

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)  
 ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

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	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
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	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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	списано затрат как не положительного результата	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.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	-

Руководитель

Лемельев Александр  
Степанович(подпись)  
(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.



**2. Основные средства ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	9 243	-	-	(5 992)	-	-	-	-	-	3 251	-
	5210	за 2020г.	9 243	-	-	-	-	-	-	-	-	9 243	-
	5201	за 2021г.	9 243	-	-	(5 992)	-	-	-	-	-	3 251	-
	5211	за 2020г.	9 243	-	-	-	-	-	-	-	-	9 243	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	16 089	-	-	-	-	-	-	16 089	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2021г.	-	-	16 089	-	-	-	-	-	-	16 089	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств													

## 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.	-	16 089	-	(16 089)	-
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе: квартира №13, д. 20, ул. 2-я Линейная, 77,7 кв.м (25:28:050024:2230)	5241	за 2021г.	-	8 568	-	(8 568)	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
квартира №16, д. 20, ул. 2-я Линейная, 71,6 кв.м (25:28:050024:2234)	5242	за 2021г.	-	7 520	-	(7 520)	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	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	27 004	330	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

Лемещев Александр  
Степанович(подпись)  
(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.



## 3. Финансовые вложения ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Лемешев Александр  
Степанович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

10 марта 2022 г.

4. Запасы ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

#### 4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

## 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	-	94 546	-
Затраты на строительство многоквартирного жилого дома в залоге в ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав	5446	-	94 546	-

Руководитель  Лемещев Александр  
Степанович  
(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.



Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	поступление			выбыло		перевод из долго- в краткосро- чную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	10 352	-	29 012	-	(6 602)	-	-	-	-	-	-	32 763	-	
	5530	за 2020г.	431	-	10 178	-	(258)	-	-	-	-	-	2	10 352	-	
	5511	за 2021г.	-	-	10 296	-	-	-	-	-	-	-	-	10 296	-	
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5512	за 2021г.	10 305	-	18 583	-	(6 590)	-	-	-	-	-	-	22 298	-	
	5532	за 2020г.	404	-	10 142	-	(241)	-	-	-	-	-	-	10 305	-	
	5513	за 2021г.	48	-	133	-	(12)	-	-	-	-	-	-	168	-	
	5533	за 2020г.	27	-	36	-	(17)	-	-	-	-	-	2	48	-	
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	10 352	-	29 012	-	(6 602)	-	-	X	-	-	-	32 763	-	-
	5520	за 2020г.	431	-	10 178	-	(258)	-	-	X	-	-	2	10 352	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.			На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	141 157	181 107	-	(169 046)	-	-	-	153 219
	5571	за 2020г.	7 403	133 754	-	-	-	-	-	141 157
в том числе:										
кредиты	5552	за 2021г.	132 703	95 497	-	(132 703)	-	-	-	95 497
	5572	за 2020г.	-	132 703	-	-	-	-	-	132 703
займы	5553	за 2021г.	8 454	85 611	-	(36 343)	-	-	-	57 722
	5573	за 2020г.	7 403	1 051	-	-	-	-	-	8 454
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	15 968	14 737	4 316	(19 531)	-	-	-	15 491
	5580	за 2020г.	20	12 561	3 484	(100)	-	-	2	15 968
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	12 647	8 591	-	(12 647)	-	-	-	8 591
	5581	за 2020г.	-	12 647	-	-	-	-	-	12 647
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	6 100	-	-	-	-	-	6 100
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	-	46	-	-	-	-	-	46
	5583	за 2020г.	20	(85)	85	(22)	-	-	2	-
кредиты	5564	за 2021г.	3 321	-	4 316	(6 884)	-	-	-	754
	5584	за 2020г.	-	-	3 399	(77)	-	-	-	3 321
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	157 125	195 844	4 316	(188 577)	-	X	-	168 710
	5570	за 2020г.	7 423	146 315	3 484	(100)	-	X	2	157 125

## 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 (подпись) \_\_\_\_\_  
 Лейшев Александр  
 Степанович  
 (расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

# 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\* ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	209 551	83 644
Расходы на оплату труда	5620	1 113	891
Отчисления на социальные нужды	5630	86	69
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	4 974	3 830
Итого по элементам	5660	215 724	88 434
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(101 917)	(88 434)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	113 807	-

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



Руководитель Яковлев Александр Степанович  
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	61	4 139	(4 066)	(71)	63
в том числе:						
Гарантийные обязательства, доделки после сдачи дома	5701	-	4 000	(4 000)	-	-
Оплата труда	5702	61	139	(66)	(71)	63

Руководитель  (подпись)  
 Лемешев Александр  
 Степанович  
 (расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.



## 9. Государственная помощь ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

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


Руководитель  Лемещев Александр Степанович  
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.



# 8. Обеспечения обязательств ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	1 186 562	437 368	-
в том числе:				
Заключено договоров долевого участия с дольщиками на строительство многоквартирного жилого дома	5801	2 934	39 259	-
Поручительство участников Общества	5802	1 183 628	398 109	-
Выданные - всего	5810	29 711	216 923	-
в том числе:				
ПАО Сбербанк по Договорам залога	5811	-	216 923	-
ПАО Промсоцбанк по Договорам залога	5812	29 711	-	-

Руководитель  (подпись)  
 (расшифровка подписи)  
 Лемешев Александр  
 Степанович

10 марта 2022 г.



# Пояснительная записка к финансовой отчетности ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» за 2021 г.

Отчетность ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» за 2021 год составлена в соответствии с правилами РСБУ.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ремстройцентр плюс».

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Ремстройцентр плюс»

Прежнее наименование: ООО «Киндом». Смена наименования Общества зарегистрирована 21.02.2020 г. ИФНС по Ленинскому р-ну г. Владивостока ГРН 2202500084378 на основании протокола №1 от 12.02.2020 г.

Место нахождения: 690005 г. Владивосток, ул. Светланская, д. 150, оф. 506

### 1.2. Сведения о долях участников:

Таблица 1

№ п/п	Участник	Размер доли	Номинальная стоимость (рублей)	Данные об оплате доли
1	АО «РСЦ»	58%	5 366 740	Оплачена
2	Зацаринный Александр Александрович	42%	3 886 260	Оплачена

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021 составляет 9 253 000 руб.

Уставный капитал при регистрации Общества составлял 10 000 руб.

Увеличение уставного капитала Общества зарегистрировано 06.12.2017 г. ИФНС по Ленинскому р-ну г. Владивостока ГРН 2172536873397, решение №2 от 27.11.2017 г.

