

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СОДРУЖЕСТВО» ЗА 2021 ГОД**

г. Калининград

14 марта 2022 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество».

1.2 Дата государственной регистрации «14» ноября 2006 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1063905088830. ИНН/КПП 3904082027/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества составляет 50 000 рублей, и состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2021г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4 Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2021г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5 Средняя численность работников отчетный период – 2 человека. Сотрудники Общества являются внешними совместителями.

1.6 Общество не является малым предприятием.

1.7 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.8 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

1.9 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

2. Аспекты учетной политики предприятия. Раскрытие информации в отчетности

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет главный бухгалтер.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности

соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания её таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

2.2 Признание доходов и расходов.

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком (инвестором) либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Признание выручки и расходов по услугам застройщика, по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию ФЗ 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В целях настоящего раздела выручка от оказания услуги застройщика, в отношении определенного создаваемого объекта недвижимости именуется выручка от оказания УЗ по объекту долевого строительства.

Выручка от оказания УЗ по объекту долевого строительства признается в бухгалтерском в момент передачи объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи, и определяется как разница между ценой договора долевого участия и расходами на создание объекта долевого строительства.

Величина выручки от оказания УЗ по объекту долевого строительства определяется как положительная разница между ценой ДДУ, отражаемой на счете 86.03 и затратами на строительство в готовом объекте, отражаемых на счете 08.14.1., и относится с дебета субсчета 86.03 в кредит субсчета 90.01.1 «Выручка».

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в

бухгалтерской отчетности устанавливается сумма 10% процентов от выручки от реализации за отчетный период.

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 10% процентов.

2.4 **Налоговый учет** в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

Применение ПБУ 18/02. Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Налог на прибыль. Доходы и расходы для целей налогообложения признаются организацией методом начисления.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

2.5 Организацией внесены необходимые изменения в учетную политику на 2022 год в связи с переходом на новые стандарты учета. Способ перехода упрощенный. Предстоящие изменения существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не окажут.

Организация отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно, согласно пункту 26 ФСБУ 26/2020.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при одновременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита. Организация устанавливает следующие лимиты для основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020):

- 0 руб. - для основных средств, предназначенных для сдачи в аренду;
- 0 руб. – для телекоммуникационного оборудования;
- 100 000 руб. – для всех остальных основных средств.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года, согласно пункту 49 ФСБУ 6/2020.

Организация отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Организация учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на отдельном субсчете 10.13 «Запасы для капитальных вложений» (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020).

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2021 год

За 2021 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб., включая:
- Себестоимость составила – 0 тыс. руб., включая:

- Управленческие расходы – 522 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – убыток 522 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 468 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

В 4 квартале 2021 года Общество получило разрешение на строительство многоквартирного жилого дома (далее МЖД) по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, дом №4 по ГП. Проектирование и разработка МДЖ на начальном этапе осуществляется за счет заемных средств. После получения разрешения на строительство Общество привлекает участников долевого строительства, а также получить кредитное финансирование для строительства МЖД. Привлечение участников долевого строительства будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. По окончании строительства, построенные объекты долевого строительства будут передаваться дольщикам по актам приема-передачи. Передача по ДДУ будет формировать выручку от оказания услуг застройщика при строительстве МЖД.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2021 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 2 человека. Фонд оплаты труда за 2021 год составил 484 тыс. рублей, что составило 9,6% от управленческих расходов и затрат в незавершенном строительстве, за отчетный период. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека за отчетный период составила 20 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1 Строка 11501 «Земельные участки под долевое строительство» - 43 110 тыс. руб. Показатель включает земельные участки в собственности общества с кадастровыми номерами 39:15:000000:18107, 39:15:141312:511, расположенные по адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Батальная. Земельные участки были приобретены в 2021 году у собственника с отсрочкой платежа. Общество использует земельные участки под строительство МЖД.

4.2. Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 6 145 тыс. руб. включает затраты на строительство МЖД, осуществляемых с привлечением средств участников долевого строительства, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству МЖД:

- ул. Батальная №4 по ГП г. Калининград – 6 145 тыс. руб.

4.3. Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 92 475 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями.

Долгосрочная дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками по строке 12302 – 1 058 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущего объекта строительства МЖД по ул. Батальная №4 по ГП.

Дебиторская задолженность включает долгосрочную дебиторскую задолженность по расчетам с дольщиками по строке 12303 – 89 412 тыс. руб. по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №4 по ГП – 89 412 тыс. руб.

4.4. Пояснения к заемным средствам.

«Заемные средства» по строке 1410 – 4 369 тыс. руб. отражают долгосрочные:

- долгосрочные займы – 4 061 тыс. руб.

- проценты по краткосрочным займам на дату 31.12.2021г. – 307 тыс. руб.

«Заемные средства» по строке 1510 – 4 914 тыс. руб. отражают краткосрочные:

- краткосрочные займы – 4 722 тыс. руб.

- проценты по краткосрочным займам на дату 31.12.2021г. – 193 тыс. руб.

Структура заемных средств за период представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Структура заемных средств, полученных от других организаций

Наименование заимодавца	Сальдо на 01.01.2021г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2021г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «Сэтл Сити Калининград»	3 907	2 070	1 255	4 722
ООО «Сэтл Групп»	0	4 061	0	4 061
Итого	3 907	6 131	1 255	8 783

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2021 год составила 349 тыс. руб.

