

**ООО « Специализированный застройщик  
«Жилищно-инвестиционная компания  
Удмуртской Республики»**

**ПОЯСНЕНИЯ  
к бухгалтерскому балансу,  
отчету о финансовых результатах за 2021г.**

**1. Сведения об организации**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилищно-инвестиционная компания Удмуртской республики» создано 16 сентября 2003 года. Общество является юридическим лицом. Фактический и юридический адрес Общества:

426072, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Героя России Ильфата Закирова, дом 24.

Основным видом деятельности Общества является выполнение функций заказчика строительства, дополнительным – осуществление инвестиционной деятельности, включая операции с ценными бумагами.

В 2010 году Общество стало членом саморегулируемой организации НП «Строитель» (рег. № 294-1 от 23.06.2010г.) Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-18-1835057129-294-1. В 2012г. выдано новое свидетельство (протокол № 11 от 11.05.2011г.) взамен ранее выданного № СРО-18-1835057129-294-3.

Виды разрешенных работ:

- работы по осуществлению строительного контроля;

- работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

Численность работающих на 31.12.2021г. составляет – 4 человека.

Структура органов управления Общества:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

**Учредителями Общества являются:**

- ОАО «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики» - 99,9 % УК;
- Некрасов Сергей Владимирович - 0,1 % УК;

Единоличный исполнительный орган подотчетен Общему собранию участников Общества.

Лицо, ответственное за подготовку бухгалтерской отчетности – главный бухгалтер Тимиршина И.Я.

## **2. Информация об учетной политике**

В соответствии с учетной политикой Общества утвержденной на 2021 год:

- амортизация объектов основных средств производится линейным способом;
- при отпуске (внутреннем перемещении) материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО);

- капитальные вложения в связи с осуществляемой деятельностью застройщика в сумме фактических затрат учитываются отдельно по каждому объекту на счете 08.3 «Строительство объектов основных средств»;
- заключение договора с инвестором (дольщиком) отражается на счете 86.2 «Целевое финансирование» и счете 76.7 «Расчеты с инвесторами», отражается проводкой Д 76.7 Кт 86.2. Операции по поступлению денежных средств от инвесторов (дольщиков) отражаются проводкой Дт 51 Кт 76.7. Дебиторская задолженность по счету 76.7 показывает сумму задолженности инвестора (дольщика) перед Обществом. Ведется отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования;
- в договорах участия стоимость услуг застройщика не оговаривается, поэтому формирование налогооблагаемой прибыли в виде экономии средств финансирования предусмотрено на последнем этапе строительства (после ввода объекта в эксплуатацию) и передаче объекта долевого строительства по акту приема - передаче дольщику или инвестору;
- фактический расчет выручки, приходящейся на не облагаемые НДС операции (услуги застройщика по строительству жилых многоквартирных домов), и приходящейся на облагаемые НДС операции (услуги застройщика по строительству производственных объектов), производятся исходя из совокупного размера затрат текущего периода счета 26, 44, 91.2, а также доли расходов, определяемой как отношение расходов, предъявленных подрядными организациями по объектам производственного назначения, к общему объему предъявленных подрядными организациями расходов на строительство. Для расчета ежемесячной выручки используется процент наценки для достижения положительного финансового результата текущего периода;

- стоимость услуг по содержанию застройщика ежемесячно определяется по фактическим затратам, с учетом утвержденного плана расходов по содержанию службы застройщика;
- учет готовой продукции (не реализованные квартиры и офисы в построенных после сдачи объекта в эксплуатацию) производится исходя из фактических затрат на строительство дома пропорционально площади каждой квартиры (офиса)
- выявленные ошибки, относящиеся к прошлым периодам, исправлять по правилам, установленным п. 14 ПБУ 22/2010, в зависимости от их существенности. Существенной считать ошибку, которая приводит к изменению величины активов (пассивов) более чем на 2%.

Бухгалтерская отчетность составлена на основании Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ (в ред. От 03.11.2006 № 183-ФЗ) «О бухгалтерском учете» (принят ГД ФС РФ 23.02.1996г.), «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», утв. Приказом Минфина России от 29.07.98г. № 34н\* (в ред. от 26.03.2007г.).

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с Российскими правилами ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности.

### **3. Информация о доходах и расходах Общества**

Выручка Общества от основной деятельности в 2021г. году составила 2 538,0 тыс. руб., в т. ч.

- субаренда имущества – 23,0 тыс. руб.;
- услуги технического заказчика – 2 515,0 тыс. руб.

Управленческие расходы – 897,0 тыс. руб.

Убыток от продаж составила в 2021 году – 1 359,0 тыс. руб.

