Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год
ООО «Корпорация «Ваш Дом»

Наименование юридического лица: ООО «Корпорация «Ваш Дом»
ИНН 6671224578 КПП 667101001 ОГРН 1076671016520
Адрес в Российской Федерации: 620146, г. Екатеринбург, ул. Громова, дом 26, офис 5.1
Руководитель организации: Директор Васильева Людмила Михайловна
Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 14 человек
Размер уставного капитала организации 10 000 (Десять тысяч) рублей
Единственный участник Общества: Васильева Людмила Михайловна

Общество не попало в реестр предприятий и отраслей наиболее пострадавших от коронавирусной инфекции. Пандемия коронавирусной инфекции не повлияла существенно на систему внутреннего контроля.

12 ноября 2021 года участником Общества было принято решение о реорганизации Общества путем выделения из него нового Общества с ограниченной ответственностью «Ваш Дом», о чем в ЕГРЮЛ 18.11.2021 была внесена запись ГРН 2216601327776.

В 2021 году ООО «Корпорация «Ваш Дом» (далее – предприятие, Общество) выполняло функции застройщика строительства многоэтажного жилого комплекса с нежилыми встроено-пристроенными помещениями и подземным гаражом в квартале улиц Ясная – Шаумяна – Волгоградская - Громова в городе Екатеринбург.

Строительство в 2021 году не осуществлялось. Общество вело работы по проектированию оставшихся секций жилого комплекса, а также велись переговоры с банками по вопросу проектного финансирования. В связи с сокращением по объективным причинам объема работ, для сохранения кадрового состава и недопущения сокращений, работники по соглашению сторон были переведены на сокращенное рабочее время, а также директором было принято решение об уменьшении премиальной части заработной платы. Все это привело к уменьшению фонда оплаты труда. В дальнейшем, после получения новых разрешений на строительство и получения проектного финансирования, а, соответственно и возобновления строительства, размер заработной платы планируется не только поднять до прежнего уровня, а, по возможности, и превысить.

На 31.12.2021 зарегистрировано договоров долевого участия на 700 121 тыс. руб., в 2021 году новых договоров долевого участия в строительстве заключено не было. Задолженность участников долевого строительства по внесению денежных средств составляет 686 924 тысячи рублей.

Сумма обязательств перед Обществом по договорам долевого участия в строительстве отражена по строке баланса 1231 «Дебиторская задолженность, в том числе по договорам долевого участия».
Сумма обязательств Общества по договорам долевого участия в строительстве отражена по строке баланса 1451 «Прочие обязательства, в том числе по договорам долевого участия».

По строке 1191 «Прочие внеоборотные активы» отражен долгосрочный актив, предназначенный для продажи в сумме 761 802 тысячи рублей. Балансовая стоимость данного актива будет возмещена за счет продажи, а не посредством использования актива Обществом. Сумма актива, предназначенного для продажи, на 31.12.2021 составляет ориентировочно 100% от суммы указанного актива.

На 31 декабря 2021 года у предприятия имеется дебиторская задолженность в виде выданных процентных займов на сумму 11 110 тысяч рублей, что отражено по строке баланса 1170 «Финансовые вложения».

Список связанных сторон.

№ п/п	Полное фирменное наименование или Ф.И.О. аффилированного лица	ИНН	Основной вид деятельности	Основание (основания) в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Васильева Людмила Михайловна	665818167797		1) Директор ООО «Корпорация «Ваш Дом» 2) Единственный участник ООО «Корпорация «Ваш Дом»
2.	ООО "Уральский строительный центр"	6671228029	Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях	Директор и единственный участник – Васильева Людмила Михайловна, являющаяся директором и единственным участником ООО «Корпорация «Ваш Дом»
3.	ООО «Спорт Перспектива»	6671096020	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	С 17.12.2021 единственный участник – Васильева Людмила Михайловна, являющаяся директором и единственным участником ООО «Корпорация «Ваш Дом»

С ООО «Уральский строительный центр» до 01.01.2021 года были заключены договоры займа на общую сумму 4 049 тысячи рублей. Задолженность ООО «Уральский строительный центр» перед Обществом на 31.12.2021 по ранее заключенным договорам займа с учетом начисленных процентов составляет 10 855 тысяч рублей.

