

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

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	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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		Выбыло	часть стоимости, списанной 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 неформленные 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 давших 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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Руководитель (подпись) Лемешев Александр Степанович  
(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период											
			На начало года		Поступило		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	59	-	-	(38)	-	-	-	59	(38)	
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2021г.	-	-	59	-	-	(38)	-	-	-	59	(38)	
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	28 586	-	-	(461)	-	-	-	28 586	(461)	
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Другие виды основных средств	5221	за 2021г.	-	-	28 586	-	-	(461)	-	-	-	28 586	(461)	
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 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.	-	28 645	-	(28 645)	-
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	квартира №1, д. 10, ул. Каплунова	5241	за 2021г.	-	8 878	(8 878)	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
квартира №10, д. 10, ул. Каплунова	5242	за 2021г.	-	8 589	(8 589)	-	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
квартира №2, д. 10, ул. Каплунова	5243	за 2021г.	-	4 872	(4 872)	-	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
квартира №5, д. 10, ул. Каплунова	5244	за 2021г.	-	6 247	(6 247)	-	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Счетчик банкнот DC-45V	5245	за 2021г.	-	59	(59)	-	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	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	363	13 597	13 597
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 \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Лемешев Александр  
Степанович**  
(расшифровка подписи)



11 марта 2022 г.

## 3. Финансовые вложения ООО СЗ "Ремстройцентр"

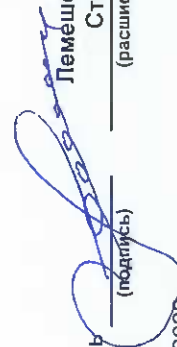
## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	Поступило	первоначальная стоимость					накоплен- ная коррек- тировка
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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

Руководитель


Лемешев Александр  
Степанович

(расшифровка подписи)



11 марта 2022 г.

4. Запасы ООО СЗ "Ремстройцентр"

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400 5420	за 2021г. за 2020г.	648 120 206 789	- -	648 120 206 789	933 564 568 971	(1 512 319) (125 619)	- -	X X	69 364 648 120	- -	69 364 648 120
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2021г. за 2020г.	88 4 326	- -	88 4 326	15 897 121 380	(15 985) (125 618)	- -	- 63 821	- 88	- -	- 88
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	767 087	(697 724)	-	-	69 363	-	69 363
Товары для перепродажи	5422 5403	за 2020г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Товары и готовая продукция отгруженные	5423 5404	за 2020г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Затраты в незавершенном производстве	5424 5405	за 2020г. за 2021г.	- 648 027	- -	- 648 027	150 580	(798 606)	- -	- -	- -	- -	- -
Прочие запасы и затраты	5425 5406	за 2020г. за 2021г.	202 443 5	- -	202 443 5	445 583	- (5)	- (2)	- -	648 027 1	- -	648 027 1
	5426	за 2020г.	-	-	-	7	-	-	-	-	-	5
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Лемешев Александр  
 Степанович  
 (расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.



**5. Дебиторская и кредиторская задолженность ООО СЗ "Ремстройцентр"**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	11 560	-	7 421	-	(11 420)	-	(4)	-	-	-	-	7 561	(64)
	5530	за 2020г.	28 935	-	11 534	-	(28 909)	-	-	-	-	-	-	11 560	-
В том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5511	за 2021г.	-	-	162	-	-	-	(4)	-	-	-	-	162	(64)
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2021г.	11 528	-	252	-	(11 388)	-	-	-	-	-	-	392	-
	5532	за 2020г.	28 935	-	11 502	-	(28 909)	-	-	-	-	-	-	11 528	-
	5513	за 2021г.	32	-	7 007	-	(32)	-	-	-	-	-	-	7 008	-
	5533	за 2020г.	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	32	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2021г.	11 560	-	7 421	-	(11 420)	-	(4)	-	-	-	-	7 561	(64)
	5520	за 2020г.	28 935	-	11 534	-	(28 909)	-	-	-	-	-	-	11 560	-