- Доходы от участия в других организациях – 52,0 тыс. руб.
- Проценты к получению – 294,0 тыс. руб.
- Проценты к уплате – 130,0 тыс. руб.
- Прочие доходы – 820,0 тыс. руб., в т. ч.
- доход, полученный от реализации прочего имущества – 809,0 тыс. руб.;
  - прочие доходы – 11,0 тыс. руб.
- Прочие расходы – 733,0 тыс. руб., в т. ч.
- расходы, связанные с реализацией прочего имущества – 426,0 тыс. руб.;
  - расходы, связанные с реализацией имущественных прав – 163,0 тыс. руб.;
  - прочие расходы – 144,0 тыс. руб.
- Убыток до налогообложения составила – 1 056,0 тыс. руб.

Выручка от продаж Общества по сравнению с 2020 годом увеличилась на 1 343,0 тыс. руб.

#### **4. Сведения об отдельных активах и обязательствах Общества**

Валюта баланса Общества в отчетном периоде уменьшилась по сравнению с 2020г. на 2 826,0 тыс. руб. и составила 7 772,0 тыс. рублей.

Стоимость основных средств на конец отчетного периода составила 2,0 тыс. руб. (на 31.12.2020г. была 2,0 тыс. руб.) Информация о движении основных средств и иное использование, представлена в Приложение № 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

Дебиторская задолженность в 2021г. уменьшилась на 2 107,0 тыс. рублей и на конец отчетного периода составила 5 633,0 тыс. руб., в том числе покупатели и заказчики – 1 446,0 тыс. руб., авансы выданные на конец отчетного периода составили 3 570,0 тыс. рублей, а также задолженность бюджета перед Обществом по налогам и сборам – 322,0 тыс. рублей. Дебиторская задолженность показана свернуто за вычетом суммы по сомнительному долгу в размере 41,0 тыс. руб. (МБОУ Ягульская СОШ - вознаграждение по договору на поставку товара).

Данные по долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности представлены в Приложение № 3 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

Размер денежных средств и денежных эквивалентов по стр. 1250 баланса уменьшился по сравнению с прошлым годом на 935,0 тыс. руб. и составил 5,0 тыс. руб., в т. ч. 4,9 тыс. руб. – денежные средства на расчетных счетах и 162 руб. – денежные средства в кассе.

Пассив баланса по разделу «Капитал и резервы» уменьшился на 692,0 тыс. рублей, вследствие получения убытка Общества за 2021г. В отчетном периоде согласно решения № 1 от 28.04.2021г. единственного участника распределена доля в уставном капитале, принадлежащая Обществу в размере 51,0% (номинальная стоимость доли 163,2 тыс. руб.) в следующем порядке:

- 1) Долю 0,1% (номинальная стоимость 320 руб.) продать гражданину Некрасову С.В.
- 2) Долю 50,9% (номинальная стоимость 319 360 руб.) распределить АО «ИКУР».

Размер уставного капитала Общества за отчетный год не изменился и составляет 320,0 тыс. рублей.

Пассив баланса по разделу «Краткосрочные обязательства» уменьшился на 2 134,0 тыс. руб. и на конец отчетного периода составил 2 852,0 тыс. рублей. В 1 полугодии отчетного периода Общество частично погасило краткосрочный займ в размере 930,0 тыс. рублей и проценты по займу 70,0 тыс. руб. На конец отчетного периода уменьшилась кредиторская задолженность перед поставщиками и прочими кредиторами на 1 367,0 тыс. руб. Основные кредиторы Общества: КУ УР «УКС Правительства УР» - 1 100,3 тыс. руб., СК «Радуга» - 138,0 тыс. руб. Задолженность Общества перед бюджетом по налогам и сборам, внебюджетными фондами на конец отчетного периода составляет – 15,7 тыс. руб. Данные по долгосрочным и краткосрочным кредитным обязательствам Общества представлены в Приложение № 4 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

##### **5. Условные факты хозяйственной деятельности Общества и события после отчетной даты**

Условных фактов хозяйственной деятельности Общества (ПБУ 8/01) и событий после отчетной даты (ПБУ 7/98), подлежащих отражению в бухгалтерской отчетности, не было.

Оценочные обязательства Общества увеличились на 45,0 тыс. руб. и на конец отчетного периода составили 118,0 тыс. руб., в составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов на предстоящую оплату отпусков.

Данные по оценочным обязательствам представлены в Приложении № 5 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

## **6. Отчет о движении денежных средств**

### Денежные потоки от текущих операций

По строке 4119 прочие поступления отражена сумма 4 620,0 тыс. руб., в том числе:

- 560,0 тыс. руб. – расчеты, связанные с реализацией земельных участков;

- 1 563,0 тыс. руб. – расчеты по договору на оказание услуг по осуществлению функций технического заказчика;

- 2 497,0 тыс. руб. – расчеты, связанные с реализацией прочего имущества.