### 1.3. Основными видами деятельности Общества согласно Устава являются:

Организация является резидентом свободный порт Владивосток и в соответствии с соглашением №СПВ-553/18, заключенным с АО «КРДВ» 23.03.2018 года, ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» реализует только проекты по строительству многоквартирных жилых домов в г. Владивостоке. В рамках бизнес-плана Общество с 2018 по 2023 годы находится на инвестиционной фазе и после ввода объектов в эксплуатацию будет получать доход по следующим видам деятельности:

- реализация квартир, машино-мест, кладовых багажа;
- сдача квартир №13, №16 в аренду (найм).

### 1.4. ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» имеет следующие расчетные счета:

Таблица 2

№ п/п	Наименование кредитной организации	Номер счета	Наименование счета
1	ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	40702810050000006140	Расчетный руб.
2	ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	40702810400100009931	Расчетный руб. Проектное финансирование Грязелечебница, 27а
3	ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	40702810300100009976	Расчетный руб. Проектное финансирование Садгородская, 23

## **2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ МЕТОДАХ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **2.1. Порядок признания выручки организацией.**

После сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию и по мере передачи квартир, машино-мест и кладовых багажа дольщикам по договорам долевого участия в учете отражается выручка от реализации в полной сумме договорной стоимости.

Учет договоров долевого участия рассматривается как договор купли-продажи будущей вещи. Датой определения дохода по договорам долевого участия является дата поступления в бухгалтерию подписанного дольщиком акта приема-передачи недвижимости (в соответствии с графиком документа оборота в течении двух рабочих дней с даты подписания).

Оставшиеся непроданные квартиры (машино-места, кладовые) будут продаваться по договорам купли-продажи. Датой определения дохода по договорам купли-продажи недвижимости является дата перехода права собственности на основании пописанного акта приема-передачи после регистрации договора купли-продажи в органах Росреестра.

Часть квартир, в соответствии с соглашением с АО «КРДВ», Общество будет сдавать в аренду для получения дохода от сдачи в аренду.

Видами деятельности по Соглашению №СПВ-553/18 от 23.03.2018 г. являются:

1. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул 2-я Линейная, 20 в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
2. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Грязелечебница, 27а в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
3. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Садгородская, 23 в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
4. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Коммуны, 2 в городе Владивосток, с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
5. Сдача в аренду (наем) построенных двух квартир жилого дома 2-я Линейная, 20.

В течении 2021 г. квартиры для сдачи в наем еще подготавливались поэтому не сдавались в наем и, следовательно, доходов от этого вида деятельности пока нет.

В последующие года Общество будет сдавать две квартиры в аренду. В виду того, что сдача квартир в наем и все остальные арендные отношения Общества являются операционной арендой, у Общества отсутствуют операции, подпадающие под действие стандарта ФСБУ 25/2018.

### **2.2. Порядок признания расходов и формирование себестоимости.**

Все административно-управленческие расходы собираются на 26 счете бухгалтерского учета и списываются на управленческие расходы в дебет 90.08 счета в месяце их осуществления.

Те услуги/работы и материалы, которые приобретаются для конкретного дома, учитываются на 20 счете по конкретной номенклатурной группе.

Номенклатурными группами являются:

- 2-я Линейная, 20;
- Грязелечебница, д. 27А;
- Коммуны, д. 2.
- Садгородская, 23.

Строительство фундамента, подземной автопарковки и всего монолитного каркаса с крышей является целиком построенное здание. Затраты общепроизводственного характера учитываются на 25 счете и распределяются в дебет 20 счета по номенклатурным группам пропорционально прямым затратам, направленным на строительство конкретного дома.

Строительство домов ведется с привлечением целевых заемных средств учредителей (участников) и проектного целевого финансирования ПАО СКБ «Примсоцбанк». Перечень статей затрат, по которым учитываются все расходы, регламентирован кредитной организацией. В соответствии с кредитным договором, Общество ежемесячно подает отчеты по утвержденным формам банка. Группировка затрат по объектам строительства будет представлена ниже в расшифровках бухгалтерского баланса статьи 1210.

Расходы на проценты по целевым кредитам и займам включаются в себестоимость создаваемого целевого проекта ежемесячно независимо от даты оплаты.

Расходы на проценты по нецелевым кредитам и займам включаются в состав прочих расходов ежемесячно независимо от даты оплаты.

Дополнительные расходы по целевым кредитам и займам включаются в себестоимость создаваемого целевого проекта одновременно в момент списания.

Дополнительные расходы по нецелевым кредитам и займам включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

До ввода дома в эксплуатацию все затраты, собранные на 20 счете, формируют незавершенное производство по проектам строительства многоквартирных жилых домов в г. Владивостоке по фактической себестоимости.

После ввода дома в эксплуатацию все затраты, собранные на 20 счете, распределятся на 43 счет по удельному весу площади каждого помещения от общей площади дома в сумме себестоимости всех объектов недвижимости (квартир, творческих студий, кладовых багажа, машино-мест). Ввиду наличия расхождений по видам необходимых затрат для строительства квартир, творческих студий, кладовых и машино-мест применяется понижающий коэффициент к базе распределения. При формировании себестоимости машино-мест и кладовых применяется понижающий коэффициент к базе распределения - 0.5. Таким образом формируется себестоимость каждого объекта недвижимости в отдельности.

Все непроданные по договорам долевого участия помещения будут учитываются на балансе организации по фактической себестоимости на следующих счетах бухгалтерского учета:

- Квартиры, подлежащие сдаче в аренду в соответствии с соглашением с АО «КРДВ», будут учитываются на 03 счете во внеоборотных активах с начислением амортизационных отчислений.

- Остальные свободные квартиры, кладовые и машино-места будут учитываться на 43 счете в составе запасов, как оборотные активы.

### **2.3. Способ списания расходов будущих периодов.**

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в качестве оборотных активов и отражаются в балансе в соответствии с видом актива.

Затраты на приобретение, адаптацию и установку лицензионного ПО отражаются единовременно в месяце установки ПО на компьютер. Затраты на обновление лицензионного ПО учитываются в расходах после обновления ПО. (п. 39 ПБУ 14/2007).

Стоимость страховки включается в состав расходов по обычным видам деятельности единовременно на дату вступления договора страхования в силу (дату оплаты полиса) (п. п. 5, 7 и 18 ПБУ 10/99).

#### **2.4. Способ формирования оценочных обязательств.**

Обществом создается резерв на предстоящую оплату отпусков работникам. Формируется оценочное обязательство по отпускам в величине исходя из количества дней отпуска, не использованного каждым сотрудником на отчетную дату, и его среднего заработка. Резерв создается ежемесячно на каждое последнее число месяца.