24

## 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
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				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				получение		выбыло				
				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 5571	за 2021г. за 2020г.	669 095 239 891	33 841 429 203	- -	(702 936)	- -	- -	- 669 095	
в том числе:										
кредиты	5552 5572	за 2021г. за 2020г.	592 348 167 686	32 841 424 662	- -	(625 190)	- -	- -	- 592 348	
займы	5553 5573	за 2021г. за 2020г.	76 746 72 205	1 000 4 541	- -	(77 746)	- -	- -	- 76 746	
прочая	5554 5574	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	- -	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	67 344 20 578	12 602 31 195	3 169 21 633	(70 505) (6 062)	- -	- -	12 610 67 344	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	42 559 17 331	1 431 31 195	- -	(42 550) (5 967)	- -	- -	1 439 42 559	
авансы полученные	5562 5582	за 2021г. за 2020г.	- -	11 005 -	- -	- -	- -	- -	11 005 -	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	- 24	78 -	- -	- (24)	- -	- -	- 78	
кредиты	5564 5584	за 2021г. за 2020г.	22 392 2 437	- -	2 728 19 971	(25 121) (16)	- -	- -	- 22 392	
займы	5565 5585	за 2021г. за 2020г.	2 393 731	- -	441 1 662	(2 834)	- -	- -	- 2 393	
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	- 56	88 -	- -	- (56)	- -	- -	88 -	
	5567 5587	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	- -	
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	736 439 260 469	46 443 460 398	3 169 21 633	(773 441) (6 062)	X X	- -	12 610 736 439	

## 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)

Темещев Александр  
 Степанович

(расшифровка подписи)



11 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	109 680	421 826
Расходы на оплату труда	5620	1 531	1 456
Отчисления на социальные нужды	5630	118	113
Амортизация	5640	499	-
Прочие затраты	5650	8 327	22 188
Итого по элементам	5660	120 155	445 583
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(445 583)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	574 404	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	694 559	-

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



Руководитель Лемешев Александр Степанович  
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства ООО СЗ "Ремстройцентр"

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	23	19 163	(15 841)	(18)	3 327
в том числе:						
Гарантийные обязательства, доделки после сдачи дома	5701	-	19 000	(15 780)	-	3 220
Оплата труда	5702	23	163	(61)	(18)	107

Руководитель  **Немтсёв Александр Степанович**  
(подпись) (расшифровка подписи)



11 марта 2022 г.

218

8. Обеспечения обязательств ООО СЗ "Ремстройцентр"

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	1 909 139	1 301 535
в том числе:				
Заключено ДДУ с дольщиками на строительство МКД	5801	-	760 314	152 710
Поручительство участников Общества	5802	-	1 148 825	1 148 825
Выданные - всего	5810	-	864 119	653 654
в том числе:				
ПАО Сбербанк по договорам залога	5811	-	864 119	653 654



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Гемешев Александр**  
 Степанович  
 (расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.



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

Отчетность ООО СЗ «Ремстройцентр» 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».

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Ремстройцентр»

Место нахождения: 690005 г. Владивосток, ул. Светланская, д. 150, оф. 507

#### 1.2. Сведения о долях участников:

Таблица 1

№ п/п	Участник	Размер доли	Номинальная стоимость (рублей)	Данные об оплате доли
1	АО «РСЦ»	33%	3300	Оплачена
2	Лемешев Александр Степанович	67%	6700	Оплачена

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021 составляет 10 000 руб.

С даты регистрации Общества по настоящее время уставный капитал не менялся.

