

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный**  
**застройщик «ЖК «Семейный»**  
**за 2021 год**

## 1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК «Семейный-5»**

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

**ООО «ЖК «Семейный-5»**

Адрес (место нахождения) юридического лица: РФ, Пензенская область, город Пенза

Юридический адрес: 440000 Пензенская область, г. Пенза, ул. Суворова стр. 10, офис 8

Сведения об образовании юридического лица:

государственная регистрация: лист записи о государственной регистрации юридического лица серия 13.06.2019 выдано ИФНС РФ по Октябрьскому району г. Пензы.

Основной государственный регистрационный номер 1195835010590.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия от 13.06.2019 ИФНС по Ленинскому району г. Пензы

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5836690557

Код причины постановки на учет (КПП): 583401001

Правовое положение общества, порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей: ООО «ЖК «Семейный-5» образовано в соответствии с Федеральным Законом от 08.02.1998г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью, ГК РФ от 30.11.1994г. № 51-ФЗ.

Бухгалтерская отчетность ООО «ЖК «Семейный-5» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и в соответствии с принципом непрерывности деятельности объекта и в соответствии с принципами непрерывности деятельности.

### Уставный капитал

Уставный капитал ООО «ЖК «Семейный-5» (далее – Общество) составляет 11 631 000 рублей.

### Структура капитала

Наименование организации	Доля в суммарном выражении. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	11 631 000	100%
ООО «Специализированный застройщик «ИСК «Альянс»	11 631 000	100%

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

Основной вид деятельности по ОКВЭД ОК 029-2014 - 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

По итогам 2021 года Обществом получен убыток в сумме 29 тыс. руб.

**Прочие доходы отсутствовали.**

**Прочие расходы составляют – 7 тыс. руб. в том числе в руб.:**

Проценты к уплате	7 574,50
-------------------	----------

#### **Социальные показатели**

Среднесписочная численность персонала за 2021 год составила 2 чел. Выплаты основному управленческому персоналу за 2021 год составили 2 263 709,49 руб., страховые взносы 905 087,48.

#### **Органами управления ООО «ЖК «Семейный-5» являются:**

Решения единственного участника Общества;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

#### **Единоличный исполнительный орган – (Генеральный директор)**

В соответствии с п. 9.3 Устава Общества Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями единственного участника Общества, принятыми в соответствии с их компетенцией.

К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции решения единственного участника Общества.

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом. Вопросы, относящиеся к компетенции Генерального директора, определены ст. 9.6 Устава Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества-Генеральный директор (Крылова Светлана Львовна до 11.07.2020, Михайлин Виталий Владимирович с 31.08.2020).

#### **Сведения об аудитор**

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Партнер-Аудит»;

Место нахождения: 440520, г. Пенза, ул. Богданова, д. 2а, ;

Почтовый адрес: 440520, г. Пенза, ул. Богданова, д. 2а, ;

Телефон: (8412) 52-58-60,52-58-61

Факс: (8412) 52-58-63,52-58-64

[www.p-audit.ru](http://www.p-audit.ru)

## **2. Основные принципы бухгалтерского учета**

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

#### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

## **Основные средства**

В составе основных средств отражены земельные участки и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые при организации инвестиционного строительства, в подсобно-вспомогательной деятельности, либо для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

**Доходных вложений в материальные ценности** Общество в 2021 году не имело.

**Финансовые вложения** в отчетном периоде отсутствовали.

## **Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в п.4 ПБУ6/01 «Учет основных средств» со сроком использования более 12 мес. и стоимость которых не превышает 40 000 рублей признаются несущественными активами. Затраты на приобретение несущественных активов сразу признаются в расходах периода, в котором понесены (Дт 20, 25, 26, 44 - Кт 60).

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по себестоимости каждой единицы.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета)

## **Денежные средства и денежные эквиваленты**

Денежные средства в кассе и на счетах в банках отражаются в составе денежных средств в бухгалтерском балансе.

Денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе краткосрочных финансовых вложений в бухгалтерском балансе. В частности, Общество не относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца.

## **Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из условий заключенных договоров и сроков исполнения обязательств.

Нереальная к взысканию задолженность в учете Общества отсутствовала.

Резерв по сомнительным долгам в 2021 году не создавался.

## **Уставный, добавочный и резервный капиталы**

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей.

Создание резервного капитала не предусмотрено Уставом Общества.

## **Займы и кредиты**

В отчетности Общества обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Сумма долгосрочных кредитов на 31.12.2021 составила 325976 тыс. руб., сумма долгосрочных займов 77 117 тыс. руб., сумма процентов по долгосрочным займам составила 1 859 тыс. руб.