Остаток на начало 2021 года неиспользованного оценочного обязательства по вознаграждениям работникам составил 60 743,58 руб. В соответствии с учетной политикой Общества в течение 2021 года было начислено в резерв 139 070,13 руб. Использовано из резерва на отпускные и страховые 65 925,20 руб. Учтено как прочие доходы сумма неиспользованного резерва в размере 70 751,58 руб. Остаток оценочного обязательства на конец 2021 года составил 63 136,93 руб.

Общество создает оценочное обязательство по гарантийному ремонту в размере, не превышающем ожидаемые расходы на указанные затраты. Под ожидаемыми расходами понимаются расходы на выполнение гарантийных обязательств, предусмотренные градостроительным кодексом, договорами долевого участия, договорами купли-продажи и инструкциями по эксплуатации недвижимого имущества.

Размер обязательства на гарантийный ремонт составляет не более одного процента от плановой выручки по договорам, содержащим условие о гарантийном сроке.

Начисление обязательства происходит в периоде формирования себестоимости.

По истечении гарантийного срока:

- если фактические расходы на проведение гарантийного ремонта превысят сумму учтенного оценочного обязательства, то расходы на ремонт, осуществленные сверх зарезервированной суммы, будут отражаться в бухгалтерском учете в общем порядке;
- если фактические расходы на гарантийный ремонт окажутся менее суммы признанного оценочного обязательства, то неиспользованная сумма резерва будет включена в состав прочих доходов.

В мае 2021 года (в месяце ввода дома в эксплуатацию) был создан резерв на гарантийный ремонт и доделки после ввода дома в эксплуатацию в размере 4 000 000 руб. По состоянию на 31.12.2021 года вся сумма резерва использована по целевому назначению.

#### **2.5. Способы оценки материально-производственных запасов.**

Учет материально-производственных запасов осуществляется с применением счета 10 "Материалы" с оценкой по фактической себестоимости. Начиная с 01.01.2021 г. Общество ведет учет МПЗ в соответствии с ФСБУ 5/2019. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения в 2021 году настоящего Стандарта отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после

начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Отражение в бухгалтерском учете последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 5/2019 производить перспективно.

Ежегодно перед составлением годовой отчетности все материальные ценности, приобретенные более двух лет назад, проходят проверку на обесценивание.

Признаки обесценивания материальных ценностей:

- материальные ценности морально устарели;
- материальные ценности потеряли свое первоначальное качество;
- текущая рыночная стоимость (стоимость продажи) снизилась.

Текущая рыночная стоимость материальных ценностей, имеющих признаки обесценивания, становится ниже балансовой. В этом случае создается резерв в виде разницы между данными стоимостями. Такая операция отражается в учете Дт 91.2 Кт 14. Если материальные ценности, по которым создан резерв, будут передаваться в эксплуатацию, продаваться или по ним повысится текущая рыночная стоимость, начисленный резерв будет списываться на увеличение финансовых результатов Дт 14 Кт 91.1. Каждый резерв учитывается отдельно.

Инструменты, инвентарь, технические средства и спецодежда сроком полезного использования до и более 12 месяцев, но в рамках одного операционного цикла и стоимостью менее 40 000 рублей за единицу, относятся к малоценным и отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности следующим образом:

- Новые не переданные в эксплуатацию средства труда, инструменты и оборудование для основного производства учитываются на счете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" по стоимости приобретения до момента передачи материально-ответственному лицу для выполнения работ/оказания услуг. В бухгалтерской отчетности отражаются в статье запасы. После передачи в эксплуатацию учитываются на забалансовом счете МЦ.04 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

- Все активы для управленческих нужд, включая мебель, признаются незначительными активами. После приобретения учитываются на забалансовом счете МЦ.04 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

- Новые, невыданные работнику средства защиты в виде специальной одежды для основного производства учитываются на счете 10.10 "Специальная оснастка и специальная одежда на складе" по стоимости приобретения до момента передачи материально-ответственному лицу. В бухгалтерской отчетности отражаются в статье запасы. После передачи в подотчет учитываются на забалансовом счете МЦ.02 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов, метод ФИФО.

Затраты на приобретение/создание запасов для управленческих нужд учитываются как незначительные активы и признаются в расходы периода, в котором понесены, и списываются в дебет 26 счета. Перечень управленческих запасов: канцтовары, картриджи, мебель и офисное оборудование стоимостью в пределах 40 000 руб.

Стоимость спецодежды сроком полезного использования более 1 года и период использования более одного операционного цикла, признается основным средством. Списание затрат происходит посредством начисления амортизации линейным способом и отражается на счетах 20, 25, 26 в течение срока полезного использования.

## **2.6. Учет и оценка финансовых вложений при их выбытии.**

Финансовые вложения в момент выбытия оценивают по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

## **2.7. Учет по договорам инвестирования в рамках 39-ФЗ**

Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул. Садгородская, 23 в г. Владивостоке происходит в рамках договора инвестирования в соответствии с Федеральным законом N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

Согласно ст. 1 вышеупомянутого Федерального закона под инвестициями понимаются денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

В рамках инвестиционного договора инвестор направляет заказчику-застройщику денежные средства или любое имущество, имеющее денежную оценку, на осуществление строительства объекта п. 3 ст. 4 Закона N 39-ФЗ. В учете заказчика-застройщика полученные от инвестора средства расцениваются как целевые, поскольку предназначены для строительства конкретного объекта в рамках конкретного договора. Размер целевого финансирования, а также порядок поступления средств заказчику-застройщику определяются инвестиционным договором.

Денежные средства, уплачиваемые инвестором заказчику-застройщику в рамках инвестиционного договора, представляют собой средства целевого финансирования и принадлежат инвесторам. Застройщик не может распорядиться ими по своему усмотрению, а должен направить их исключительно на создание объекта имущества (абз. 4, ст. 7, 39-ФЗ).

Финансирование, осуществляемое инвестором, является целевым, т.е. "имуществом, используемым по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования" (абз. 2 подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

Строительство недвижимости частично для себя (либо на продажу), а частично для инвесторов, учитывается в составе целевого финансирования (пп. "г" п. 3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

Денежные средства, имущество и прочие материальные ценности, получаемые от Инвесторов, заказчик-застройщик направляет от своего имени исключительно на строительство объекта и по поручению Инвестора на определенные Инвестором цели, которые перечислены в условиях договора, при этом заказчик-застройщик ведет отдельный учет поступлений и списаний в разрезе каждого инвестиционного договора.