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

Организация является резидентом свободный порт г. Владивосток и в соответствии с соглашением №СПВ-512/18, заключенным с АО «КРДВ» 5 марта 2018 года, ООО СЗ «Ремстройцентр» реализует только один проект по строительству многоквартирного жилого дома в районе ул. Каплунова, 8 в г. Владивостоке. В рамках бизнес-плана Общество с 2018 по 2020 годы находилось на инвестиционной фазе. В 1 квартале 2021 г. дом сдан в эксплуатации. В течении 2021 года Общество получало доход по следующим видам:

- реализация квартир, машино-мест, кладовых багажа;
- сдача квартир №1, №2, №5 и №10 в аренду (найм).

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

Таблица 2

№ п/п	Наименование кредитной организации	Номер счета	Наименование счета
1	ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	40702810850000028056	Расчетный руб.

## **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).

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.

Оставшиеся непроданные квартиры (машино-места, кладовые) будут продаваться по договорам купли-продажи. Часть квартир в соответствии с соглашением с АО «КРДВ» Общество будет сдавать в аренду для получения дохода от сдачи в аренду.

В течении 2021 года и последующие года Общество сдает и будет ставить четыре 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 жилых этажей, или кладовых или машино-мест учитываются на 20 счете по конкретной номенклатурной группе.

Строительство фундамента, стелобатной части 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 квадратным метрам готовых объектов недвижимости.

Строительство дома ведется с привлечением целевых заемных средств учредителей (участников) и проектного целевого финансирования ПАО «Сбербанк».

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

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

До ввода дома в эксплуатацию все затраты, собранные на 20 счете, формируют незавершенное производство по проекту строительства многоквартирного жилого дома в районе ул. Каплунова, 8, г. Владивосток по фактической себестоимости.

После ввода дома в эксплуатацию все затраты, собранные на 20 счете, распределяются на 43 счет по удельному весу площади каждого помещения от общей площади дома. Таким образом формируется себестоимость каждого объекта недвижимости в отдельности.

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

- Квартиры, подлежащие сдаче в аренду в соответствии с соглашением с АО «КРДВ», будут учитываться на 03 счете во внеоборотных активах, как доходные вложения в основные средства организации 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 разделе оборотных активов по строке 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. 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 последнее число месяца.

Остаток на начало 2021 года неиспользованного оценочного обязательства по вознаграждениям работникам составил 22 874,57 руб. В соответствии с учетной политикой Общества в течение 2021 года было начислено в резерв 163 244,64 руб. Использовано из резерва на отпускные и страховые 61 358,50 руб. Учтено как прочие доходы сумма неиспользованного резерва в размере 18 294,57 руб. Остаток оценочного обязательства на конец 2021 года составил 106 466,14 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 марте 2021 года (в месяце ввода дома в эксплуатацию) был создан резерв на гарантийный ремонт в размере 9 000 000 руб. По состоянию на 31.12.2021 года использовано по целевому назначению 5 779 781,02 руб. Остаток резерва на последующие четыре года составляет 3 220 218,98 руб. В балансе данное оценочное обязательство отражено в разделе долгосрочных обязательств по строке 1430.

## **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 несущественными активами. После приобретения учитываются на забалансовом счете МЦ.04 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

- Новые не выданные 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 несущественные 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. Способы оценки ОС, приобретенных не за денежные средства.**

Оценка основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, признается стоимостью 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.

## **2.8. Учет основных средств, способ начисления амортизации.**

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).

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

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

## **2.10. 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.

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

Отражение в учете амортизации стоимости НМА осуществляется линейным способом.

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

Переоценка нематериальных активов не проводится.

Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

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

Расходы на НИОКР учитываются на счете 04, если их сумма определена и подтверждена документально, а также 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.

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

Срок полезного использования результатов НИОКР составляет 2 года.

## **2.15. 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:

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

б.) 009.01.П - "Обеспечения обязательств и платежей выданные-Имущественные права" - Выданные обеспечения по договору залога имущественных прав по строительству многоквартирного жилого дома в районе ул. Каплунова, 8.