У ООО «Спорт Перспектива» на 31.12.2021 имеется задолженность перед ООО «Корпорация «Ваш Дом» по договору аренды в сумме 300 тысяч рублей. Договор аренды расторгнут.

Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Основные средства (строка 1150)

Стоимость основных средств на начало отчетного года	33 434
Увеличение стоимости основных средств, всего	873
Поступило новых объектов (01 счет)	9 006
Поступило новых объектов (08 счет)	0
Уменьшение (выбытие) стоимости основных средств, всего	4 692
Начисленная амортизация	863
Стоимость основных средств на конец отчетного года	37 758

В 2021 году было принято в эксплуатацию нежилое помещение 113, 6 кв. м в доме № 26 по улице Громова 26 в г. Екатеринбурге, первоначальной стоимостью 8 809 тыс. рублей, срок эксплуатации – 1 189 месяцев. Цель – сдача в аренду.

В 2021 году была реализация одного основного средства – квартиры 128 в жилом доме 28 по ул. Громова в г. Екатеринбурге. Продажная стоимость составила 7 400 тыс. руб. Результат от выбытия составил 2 708 тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

Незавершенное строительство (стр. 1191), в т.ч.	761 802
Секция 5ДЕ	146 934
Секции 6 АБВГ	358 099
Паркинг 2-ая очередь	180 238
Прочее	76 531
Экономия/Перерасход Застройщика	235 270
Объекты, завершенные строительством	15 384
ИТОГО:	1 012 456

В соответствии с принятой Учетной политикой финансовый результат от реализации инвестиционного проекта (Экономия/Перерасход Застройщика) определяется в целом после реализации инвестиционного проекта, а именно после завершения строительства многоэтажного жилого комплекса с нежилыми встроено-пристроенными помещениями и подземным гаражом в квартале улиц Ясная – Шаумяна – Волгоградская - Громова в городе Екатеринбург. На 31.12.2021 не построены и не введены в эксплуатацию следующие секции: 5ДЕ, 6АБВГ, а также секция 1А. По секциям 5ДЕ и 6АБВГ к моменту сдачи годовой бухгалтерской отчетности получены новые разрешения на строительство. По секции 1А идет проработка вопроса начала проектирования. Также Участником Общества было принято решение о направлении 430 млн. руб. нераспределенной по итогам 9-ти месяцев 2021 года прибыли на уменьшение суммы перерасхода Застройщика по инвестиционной деятельности.

С целью получения положительного финансового результата от реализации инвестиционного проекта было осуществлено перепроектирование секций 5ДЕ и 6АБВГ, в результате чего планируемое к продаже количество квадратных метров жилых и нежилых помещений увеличено на 36 тыс. кв. метров. Предполагается, что проведенные мероприятия по улучшению эффективности проекта позволят по завершении инвестиционного проекта (строительство и ввод в эксплуатацию секций 5ДЕ, 6 АБВГ, 1А) получить положительный результат.

Запасы (строка 1210)

Материалы, в т.ч.	1
топливо	1
Прочие	
Готовые жилые и нежилые помещения (готовая продукция)	21 512
Товары на складах	46 612
ИТОГО:	68 125

Дебиторская задолженность (строка 1230)

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 859
Задолженность заказчиков и покупателей	23 707
Имущественное и личное страхование	89
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	146 202
Задолженность по налогам и сборам	51
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе:	704 962
долгосрочная дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	*680 357*
ИТОГО:	876 870

Финансовые вложения (строка 1170)

Предоставленные займы на 31.12.2020	6 610
Займы выданные в 2021 году	4 500
Возврат заемных средств в 2021 году	0
Списано по сроку исковой давности	0
Итого на 31.12.2021	11 110
Справочно:	
Проценты по предоставленным долгосрочным займам на 31.12.2020	*7 793*
Начислены проценты по предоставленным займам в 2021 году	*539*
Оплата процентов по предоставленным займам в 2021 году	*0*
Списано по сроку исковой давности	*0*
Итого на 31.12.2021	*8 332*

Начисленные проценты по предоставленным займам отражены в составе дебиторской задолженности.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Остаток денежных средств на 31.12.2020	6 445
Поступило на расчетные счета	218 547
Списано с расчетных счетов	224 952
Остаток денежных средств на 31.12.2021	40

Уставный капитал (строка 1310)