Участие Инвесторов на этапе целевого финансирования возможно следующими методами:

а) в виде денежных средств инвесторов поступающих на расчетный счет заказчика-застройщика.

Д 51 – К 76.09 - Отражено получение целевых инвестиционных средств на строительство объектов.

Д 76.09 – К 86.01 - Поступившие средства приняты к учету в составе целевого финансирования.

Д 76.5 – К 51 - Оплачены материалы/ услуги/ работы для реализации инвестиционного проекта.

Д 20 – К 76.05 - Получены материалы/ услуги/ работы для реализации инвестиционного проекта.

б) в виде вклада имуществом (в т.ч. земельным участком) принадлежащим инвестору:

Д 20 – К 76.09 - Отражено получение имущества инвестора на строительство объектов.

Д 76.09 – К 86.01 - Поступившие имущество принято к учету в составе целевого финансирования.

Построенный в рамках инвестиционного договора объект не становится собственностью Заказчика-Застройщика. Права на него возникают непосредственно у инвесторов. Таким образом, договор инвестирования, с точки зрения учета, будет квалифицирован как "агентский".

Д 86.01 – К 20 - Отражена передача построенного объекта инвестору

Д 86.01 – К 19 - Отражена передача инвестору "входного" НДС по сводному счету- фактуре.

Финансово-хозяйственная деятельность в рамках 39-ФЗ ст. 10 и 10.1 регулирует правоотношения застройщика и инвестора. Право собственности на построенные площади по договорам инвестирования изначально будет возникать у инвестора. Все денежные средства, полученные от инвестора на строительство объекта, признаются полученными в рамках выполнения Застройщиком "посреднической" функции. Разница между ценой Договора и величиной затрат, понесенных Застройщиком на строительство Объекта в части, пропорционально относящейся к строительству Объекта, относится (является) к стоимости (стоимостью) услуг Застройщика и возврату Инвестору не подлежит.

## **2.8. Способы оценки ОС, приобретенных не за денежные средства.**

Оценка основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, признается стоимость ценностей, передаваемых Обществом.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных в качестве вклада в уставный капитал, признается денежная оценка, согласованная с учредителями (участниками), если иное не предусмотрено законодательством РФ.

## **2.9. Учет основных средств, способ начисления амортизации по ОС.**

Начиная с 2022 года, Общество будет применять стандарт ФСБУ 6/2020. Способ оценки на основе переоцененной стоимости произведен Обществом 31.12.2021 г. методом единовременной корректировки переоценки основных средств, к которым необходимо применить данный способ оценки и признать соответствующий накопленный результат дооценки основных средств в составе капитала, скорректировав аналогичный показатель, сформированный до начала применения настоящего Стандарта в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с настоящим Стандартом, таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения настоящего Стандарта в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с настоящим Стандартом, исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с настоящим Стандартом.

Отражение в учете амортизации стоимости основных средств осуществляется линейным способом.

Основные средства отражаются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, то есть по фактическим затратам на их приобретение, сооружение, изготовление и доведение до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, включая расходы по их доставке и установке.

Начиная с 2022 г., Общество будет применять стандарт ФСБУ 26/2020. Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Настоящий стандарт Общество в 2022 году будет применять перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

## **2.10. Способы оценки НМА, приобретенных не за денежные средства.**

Оценка НМА, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, признается стоимость ценностей, передаваемых Обществом.

## **2.11. Принятые сроки полезного использования НМА.**

Срок полезного использования НМА принятый Обществом составляет 2 года, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем начала использования.

## **2.12. Способы начисления амортизации по НМА.**

Отражение в учете амортизации стоимости НМА осуществляется линейным способом.

## **2.13. Изменения сроков полезного использования и способов начисления амортизации НМА.**

Переоценка нематериальных активов не проводится.

Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

## **2.14. Способ списания расходов на НИОКР;**

Расходы на НИОКР учитываются на счете 04, если их сумма определена и подтверждена документально, использование результатов может быть продемонстрировано и ведет к получению экономических выгод.

Расходы на НИОКР списывают ежемесячно линейным способом, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем начала использования результатов.

## **2.15. Принятые сроки применения результатов НИОКР.**

Срок полезного использования результатов НИОКР составляет 2 года.

## **2.16. Учет расчётов по выданным/полученным обязательствам.**

Все выданные обязательства организацией учитываются на забалансовом счете 009.01 "Обеспечения обязательств и платежей выданные". Для обособленного учета каждого вида обязательства открыты следующие субсчета:

009.01.И "Обеспечения обязательств и платежей выданные-Ипотека" - Выданные обеспечения по договору залога земельного участка.

009.01.П, "Обеспечения обязательств и платежей выданные-Имущественные права" - Выданные обеспечения по договору залога имущественных прав по строительству многоквартирного жилого дома.

Все полученные организацией обязательства учитываются на забалансовом счете 008.02 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Для обособленного учета каждого вида обязательства открыты следующие субсчета:

008.02 "Обеспечения обязательств и платежей полученные-ДДУ эскроу-счет" - Поступление денежных средств на счета эскроу и регистрация договоров долевого участия. К данному счету открыты субсчета:

008.02.3 "Обеспечения обязательств и платежей полученные-ДДУ заключенные" - Регистрация договора долевого участия, заключенного с дольщиками.

008.02.О "Обеспечения обязательств и платежей полученные-ДДУ оплаченные" - Поступление денежных средств дольщика на счет эскроу.

### **3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, ДОХОДАХ И РАСХОДАХ ОБЩЕСТВА ЗА 2021 год**

#### **3.1. Основные показатели деятельности ООО СЗ «Ремстройцентр плюс»**

В течении 2021 года основным и единственным направлением деятельности Общества являлось строительство жилых домов в районе Садгорода в г. Владивостоке. Данное строительство велось и продолжает вестись в рамках соглашения с АО «КРДВ» и является выполнением бизнес-плана резидента свободный порт Владивосток. Строительство домов ведется в соответствии с 214-ФЗ с привлечением дольщиков и размещением средств по договорам долевого участия на счетах эскроу.

Финансирование строительства на первоначальном этапе осуществляли участники Общества. В 2020 году с ПАО «Сбербанк» подписан кредитный договор на проектное финансирование строительства жилого дома в районе ул. 2-я Линейная, 20. В 2021 году дом был сдан в эксплуатацию, счета эскроу раскрыты, задолженность по кредиту и процентам перед банком погашены.