По строке 4129 прочие платежи отражена сумма 830,0 тыс. руб., в том числе:

- 654,0 тыс. руб. – НДС уплаченный;

- 7,0 тыс. руб. – расчеты по налогам и сборам (земельный налог, госпошлины);

- 23,0 тыс. руб. – комиссия за ведение р/с;

- 146,0 тыс. руб. – прочие расчеты.

## **7. Информация о связанных сторонах Общества**

С 01 июня 2016 года функции единоличного исполнительного органа исполняет генеральный директор Общества.

АО «ИКУР» имеет долю в ООО «Специализированный застройщик «Жилищно-инвестиционная компания Удмуртской Республики» в размере 99,9%, что говорит о наличии зависимости сторон. АО «ИКУР» создано и действует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 208-ФЗ от 26.12.1995г., действующим законодательством и Уставом Общества. АО «ИКУР» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по УР 28 августа 2003г. Полное фирменное наименование Общества – Акционерное общество «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики», сокращенное наименование АО «ИКУР». Уставный капитал АО «ИКУР» составляет 513,6 тыс. рублей. Между ООО «СЗ «ЖИК» и АО «ИКУР» существуют договорные отношения:

- договор займа № 7 от 05.03.2019г. (заемные средства предоставлены для проведения строительно-монтажных работ). Остаток задолженности по займу на 31.12.2021 г. -1 367,0 тыс. руб., за 2021год начислены проценты по договору займа на сумму 130 тыс. руб.;

- договор аренды нежилого помещения, сумма аренды – 91,8 тыс. руб.;

- договор на оказание услуг технического заказчика – 1 875,0 тыс. руб.)

Расчеты между ООО «СЗ «ЖИК» и АО «ИКУР» производятся безналичным путем, задолженность на конец отчетного периода подтверждается актами сверок.

ООО «СЗ «ЖИК» имеет долю в ООО «ИТР» в размере 24%. ООО «ИТР» создано и действует в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества. Общество зарегистрировано МИФНС № 11 28.05.2019 года. Полное наименование Общества с ограниченной ответственностью «Инженерно-Технические Решения». Между ООО «ИТР» и ООО «СЗ «ЖИК» существуют договорные отношения.

- договор субаренды нежилого помещения от 03.02.2020 года, сумма с/аренды 27,6 тыс. руб.

Расчеты между ООО «ИТР» и ООО «СЗ «ЖИК» производятся безналичным путем, задолженность на конец года подтверждается актами сверки.

## 8. Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу

В данном пункте раскрыта информация о вознаграждениях, выплаченных:

- 2020 год (генеральному директору, главному бухгалтеру);
- 2021 год (генеральному директору, главному бухгалтеру).

Таблица № 1

Информация о выплаченных вознаграждения (тыс. руб.)

Перечень вознаграждений	2021г. (тыс. руб.)	2020г. (тыс. руб.)
Оплата труда (включая заработную плату, ежегодный оплачиваемый отпуск, премии)	482,0	410,0
Отчисления во внебюджетные фонды	117,0	125,0

Генеральный директор

Главный бухгалтер



А.Н.Коземаслов

И.Я.Тимиршина

21.03.2021г.





### 3. Дебиторская задолженность

#### Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	7 740	-	5 674	(41)
	5530	за 2020г.	19 693	-	7 740	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	2 929	-	1 486	(41)
	5531	за 2020г.	11 003	-	2 929	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	4 489	-	3 570	-
	5532	за 2020г.	8 368	-	4 489	-
Расчеты по налогам и сборам	5513	за 2021г.	322	-	322	-
	5533	за 2020г.	322	-	322	-
Расчеты с прочими дебиторами	5514	за 2021г.	-	-	296	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	7 740	-	5 674	(41)
	5520	за 2020г.	19 693	-	7 740	-

## 4. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года				Остаток на конец периода
				перевод из долго-в	перевод из дебитор-	перевод из кредитор-	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	2 615	-	-	-	1 367
	5580	за 2020г.	3 552	-	-	-	2 615
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	2 276	-	-	-	1 153
	5581	за 2020г.	2 615	-	-	-	2 276
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	312	-	-	-	16
	5583	за 2020г.	891	-	-	-	312
расчеты с прочими кредиторами	5564	за 2021г.	-	-	-	-	198
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-
расчеты по заработной плате	5566	за 2021г.	27	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	46	-	-	-	27
	5567	за 2021г.	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	2 615	X	X	X	1 367
	5570	за 2020г.	3 552	X	X	X	2 615

## 5. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	73	63	(19)	-	118
в том числе:						
Резерв на оплату отпускных	5701	73	63	-19	-	118