На начало отчетного периода Уставный капитал ООО «Корпорация «Ваш Дом» равен 10 тыс. руб. В течение отчетного периода Уставный капитал не изменялся.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370)

Нераспределенная прибыль на 31.12.2020	492 920
Убыток за 2021 год	49 874
Направление нераспределенной прибыли на уменьшение промежуточного отрицательного финансового результата от реализации инвестиционного проекта	430 000
Нераспределенная прибыль на 31.12.2021	13 046

Прочие долгосрочные обязательства (строки 1450, 1451)

В связи с переквалификацией фактов хозяйственной деятельности с целью сопоставимости данных остатки на 31.12.2019 и на 31.12.2020 в бухгалтерском балансе изменены в части отражения кредиторской задолженности и обязательств по договорам участия в долевом строительстве в размере 1 854 890 тыс. руб. на 31.12.2019 и в размере 1 825 461 тыс. руб. на 31.12.2020 в составе прочих долгосрочных обязательств. Валюта баланса и финансовый результат при этом не изменились.

Прочие обязательства, в том числе:	1 825 461
долгосрочная кредиторская задолженность	*1 125 340*
долгосрочная кредиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	*700 121*

Заемные средства (строка 1510)

Полученные займы на 31.12.2020	127
Начисленные проценты на 31.12.2020	0
Займы полученные в 2021 году	0
Начислено процентов за 2021 год	0
Возврат заемных средств в 2021 году	0
Оплата процентов в 2021 году	0
Итого на 31.12.2021	127

Срок погашения займа – 31.03.2022

Кредиторская задолженность (строка 1520)

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 161
Задолженность по страховым взносам и налогам	2 046
Расчеты с персоналом по оплате труда	997
Расчеты с подотчетными лицами	11
Авансы полученные	17 121
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	161 005
ИТОГО:	196 341

Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Выручка (строка 2110)

Реализация объектов недвижимости	215 709
Услуги застройщика по многоэтажному жилому комплексу с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями и подземного гаража в квартале улиц Ясная-Шаумяна-Волгоградская-Громова	0
ИТОГО:	215 709

Себестоимость продаж (строка 2120)

Стоимость объектов недвижимости	260 555
ИТОГО:	260 555

Коммерческие расходы (строка 2210)

Содержание объектов недвижимости	7 899
ИТОГО:	7 899

Проценты к получению (строка 2320)

Проценты по предоставленным займам	539
ИТОГО:	539

Прочие доходы (строка 2340)

Сдача имущества в аренду	1 946
Доходы, связанные с реализацией основных средств	7 400
Прочие внереализационные доходы	1 014
ИТОГО:	10 360

Прочие расходы (строка 2350)

Госпошлина	24
Налог на имущество	835
Пени, штрафы	27
Списание дебиторской задолженности	31
Расходы на услуги банков	108
Расходы по реализации основных средств	4 692
Расходы по сдаче имущества в аренду	401
Резерв по сомнительным долгам	0
Прочие внереализационные расходы	563
ИТОГО:	6 681

Прибыль (убыток) до налогообложения составил	-48 527
Налог на прибыль	-1 347
в том числе:	
Текущий налог на прибыль	-1 347
Отложенный налог на прибыль	
Прочие расходы (налоговые санкции)	
Чистая прибыль (убыток)	-49 874

При исчислении налога на прибыль учитывалось следующее влияние:
- Постоянные налоговые обязательства в размере 11 053 тыс. руб., в том числе 10 847 тыс. руб. – это постоянные налоговые обязательства, связанные со спецификой включения начисленных процентов по полученным займам в налоговые расходы.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2020 год была утверждена единственным участником 10 марта 2021 года.
Предприятие в течение 12 месяцев после отчетной даты не планирует прекращение деятельности.
События после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на показатели отчетности, отсутствуют. На момент подписания годовой бухгалтерской отчетности разделительный баланс в связи с реорганизацией не составлен.
Получаемые энергоресуры (Филиал «Свердловский ПАО «Т Плюс», АО «Екатеринбургэнергосбыт») используются для строительства многоэтажного жилого комплекса с нежилыми встроено-пристроенными помещениями и подземным гаражом в квартале улиц Ясная – Шаумяна – Волгоградская - Громова в городе Екатеринбург.
Отчетность составлена по Российским стандартам. В состав отчетности входит:
- Бухгалтерский баланс,
- Отчет о финансовых результатах,
- Отчет об изменениях капитала,
- Отчет о движении денежных средств,
- Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности.