В 2021 году Общество запустила следующие проекты по строительству жилых домов в г. Владивостоке в районе Садгорода - по ул. Грязелечебница, 27а и ул. Садгородская, 23. Строительство обеих домов ведется с привлечением проектного финансирования банка ПАО СКБ «Примсоцбанк». Для реализации проекта по ул. Садгородская, 23 был привлечен инвестор, который предоставил земельный участок под строительство. По условиям инвестиционного договора и в рамках 39-ФЗ ст. 10 и 10.1 инвестор получает от застройщика определенный договором процент площадей.

Процентная ставка по кредитному договору банка рассчитывается ежемесячно и зависит от величины полученных кредитных средств и средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу. Списание процентов банком будет происходить в день раскрытия счетов эскроу после ввода дома в эксплуатацию.

Во втором квартале 2021 года после сдачи дома в эксплуатацию (по адресу: ул. 2-я Линейная, д. 20) дольщики принимали квартиры по актам приема-передачи, и как следствие, в учете отражена реализация недвижимости по договорам долевого участия (ДДУ). Последующая реализация недвижимости производилась по договорам купли-продажи (ДКП). В соответствии с бизнес-планом, Обществом капитализированы вложения в основные средства для получения дохода от сдачи жилых квартир в аренду (найм). В квартирах №13, №16 выполнялись отделочные работы с привлечением подрядных организаций, устанавливалась мебель и необходимая для проживания бытовая техника. Накопленная себестоимость отражена в балансе по ст. 1160 (Доходные вложения).

Строительство остальных домов в 2021 году находится на инвестиционной фазе, поэтому доходов от реализации этих проектов у Общества пока нет. Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф. Сдача домов в эксплуатацию планируется в конце 2022 г. и в начале 2023 г.

По состоянию на март 2022 год заключено ДДУ и забронировано более 50% строящихся площадей. Средств, поступающих от дольщиков на счета эскроу, достаточно для покрытия всей кредиторской задолженности. Прогнозное удорожание нивелировано наценкой на оставшиеся к продаже квартиры. Подорожание квартир не уменьшило темп продаж. Плановая прибыль от реализации проекта осталась на прежнем уровне.

Специальная военная операция, начавшаяся в феврале 2022 г. оказала свое влияние на все секторы экономики. При этом, мы наблюдаем явное повышение спроса на небольшие квартиры, расположенные в пригороде Владивостока. Риски, связанные с реализацией проекта минимальны. Материалы, используемые в строительстве являются либо отечественного производства, либо стран не участвующих в санкциях. Японского производства фасадные панели «Хамада» уже оплачены нами и находятся на складе подрядной организации. Перебоек с поставками не прогнозируется.

Продолжающаяся в 2021 г. пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 не оказывает негативного влияния на деятельность ООО СЗ «Ремстройцентр плюс».

В отчетности по состоянию на 01.01.2022 г. отсутствует в составе дебиторской задолженности долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения (вложения в доли (акции)), а также отсутствует задолженность юридических лиц, которые находятся в стадии ликвидации или в отношении которых возбуждено дело о банкротстве.

Источниками формирования собственных средств являются уставный капитал, добавочный капитал (без переоценки), нераспределенная прибыль.

Непогашенные в срок кредиты/займы и проценты по ним на 31.12.2021 г. отсутствуют. У Общества отсутствуют риски возврата кредитов/займов не в установленные сроки.

Договоры лизинга в отчетном периоде не заключались.

### 3.2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах за 2021 год

#### Строка 2110 – Выручка

Таблица 3

Номенклатурные подгруппы	Сумма, руб.
Реализация квартир	160 575 029,80
Реализация машино-мест	3 016 666,65
<b>Итого в рамках проекта СПВ</b>	<b>163 591 696,45</b>

#### Строка 2120 – Себестоимость продаж

Таблица 4

Номенклатурные подгруппы	Сумма, руб.
Реализация квартир	104 936 757,97
Реализация машино-мест	3 063 751,90
<b>Итого в рамках проекта СПВ</b>	<b>108 000 509,87</b>

Валовая прибыль Общества по результатам 2021 года составила 55 591 186,58 руб.

Управленческие расходы составили 5 807 453,63 руб.

Прибыль от продаж составила 49 783 732,95 руб.

#### Строка 2340 – Прочие доходы

Таблица 5

Наименование прочих доходов	Сумма, руб.
Корректировка обязательства по предстоящим отпускам	70 752

#### Строка 2350 – Прочие расходы

Таблица 6

Наименование прочих расходов	Сумма, руб.
Коммунальные расходы по недвижимости к продаже	70 274
Расходы на услуги банков	1 035 428
Расходы смр после сдачи дома 2-я Линейная, 20	2 833 440
Штрафы, пени и неустойки к уплате	1 380
<b>Итого</b>	<b>3 940 522</b>

Прибыль до налогообложения составила 45 155 103,29 руб.

Так как, вся деятельность Общества в 2021 году велась только в рамках резидента СПВ, обязательства по начислению и уплаты налога на прибыль отсутствуют. В 2020 году был начислен отложенный налог на прибыль в размере 16 222,36 руб. В 2021 году в виду того, что деятельность Общества велась исключительно в рамках соглашения СПВ данное начисление учтено в составе чистой прибыли

Чистая прибыль составила 45 171 325,65 руб.

### 3.3. Пояснения статей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 год

#### Строка 1150 – Основные средства

Таблица 7

Группа ОС, Наименование ОС	Сумма, руб.
<b>Земельные участки</b>	<b>3 251 000</b>
<i>в том числе</i>	
г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 2 (25:28:050027:1831)	844 000
г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 2 (25:28:050027:1832)	458 000
г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 2 (25:28:050027:1833)	637 000
г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 2 (25:28:050027:1834)	449 000
г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 2 (25:28:050027:1835)	407 000
г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 2 (25:28:050027:1836)	456 000
<b>Итого</b>	<b>3 251 000</b>

#### Строка 1160 – Доходные вложения в материальные ценности

Таблица 8

Наименование статей	Сумма, руб.
<b>03 сч., Доходные вложения в основные средства для сдачи в аренду</b>	<b>16 088 589</b>
<i>в том числе</i>	
квартира №13, д. 20, ул. 2-я Линейная, г. Владивосток	8 568 119
квартира №16, д. 20, ул. 2-я Линейная, г. Владивосток	7 520 470