4.5 Пояснения к прочим долгосрочным обязательствам.

«Обязательства перед дольщиками по строительству» по строке 14501 – 89 412 тыс. руб. отражают долгосрочные обязательства, начисленные по ДДУ, по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №4 по ГП – 89 412 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ - 31.12.2023г.

4.6. Кредиторская задолженность на отчетную дату – 45 661 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель увеличился по сравнению с показателем 2020 года, ввиду увеличения кредиторской задолженности поставщикам и подрядчикам, связанной с увеличением объема ведения строительно-монтажных работ по возведению МЖД, а также задолженностью перед продавцом земельных участков, приобретенных с отсрочкой платежа.

Задолженность перед персоналом по оплате труда отсутствует. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующим положениям об оплате труда, премировании.

Задолженность по налогам составляет – 29 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2021 года со сроком уплаты в 1 квартале 2022 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

5. Результаты инвентаризации

По состоянию на 31 декабря 2021 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, резерва на отпуск работников. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы на 96 счете учета, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Структура резервов предприятия.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2021г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2021г.
		Начислено	Использовано	
Резерв на отпуск работников	143	140	79	204
Итого	143	140	79	204

У Общества отсутствуют на 31.12.2021г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не

может надёжно оценить в денежном выражении влияние данного события на своё положение.

Мы считаем, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

7. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

На начало отчетного периода Общество владело на праве договора аренды №09/08 от 09.08.2018г. земельным участком с кадастровым номером 39:15:000000:128964 (4 243 кв.м), на котором осуществляется строительство МЖД по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, дом №4 по ГП. В 3 квартале 2021 года Общество приобрело в собственность данный участок по договору купли-продажи с гр. Максименко О.В. с отсрочкой платежа.

8. Событие после отчетной даты

На момент составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды отсутствуют.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С конца февраля 2022 года наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанных событий Общество не может надёжно оценить в денежном выражении влияние данных событий на своё положение. Руководство Общества оценило совокупное влияние указанных обстоятельств и считает, что имеющаяся на сегодняшний день ситуация не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Юридические лица: ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Сэтл Групп», ООО «Сэтл Эстейт».

Физические лица: генеральный директор Горчаков Сергей Валентинович, генеральный директор ООО «Сэтл Групп» Изаак Ян Леонидович.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2021 год Общество перечислило за аренду 56 тыс. руб.

2. Общество выплачивает по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2021 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 40 тыс. руб.

3. Общество выступало заемщиком по договору процентного займа с ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Сэтл Групп». Структура заемных средств представлена в таблице 1.

4. Общество в отчетном периоде получало услуги заказчика строительства МЖД по договору на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2021 год Общество оплатило услуги заказчика в размере 32 тыс. руб.

5. За 2021 год Общество подписало акты на оказание услуг по привлечению участников долевого строительства по договору с ООО «Сэтл Эстейт» на сумму 2 320 тыс. руб. Оплата услуг планируется после получения кредитного финансирования в 1 квартале 2022 года.

10. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет

сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

11. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

12. Сведения о прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

13. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

14. Изменения оценочных значений

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, а также порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны, их оценка Обществом не производилась.

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

15. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

16. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

17. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

18. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- *денежные средства на расчетном счете – 44 тыс. руб.;*

- *денежные средства на эскроу счетах – 38 742 тыс. руб.*

Денежные средства участников долевого строительства, поступившие на эскроу счета в банк эскроу агент, Общество отражает на забалансовом счете 008.02 по объектам строительства и по участникам.

На отчетную дату 31.12.2021 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке-агенте ПАО ВТБ составляют по объектам:

- г. Калининград Батальная №4 по ГП – 38 742 тыс. руб.

- *имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства отсутствуют;*

- *существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;*

- *средств в аккредитивах, открытых в пользу организации – нет.*

- *денежные потоки от текущих операций:*

Поступления – 68 тыс. руб.

Платежи – 4 919 тыс. руб., из них 4 007 тыс. руб. оплачено поставщикам за работы, услуги, 633 тыс. руб. направлено в связи с оплатой труда работникам, включая НДФЛ 66 тыс. руб., страховые взносы 145 тыс. руб.

- *денежные потоки от инвестиционных операций:*

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- *денежные потоки от финансовых операций:*

Поступления – 6 131 тыс. руб., из них 6 131 тыс. руб. получено займов от контрагента.

Платежи – 1 255 тыс. руб., их них возвращено займов контрагентам – 1 255 тыс. руб.

19. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не прекращает и не планирует сокращать свою деятельность.

Отрицательные чистые активы имеют временный характер в связи с особенностями производственной деятельности – строительства многоквартирных жилых домов. Ожидается улучшение финансового положения Общества после ввода объектов в эксплуатацию.

Обществом принимаются во внимание геополитические риски, экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Обществом принимаются во внимание риски возможного влияния пандемии коронавируса COVID-19 на финансовые результаты деятельности Общества. Общество осуществляет мероприятия на недопущение распространения коронавируса COVID-19.

Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2021 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Генеральный директор

С.В. Горчаков

Главный бухгалтер

О.С. Самсонова