Основные положения учетной политики:
- Учетной политикой определена система внутреннего контроля Общества.
- Учетная политика для целей бухгалтерского учета состоит из организационной части и методической части.
- Особенностью является принятый порядок распределения затрат по объектам строительства.

-Прямые расходы ежеквартально распределяются по объектам, элементам затрат, формируя стоимость каждого объекта.

-Косвенные расходы распределяются между объектами пропорционально сумме прямых расходов, произведенных в данном периоде.

-Проценты по заемным средствам распределяются пропорционально стоимости всех понесенных расходов в данном периоде.

-Незавершенное строительство учитывается по фактически произведенным расходам.
- Финансовый результат от реализации инвестиционного проекта определяется в момент передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства по акту приема – передачи как разница между полученным целевым финансированием и суммой затрат по строительству инвестиционных объектов.
- Финансовый результат от реализации инвестиционного проекта определяется в целом после реализации инвестиционного проекта, а именно после завершения строительства многоэтажного жилого комплекса с нежилыми встроено-пристроенными помещениями и подземным гаражом в квартале улиц Ясная – Шаумяна – Волгоградская - Громова в городе Екатеринбург.
- Затраты на содержание застройщика списываются, как общехозяйственные расходы, в конце каждого месяца в Дт 08.3 «Строительство объектов основных средств».
- Готовые объекты капитального строительства (помещения) принимаются к учету по инвентарной стоимости, определяемой на основе сумм фактически произведенных организацией затрат по конкретному объекту капитального строительства (секции), пропорционально общей площади с учетом установленных коэффициентов.
- Объекты недвижимости, которые на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не были объектами долевого или инвестиционного строительства, учитываются в составе Запасов.
- Создаются резервы на выполнение работ по благоустройству объекта и на прочие строительные работы.
- Инвестиции участников долевого строительства отражаются в составе целевого финансирования.
- В бухгалтерском балансе затраты отражаются в составе оборотных активов в силу того, что организация формирует стоимость инвестиционного актива, предназначенного для передачи инвесторам или его продажи.
- Лимит стоимости объектов, включаемых в состав основных средств - не более 40 000 руб. за единицу;
- Части одного объекта основных средств, сроки полезного использования которых отличаются не менее чем на 10%, учитывается как самостоятельные инвентарные объекты.
- Регулярная переоценка основных средств не осуществляется.
- Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом.
- Основные средства учитываются по местам их нахождения.
- Учет запасов ведется в количественном и суммовом выражении.
- Товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.
- Оценка товаров при выбытии производится по себестоимости каждой единицы.
- Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается.
- Материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.
- Товарно-заготовительные расходы относится в стоимость материально-производственных запасов или распределяются пропорционально доле стоимости запасов каждого вида в

стоимости приобретенных запасов.
- Оценка материалов при выбытии - по себестоимости каждой единицы запаса.
- Горюче-смазочные материалы списываются ежемесячно в фактически израсходованном количестве по средней себестоимости по путевым листам.
- Стоимость спецодежды, сроком использования более 12 месяцев относится в себестоимость линейным способом.
- Оценочным значением является оценка резерва на оплату отпусков.
- Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Для определения суммы резервов по состоянию на последнее число отчетного (налогового) периода проводится инвентаризация дебиторской задолженности. В случае признания в результате инвентаризации дебиторской задолженности сомнительной, организация создает резервы сомнительных долгов с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации (Д91 «Прочие расходы» К63 «Резервы по сомнительным долгам»).
- Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах.
- Расходы по займам и кредитам учитываются с учетом их фактического направления использования.
- Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.
- Проценты за пользование заемными и кредитными средствами отражаются в расходах постепенно, кроме капитализируемых процентов, которые присоединяются к обязательствам.
- Денежные средства, перечисленные застройщиком техническому заказчику, учитываются как прочие обязательства.
- Доходы от финансовых вложений учитываются на субсчете счета финансовых вложений.
- Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 (пять) процентов.

С 1 января 2022 года в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» в учетную политику внесены изменения. Последствия изменения положений учетной политики будут отражены в балансе за 2022 год.

Главный бухгалтер
ООО «Корпорация «Ваш Дом» _____ /Г.Х. Нигматуллина/