#### Строка 1210 – Запасы

Таблица 9

Счет учета, Номенклатурная группа, Статьи Затрат	Сумма, руб.
<b>20.01, Основная деятельность резидента СПВ в рамках Соглашения с АО "КРДВ"</b>	<b>118 386 941</b>
<i>в том числе</i>	
Грязелечебница, д. 27А - Дом строительство	68 259 295
Коммуны, д. 2 - Дом строительство	452 931
Садгородская, 23 - Дом строителство	49 674 715
<b>43, Построенная недвижимость на продажу в рамках Соглашения с АО "КРДВ"</b>	<b>33 550 823</b>
<i>в том числе</i>	
сч. 43, 2-я Линейная, 20-Квартиры-2109,11 кв.м (86,9%)	27 611 236
сч. 43, 2-я Линейная, 20-Машиноместа-318 кв.м (13,1%)	5 939 587
<b>Итого</b>	<b>151 937 764</b>

Таблица 10

Учет НДС объекта ул. 2-я Линейная, 20	Сумма, руб.	Удельный вес
<b>Входящий НДС при строительстве 2019 г. -2021 г.</b>	<b>19 340 882,62</b>	<b>100%</b>
<i>Распределение НДС после ввода дома в эксплуатацию</i>		
"Учитывается в стоимости"	18 077 191,47	93,5%
"Принимается к вычету"	1 263 691,15	6,5%
в том числе		
НДС принятый к вычету в течении 2021 г.	658 159,58	
<b>Остаток НДС для принятия к вычету в последующие периоды</b>	<b>605 531,57</b>	

Учет НДС объекта ул. Грязелечебница 27а	Сумма, руб.
<b>Входящий НДС при строительстве 2021 г.</b>	<b>9 707 372,40</b>
"Учитывается в стоимости"	878 793,38
"Принимается к вычету"	-
"Распределяется"	8 828 579,02
<b>Остаток НДС подлежащий распределению после ввода дома в эксплуатацию</b>	<b>8 828 579,02</b>

Учет НДС объекта ул. Садгородская, 23	Сумма, руб.
<b>Входящий НДС при строительстве 2021 г.</b>	<b>5 188 599,87</b>
"Учитывается в стоимости"	-
"Принимается к вычету"	-
"Распределяется"	5 188 599,87
<b>Остаток НДС подлежащий распределению после ввода дома в эксплуатацию</b>	<b>5 188 599,87</b>

<b>Строка 1220 – Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</b>	<b>14 622 710</b>
--	-------------------

Обществом ведется отдельный учет сумм входного НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления облагаемых и необлагаемых операций. Реализация квартир не облагается НДС. Реализация кладовых и машино-мест облагается НДС.

В период строительства на инвестиционной фазе суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, используемых как для облагаемых, так и для необлагаемых операций, накапливаются на 19 счете со статусом "Распределяется".

После ввода объекта в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи весь накопленный НДС распределяется на "Принимается к вычету" и "Учитывается в стоимости" пропорционально квадратным метрам построенного жилого дома. При распределении НДС к "Принимаемому к вычету" по объектам нежилого назначения: машино-местам и кладовых багажа следует применять понижающий коэффициент к базе распределения - 0.5:

- 2-я Линейная, 20-Квартиры-2109,11 кв.м (86,9%);
- 2-я Линейная, 20-Машиноместа-318 кв.м (13,1%);

Строка 1230 – Дебиторская задолженность

Таблица 11

Счет, Наименование дебиторской задолженности	Сумма, руб.
<b>Задолженность покупателей за проданный товар/услугу</b>	<b>10 296 100</b>
62.01. счет - "Расчеты с покупателями и заказчиками"	10 296 100
<b>Авансы выданные поставщикам и подрядчикам</b>	<b>22 439 345</b>
97.21. счет - "Расходы будущих периодов. Вид актива - Дебиторская задолженность"	33 092
76.05. счет "Расчеты с прочими поставщикам и подрядчиками"	108 000
60.02. счет - "Расчеты с поставщиками и подрядчиками"	22 298 253
<b>Авансы по налогам и страховым взносам</b>	<b>24 467</b>
68.04.1. счет - "Авансы по налогу на прибыль"	24 401
69.11. счет - "Авансы по страховым взносам"	66
<b>Расчеты с подотчетными лицами</b>	<b>2 778</b>
71. счет - "Выдано в под отчет"	2 778
<b>Итого</b>	<b>32 762 691</b>

Строка 1260 – Прочие оборотные активы

Таблица 12

Наименование актива	Сумма, руб.
<b>АО "ПРИМОРСКИЕ КУРОРТЫ", Договор б/п от 02.07.2021</b>	<b>45 000 000</b>
Получен от инвестора земельный участок Садгородская, 23 под строительство многоквартирного жилого дома	45 000 000

Строка 1350 – Добавочный капитал (без переоценки)

Таблица 13

Счет, Наименование	Сумма, руб.
<b>83.09 счет - Другие источники</b>	<b>400 000</b>
Финансовая помощь от учредителя (участника)	400 000

Строка 1370 – Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Таблица 14

Наименование статьи баланса	Сумма, руб.
Нераспределенная прибыль (+)/убыток (-) на 31.12.2018	(63 678)
Нераспределенный убыток за 2019	(16 611)
Нераспределенный убыток за 2020	(218 784)
Нераспределенный прибыль за 2021	45 171 327
<b>Нераспределенный убыток на 31.12.2021</b>	<b>44 872 254</b>

Строка 1410 – Заемные средства (Долгосрочные обязательства)

Таблица 15

Наименование кредитора, договор	Сумма, руб.
<b>67.01, Долгосрочные кредиты</b>	<b>95 496 772</b>
<i>в том числе</i>	
<b>СКБ Приморья Примсоцбанк ПАО</b>	<b>95 496 772</b>
Целевой кредит, Грязелечебница 27а	66 668 772
Целевой кредит, Садгородская, 23	28 828 000
<b>67.03, Долгосрочные займы</b>	<b>57 721 751</b>
<i>в том числе</i>	
<b>АРЗИЗ ООО АДК</b>	<b>2 440 118</b>
Целевой займ 2-я Линейная, 20	2 440 118
<b>Зацаринный Александр Александрович ИП</b>	<b>17 311 000</b>
Целевой займ 2-я Линейная, 20	5 571 000
Целевой займ Грязелечебница, 27а	2 740 000
Целевой займ Садгородская, 23	9 000 000
<b>РЕМСТРОЙЦЕНТР ООО СЗ</b>	<b>7 000 000</b>
Целевой займ 2-я Линейная, 20	7 000 000
<b>РСЦ АО</b>	<b>30 970 633</b>
Целевой займ 2-я Линейная, 20	18 000 000
Целевой займ Грязелечебница, 27а	8 278 507
Целевой займ Садгородская, 23	4 692 126
<b>Итого</b>	<b>153 218 523</b>

Целевой кредит по договор проектного финансирования с ПАО СКБ "Примсоцбанк" и целевые займы от учредителей (участников) для финансирования строительства многоквартирных жилых домов.

