирования финансового результата у застройщика является справка-расчет.

Основание: План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, п. 7 ПБУ 9/99, п. 3.1.1 Положения, утвержденного письмом Минфина России от 30.12.1993г № 160.

- 8) Объекты жилой (нежилой) недвижимости, построенные компанией (собственными силами, силами сторонних организаций, частично собственными силами, частично с привлечением сторонних организаций), право на которые появляются у компании по окончании строительства объекта, учитываемые на счете 08.33, в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, переводятся на счет 43 «Готовая продукция». При этом проставляется аналитический признак, характеризующий объекты недвижимости. Выбытие готовой продукция оценивается следующим образом: объекты недвижимости оцениваются по себестоимости каждой единицы; прочая готовая продукция оценивается по способу средней себестоимости.
Основание: ФСБУ 5/2019.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

3.1. Арендованное имущество

Для учета операционной аренды нежилого помещения по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8 по договору б/н от 29.06.2021г, Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в 2021г.

3.2. Прочие внеоборотные активы

В строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены капитальные вложения в объект строительства: «Многоквартирного жилого дома № 2 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Линия, 48».

№ п.п.	Наименование показателя	На 31.12.2021, тыс.руб.	На 31.12.2020г, тыс.руб.
1	Капитальные вложения в объект строительства «Многоквартирный жилой № 2 дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Линия, 48»	136 733	0
2	Строительные материалы для строительства объекта: «Многоквартирный жилой № 2 дом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Линия, 48»	976	0
	Итого	137 709	0

3.3. Расшифровка показателей дебиторской и кредиторской задолженности

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена информация по раскрытию дебиторской задолженности. Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

№ п.п.	Наименование показателя	Дебиторская задолженность на 31.12.2021г, тыс.руб.	Дебиторская задолженность на 31.12.2020г, тыс.руб.
1	Расчеты с дебиторами, в том числе:	59 800	0
	- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	59 800	0

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена информация по раскрытию кредиторской задолженности. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

№ п.п.	Наименование показателя	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, тыс.руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2020г, тыс.руб.
1	Расчеты с кредиторами, в том числе:	145 179	0
	- Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	129 943	0
	-Задолженность перед прочими кредиторами	15 113	0
	- Задолженность по налогам и сборам	121	0
	- Задолженность по заработной плате	2	0

3.4. Капитал и резервы

Уставной капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 тыс.руб., который полностью оплачен. В 2021 году уставный капитал не менялся. Общество не объявило дивиденды и не выплачивало их.

3.5. Долгосрочные обязательства

По строке 1410 «Заемные средства» отражена задолженность Общества по договорам займа.

	Срок погашения	Сальдо на 31.12.2020	Получено/ начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2021
Долгосрочные займы, в том числе:		0	52 772	0	52 772
Задолженность по основному долгу		0	52 772	0	52 772
В том числе по договорам:					

Договор беспроцентного займа от 30.08.2021	29.08.2027	0	52 772	0	52 772
Задолженность по процентам		0	0	0	0

3.6. Расшифровка доходов и расходов.

Доходов и расходов в 2021г у Общества не было.

3.7. Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены признанные оценочные обязательства. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату и средней заработной платы работника, включая страховые взносы.

Наименование показателя	На 31.12.2020г, тыс.руб.	Признано за 2021г, тыс.руб.	Погашено за 2021г, тыс.руб.	Списано как избыточная сумма, тыс.руб.	На 31.12.2021г, тыс.руб.
Оценочные обязательства всего, в т.ч.	0	2	0	-	2
По оплате отпуска и вознаграждений	0	2	0	-	2

3.8. Условные факты хозяйственной деятельности

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2021г соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным. Общество не имеет выданных гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

4. Операции со связанными сторонами

Форма расчетов со сторонами безналичная.

Стороны договора.

4.1. ИП Швед И.П.

ООО «СЗ «Сигма-2»: Швед И.П. конечный бенефициар (50%).

ИП Швед И.П. арендодатель, ООО «СЗ Сигма-2» арендатор:

№ договора	С-до расчетов на 31.12.2020г, руб.	Оплачено за 2021г, руб.	Стоимость аренды за 2021г, руб.	С-до расчетов на 31.12.2021г, руб.
б/н от 29.06.2021 аренда офиса Изыскательский	0,00	0,00	5 000,00	5 000,00
Итого	0,00	0,00	5 000,00	5 000,00

4.2. ООО «Сигмастрой».

ООО «Сигмастрой» Швед ИП учредитель (50%)

ООО «СЗ «Сигма-2»: Швед И.П. конечный бенефициар (50%).

ООО «Сигмастрой» - продавец, ООО «СЗ «Сигма-2» - покупатель.

№ договора, дата	С-до расчетов на 31.12.2020г, руб.	Оплачено за 2021г, руб.	Стоимость по договору за 2021г, руб.	С-до расчетов на 31.12.2021г, руб.
1/2 от 21.10.2021	0,00	0,00	1 171 298,40	1 171 298,40
2 от 30.08.2021	0,00	0,00	126 680 000,00	126 680 000,00
Итого	0,00	0,00	127 851 298,40	127 851 298,40

ООО «Сигмастрой» цедент, ООО «СЗ Сигма-2» цессионарий

№ договора, дата	Кредиторская задолженность на 31.12.2020г, руб.	Оплачено за 2021г, руб.	Сумма по договору, руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, руб.
Соглашение о передаче договора № А.06/20-2 от 31.03.2020г от 03.09.2021	0	0	14 625 000,00	14 625 000,00
Соглашение о передаче договора на выполнение проектных работ от 01.04.2021 № 7/1 от 20.12.2021	0	0	425 000,00	425 000,00
Соглашение о передаче договора от 01.04.2021 № 12 от 20.12.2021	0	0	62 500,00	62 500,00
Итого	0	0	15 112 500,00	15 112 500,00

4.3. ООО «Сигма-Дон»

ООО «Сигма-Дон» учредитель, доля участия 100%.

ООО «Сигма-Дон» займодавец, ООО «СЗ «Сигма-2» заемщик:

№ договора	Кредиторская задолженность на 31.12.2020г, руб.	Получено займов в 2021г, руб.	Возврат займа в 2021г, руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, руб.
Договор беспроцентного займа от 30.08.2021	0	52 772 000,00	0	52 772 000,00
Итого	0	52 72 000,00	0	52 772 000,00

5. Вознаграждения основному управленческому персоналу.

На основании ПБУ 11/2008 приводятся данные по вознаграждению директору по видам оплат:

Наименование выплаты	Сумма, руб.
Оплата труда	15 750
Оплата ежегодного отпуска	0
Взносы в бюджет и внебюджетные фонды	47 57
Итого	20 507

6. События после отчетной даты.

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2021год, отсутствуют.

7. Вклады в совместную деятельность отсутствуют.

8. Судебные иски и процессы.

Судебные иски и процессы в 2021г отсутствовали.

Директор



 Швед И.П.