Невозобновляемые кредитные линии открыты для финансирования затрат на строительство МКЖД для формирования заемщиком у кредитора покрытия по аккредитивам для оплаты по договорам с поставщиками и подрядчиками на сумму не превышающую 457 000 тыс. руб. по договору №1322 от 06.10.2021 – сумма лимита на 31.12.2021 106 000 тыс. руб., не превышающую 392 352 тыс. руб. по договору №1997 от 03.06.2021 – сумма лимита на 31.12.2021 220 000 тыс. руб. Расчет банком процентов по кредиту и оплата процентов предусмотрена договорами в декабре 2023 года.

### Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации квартир в сданных объектах строительства признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг в соответствии с ПБУ 9/99.

Доход - финансовый результат (прибыль) от строительства застройщик определяет по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства (письма Минфина России от 29.07.2013 N 03-03-06/1/30040, от 26.10.2011 N 03-07-10/17, от 14.02.2011 N 03-03-06/1/98, от 07.02.2011 N 03-03-06/1/77). При этом, учитывая определение ВС РФ от 05.06.2017 N 303-КГ17-5474, застройщику надлежит определять экономию (перерасход) денежных средств в разрезе каждого участника долевого строительства на момент исполнения соответствующего договора долевого участия, т.е. подписания акта о передаче объекта долевого строительства

### Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности при реализации квартир в сданных объектах строительства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

Расход - финансовый результат (убыток) от строительства застройщик определяет по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства (письма Минфина России от 29.07.2013 N 03-03-06/1/30040, от 26.10.2011 N 03-07-10/17, от 14.02.2011 N 03-03-06/1/98, от 07.02.2011 N 03-03-06/1/77). При этом, учитывая определение ВС РФ от 05.06.2017 N 303-КГ17-5474, застройщику надлежит определять экономию (перерасход) денежных средств в разрезе каждого участника долевого строительства на момент исполнения соответствующего договора долевого участия, т.е. подписания акта о передаче объекта долевого строительства

Расчеты с участниками долевого строительства по соответствующим договорам ведутся с применением счетов-эскроу. Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не отражаются на счетах бухгалтерского учета и в балансе застройщика, так как не соответствуют критерию признания актива (отсутствует контроль). Информация о них отражается на забалансовом счете. Для этих целей используется забалансовый счет 009 (тыс. руб.):

009, Обеспечения обязательств и платежей выданные	667 172,00
009.СЭ.З, Средства дольщиков на счетах эскроу	90 116,00
009.СЭ.О, Средства дольщиков на счетах эскроу оплаченные	577 055, 321

Пока у застройщика не появится право распоряжения денежными средствами, находящимися на счетах эскроу, он не отражает в бухгалтерском учете обязательства перед дольщиками. Дебиторская задолженность дольщиков в бухгалтерском балансе не отражается.

### Расходы на пенсионное обеспечение

Социальные отчисления осуществляются путем уплаты единого социального налога, рассчитываемого Обществом по ставке, применяемой к сумме оплаты труда и иных вознаграждений каждого работника. Взносы относятся на текущие расходы по мере начисления.

### Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества.

#### **Чистые активы**

Порядок оценки (расчет стоимости) чистых активов утвержден приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. № 84н.

### **3.Аффилированные лица**

Список аффилированных лиц (связанных сторон) по состоянию на 31.12.2021 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля принадлежащая обществу, %
1	2	3	4	5	6	7
1	ООО «Специализированный застройщик «ИСК «Альянс»	-	решение №1 от 07.06.2019	13.06.2019	100	
2	Михайлин Виталий Владимирович		Трудовой договор (контракт)			

В отчетном периоде производились операции по получению займов от связанных сторон. Объем операций составил в руб.:

полученные займы:

Альянс ООО Специализированный застройщик ИСК	77 117 тыс. руб.
--	------------------

### **4. Прочие внеоборотные активы**

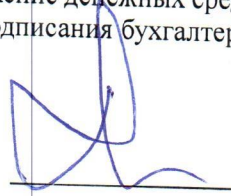
В составе прочих внеоборотных активов отражены инвестиционные объекты – МКД в размере понесенных затрат на отчетную дату, возводимые в соответствии с договорами долевого участия в строительстве всего в сумме, в том числе в руб.:

Многоквартирный жилой дом (стр. № 11) - с.Засечное	242470539,58
Многоквартирный жилой дом (стр. № 12) - с.Засечное	152881319,26

## 5. События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Генеральный директор  
« 17 » 03 2022 года



Михайлин В.В.