Строка 1510 – Заемные средства (Краткосрочные обязательства)

Таблица 16

Наименование кредитора	Сумма, руб.
<b>67.02, Проценты по долгосрочным кредитам</b>	<b>753 531</b>
<i>в том числе</i>	
<b>СКБ Приморья Примсоцбанк ПАО</b>	<b>753 531</b>
Целевой кредит, Грязелечебница 27а	725 930
Целевой кредит, Садгородская, 23	27 601
<b>Итого</b>	<b>753 531</b>

Строка 1520 – Кредиторская задолженность

Таблица 17

Счет, Наименование кредиторской задолженности	Сумма, руб.
<b>Авансы полученные от покупателей и заказчиков</b>	<b>6 100 000</b>
<i>в том числе</i>	
62.02, Расчеты по авансам полученным	6 200 000
76.АВ, НДС по авансам и предоплатам	(100 000)
<b>Задолженность перед поставщиками и подрядчиками</b>	<b>8 591 080</b>
<i>в том числе</i>	
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	8 591 080
<b>Авансы по налогам и страховым взносам</b>	<b>45 987</b>
<i>в том числе</i>	
68.02, Налог на добавленную стоимость	17 764
68.06, Земельный налог	28 223
<b>Итого</b>	<b>14 737 067</b>

Строка 1540 – Оценочные обязательства

Таблица 18

Счет, Наименование оценочного обязательства	Сумма, руб.
<b>96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам</b>	<b>63 137</b>
96.01.1. счет - Отпуск сотрудникам	58 569
96.01.2. счет - Страховые взносы на отпуск	4 568

Строка 1550 – Прочие обязательства

02.07.2021 г. в целях реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома в районе ул. Садгородская,23 был заключен с собственником земельного участка инвестиционный договор. По данному договору инвестор предоставил земельный участок стоимостью 45 000 000 руб. По результатам инвестиционной деятельности инвестор получает часть площадей в построенном на его участке доме.

Одновременно с инвестиционным договором и в рамках статей 10 и 10.1 Федерального закона об инвестиционной деятельности (39-ФЗ) был заключен договор аренды земельного участка. Данный договор регистрируется в Росреестре и является предметом залога в банке при проектном финансировании.

После получения разрешения на строительство в течении трех месяцев застройщик (арендатор) с инвестором (арендодателем) заключает дополнительное соглашение и регистрирует его в росреестре. В данном соглашении оговорены конкретные квартиры и нежилые помещения, положенные арендодателю (инвестору).

На инвестиционной фазе застройщик после регистрации доп.соглашения в органах росреестра может реализовывать площади, не подлежащие передачи арендодателю (инвестору) по договорам долевого участия (ДДУ), и получать проектное финансирование банка.

На основании разрешения на ввод в эксплуатацию выданного застройщику, арендодатель (инвестор) может регистрировать в росреестре собственность на себя (на арендодателя) по договору аренды и доп.соглашения к нему в рамках инвестиционного договора. При этом первым собственником данных площадей будет инвестор (арендодатель).

После ввода дома в эксплуатацию, оставшиеся в распоряжении застройщика площади, реализуются по договорам купли продажи (ДКП).

Порядок учета по договорам инвестирования в рамках 39-ФЗ отражен в разделе 2.7 настоящей пояснительной записки.

### 3.3. Пояснения об активах и обязательствах Общества, учитываемые на забалансовых счетах

#### 001 счет - Арендованные основные средства

Таблица 19

Наименование арендованного основного средства	Сумма, руб.
<b>ПРИМОРСКИЕ КУРОРТЫ АО, Договор б/н от 02.07.2021</b>	<b>17 699 117</b>
Земельный участок 6772 кв.м по ул. Садгородская, д. 23 с кадастровым номером 25:28:050025:2047	17 699 117
<b>РСЦ АО, Договор №3 от 12.02.2020</b>	<b>329 902</b>
Офисное помещение оборудованное мебелью и офисной техникой по ул. Светланской, 150 к. 506	329 902
<b>УМС, Договор №25-28-050025-Ю-Р-РК-00409 от 09.10.2020</b>	<b>8 975 010</b>
Земельный участок 3434 кв.м по ул. Грязелечебница, д. 27А с кадастровым номером 25:28:050027:2741	8 975 010
<b>Итого</b>	<b>27 004 029</b>

#### 008 счет - Обеспечения обязательств и платежей полученные

Таблица 20

Наименование обязательства	Сумма, руб.
<b>008.01.У. счет - Обеспечения обязательств и платежей полученные от участников (бенефициаров)</b>	<b>1 183 628 442</b>
<b>СКБ Приморья Примсоцбанк ПАО</b>	<b>1 183 628 442</b>
№1-0100-21-056/2 (поруч. АО РСЦ) от 01.11.2021	152 000 000
№1-0100-21-056/3 (поруч. А.А. Зацаринный) от 01.11.2021	152 000 000
№1-0100-21-056/4 (поруч. А.С. Лемешев) от 01.11.2021	152 000 000
№1-0100-21-076/2 (поруч. АО РСЦ) от 24.12.2021	242 542 814
№1-0100-21-076/3 (поруч. А.А. Зацаринный) от 24.12.2021	242 542 814
№1-0100-21-076/4 (поруч. А.С. Лемешев) от 24.12.2021	242 542 814
<b>008.02 счет - Заключено ДДУ с использованием эскроу-счетов</b>	<b>2 933 600</b>
<b>Строительный объект - Грязелечебница, 27а</b>	<b>2 933 600</b>
008.02.3. счет - ДДУ заключенные и неоплаченные	2 933 600
008.02.О. счет - ДДУ заключенные и оплаченные	0
<b>Итого</b>	<b>1 186 562 042</b>

#### 009 счет - Обеспечения обязательств и платежей выданные

Таблица 21

Наименование обязательства	Сумма, руб.
<b>009.01.И, Обеспечения обязательств и платежей выданные-Ипотека</b>	<b>29 711 100</b>
<b>ПАО СКБ Приморья Примсоцбанк (ипотека права аренды)</b>	<b>29 711 100</b>
№1-0100-21-056/1 (зем.уч. Грязелечебница, 23а) от 01.11.2021	10 817 100
№1-0100-21-076/1 (зем.уч. Садгородская, 27) от 01.11.2021	18 894 000

Для обеспечения кредита ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» по проектному финансированию строительства многоквартирных жилых домов жилого дома по улицам Грязелечебница, 27а и Садгородская 23, г. Владивосток Общество предоставило кредитору в залог права аренды данных земельных участков. Средства дольщиков направляются на счета эскроу, открытые в ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк».

#### 4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.

Связанными сторонами являются:

- Зацаринный Александр Александрович – участник ООО «СЗ Ремстройцентр плюс» - 42%.
- Лемешев Александр Степанович - учредитель 95 % доли в уставном капитале АО «РСЦ» (участник Общества - 58%), занимает должность генерального директора.

Таким образом А.С. Лемешев отвечает признакам бенефициарного владельца, владеет Обществом более 50% доли в праве и оказывает влияние на принятие решений.

Информация о связанных сторонах организации, а также об операциях с ними, имевшими место в течение проверяемого и предшествовавшего ему периода

Таблица 22

№	Наименование вопроса	Наименование контрагента	Основание определения его как связанной стороны (т.е. участия организации в связанной стороне или связанной стороны в организации)	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции, руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Наименование связанной стороны						
1.1.	Вид операций, в объеме операций каждого вида, стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (в абсолютном или относительном выражении)	АО «РСЦ»	Участник Общества 58%	С 04.03.20 по 21.12.21	Договоры беспроцентных целевых займов	53 313 456,14	30 970 633,14
1.2.	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов	Возврат займа произойдет после сдачи дома и возврата целевого кредита выданного ПАО СКБ ПримСоцБанк на проектное финансирование строительства многоквартирных жилых домов в районе ул. Грязелечебница, 27 и Садоводская, 23, г. Владивосток. Остаток займа по 2-ой Личной, 20 в размере 18 000 000 по состоянию на март 2022 г. возвращен.					
1.3.	Величине образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	0 руб.					

№	Наименование вопроса	Наименование контрагента	Основание определения его как связанной стороны (т.е. участия организации в связанной стороне или связанной стороны в организации)	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции, руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату
1	2	3	4	5	6	7	8
1.4.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	0 руб.					
2	Наименование связанной стороны						
2.1.	Вид операций, в объеме операций каждого вида, стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (в абсолютном или относительном выражении)	А.А. Зацаринный	Участник Общества 42%	С 17.01.18 по 20.12.21	Договоры беспроцентных целевых займов	17 311 000,00	17 311 000,00
2.2.	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов	Возврат займа произойдет после сдачи дома и возврата целевого кредита выданного ПАО СББ ПримСоцБанк на проектное финансирование строительных многоквартирных жилых домов в районе ул. Грязелечебница, 27 и Садыгородская, 23, г. Владивосток.					
2.3.	Величине образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	0 руб.					
2.4.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	0 руб.					
3	Наименование связанной стороны						
3.1.	Вид операций, в объеме операций каждого вида, стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (в абсолютном или относительном выражении)	ООО СЗ «Ремстройцентр»	Дочерняя организация АО «РСЦ»	С 28.05.21 по 31.12.21	Договоры беспроцентных целевых займов полученные	21 000 000	7 000 000
3.2.	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов	По состоянию на март 2022 год данный займ возвращен					

№	Наименование вопроса	Наименование контрагента	Основание определения его как показатель доли участия организации в связанной стороне или связанной стороны в организации)	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции, руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату
1	2	3	4	5	6	7	8
3.3.	Величине образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	0 руб.					
3.4.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	0 руб.					
4	Наименование связанной стороны						
4.1.	Вид операций, в объеме операций каждого вида, стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (в абсолютном или относительном выражении)	ООО «АДК АРЗИЗ»	Зацаринный А.А. является участником (70%) ООО «АДК АРЗИЗ	С 05.03.19 по 27.03.20	Договор беспроцентного целевого займа	2 440 118,00	2 440 118,00
4.2.	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов	Возврат займа произойдет после сдачи дома и возврата целевого кредита выданного ПАО СКБ ПримСоцБанк на проектное финансирование строительно-многоквартирных жилых домов в районе ул. Грязелечебница, 27 и Саггородская, 23, г. Владивосток.					
4.3.	Величине образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	0 руб.					
4.4.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	0 руб.					

## 5. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

24 февраля 2022 года Российская Федерация приступила к выполнению специальной военной операции на территории Украины, ЛНР и ДНР. В результате данных мероприятий страны Евросоюза и США ужесточили санкции в отношении России. Данные события затронули все сферы экономики как в нашей стране, так и за рубежом.

ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» ежедневно мониторит цены на строительные материалы и еженедельно корректирует прогнозную себестоимость строительства, чтобы нивелировать разницу удорожания в сторону повышения продажных цен. При этом, на сегодня сложилась устойчивая тенденция повышенного спроса на небольшие квартиры экономкласса в пригороде Владивостока.

Иные существенные события, произошедшие после отчетной даты, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность Общества, отсутствуют.

## 6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

В отчетном периоде Обществом не принималось решение о прекращении видов деятельности или реализации долгосрочных активов или обязательств, в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемых видах деятельности».

Наши проекты по строительству жилых домов по улицам Садгородская, 23 и Грязелечебница, 27а реализуются в плановом режиме. Запланированная в финансовой модели кредитной организации прибыль по проектам будет получена несмотря на то, что прогнозная себестоимость относительно плановой выросла на 10%, так как мы одновременно корректируем продажные цены. Так как спрос на наши квартиры сильно вырос, это дает нам уверенность в устойчивости проектов. На сегодня свободных к продаже квартир (которые не проданы и не забронированы) по объекту Грязелечебница, 27а составляет 11% и по объекту Садгородская, 23 - 61%.

По состоянию на 31.12.2021 г. чистые активы общества составили 54 525 254,12 руб. Данная величина чистых активов значительно превышает уставный капитал, что положительно характеризует финансовое положение ООО СЗ «Ремстройцентр плюс».

Численность сотрудников на отчетную дату 5 человек, в том числе 3 человека внешние совместители и 1 человек находится в декретном отпуске. Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2021 составляет 2 человека. Среднемесячный фонд оплаты труда составляет 70 тыс. руб.

## 7. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В течение отчетного периода ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» совместную деятельность не осуществляло. Заключенный с АО "ПРИМОРСКИЕ КУРОРТЫ" инвестиционный договор не является договором совместной деятельности, а с точки зрения учета, квалифицирован как "агентский".

## 8. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская отчетность подготовлена с учетом принципа непрерывности деятельности, ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» не планирует прекращать свою деятельность в течении как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Предпринимаемые меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), а также введенные против российских граждан санкции не влияют на оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Генеральный директор



А.С. Лемешев

Главный бухгалтер



А.В. Мальцева