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

а.) 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:

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

в.) 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»

В течении 2021 года основным и единственным направлением деятельности Общества являлось окончание строительства и ввод в эксплуатацию жилого дома №10 по ул. Каплунова в г. Владивостоке. Строительство дома велось подрядным способом и в соответствии с 214-ФЗ с привлечением дольщиков и размещением средств по договорам долевого участия на счетах эскроу.

Финансирование строительства на первоначальном этапе осуществляли учредители (участники) Общества. 18.09.2019 года с ПАО «Сбербанк» подписан кредитный договор на проектное финансирование. В марте 2021 года дом сдан в эксплуатацию, счета эскроу раскрыты. Денежные средства со счетов эскроу были направлены кредитору ПАО «Сбербанк» на полное погашение целевого кредита и начисленных за все время процентов. Остаток средств со счетов эскроу поступили на расчетный счет ООО СЗ «Ремстройцентр»

В первом квартале 2021 года после сдачи дома в эксплуатацию 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). Реализация недвижимости как по ДДУ, так и по ДКП осуществлялась в рамках соглашения с АО «КРДВ». Так же в соответствии с бизнес-планом Обществом капитализированы вложения в основные средства для получения дохода от сдачи жилых квартир в аренду (найм). В квартирах №1, №2, №5 и №10 выполнены отделочные работы с привлечением подрядных организаций, установлена мебель и необходимая для проживания бытовая техника. Накопленная себестоимость каждой квартиры отражена в балансе по строке 1160 (Доходные вложения в материальные ценности).

После передачи недвижимости и до заключения ТСЖ договоров с ресурсоснабжающими организациями Застройщик обязан на основании Жилищного Кодекса нести бремя по содержанию жилого дома с правом последующего перевыставления новым собственникам понесенных затрат. Таким образом, в течение второго и третьего кварталов была отражена реализация вне рамок деятельности резидента СПВ. Структура доходов и расходов отражены в пояснениях к Отчету о финансовых результатах за 2021 год.

По итогам промежуточной отчетности за 1 квартал 2021 г. и за 9 месяцев 2021 года Участниками Общества было принято решение о распределении дивидендов. Пояснения представлены ниже в Таблице №12

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.

Продолжающаяся в течении 2021 года пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 оказала негативное влияние на строительную отрасль в целом и, как следствие, на деятельность ООО СЗ «Ремстройцентр» в частности: удорожание строительных материалов, замена отсутствующих материалов более дорогими, смена подрядных организаций, снижение покупательской способности общества.

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

Договоры лизинга в отчетном периоде не заключались.

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

#### Строка 2110 – Выручка

Таблица 3

Номенклатурные группы	Сумма, руб.
Деятельность в рамках проекта СПВ	984 457 613,30
Реализация квартир	949 118 213,12
Реализация кладовых багажа	9 776 866,67
Реализация машино-мест	24 791 666,64
Услуги аренды квартир	770 866,87
Услуги для заказчиков вне рамок проекта СПВ	441 080,85
Перевыставление коммунальных услуг в рамках жилищного кодекса	441 080,85
<b>Итого</b>	<b>984 898 694,15</b>

Доход от деятельности вне рамок резидента СПВ составил 0,04%.

#### Строка 2120 – Себестоимость продаж

Таблица 4

Номенклатурные группы	Сумма, руб.
Деятельность в рамках проекта СПВ	684 466 488,70
Реализация квартир	650 899 111,21
Реализация кладовых багажа	6 822 497,01
Реализация машино-мест	26 198 218,53
Услуги аренды квартир	546 661,95
Услуги для заказчиков вне рамок проекта СПВ	410 610,39
Перевыставление коммунальных услуг в рамках жилищного кодекса	410 610,39
<b>Итого</b>	<b>684 877 099,09</b>

Валовая прибыль Общества по результатам 2021 года составила 300 021 595,06 руб.

Управленческие расходы составили 9 681 828,03 руб.

Прибыль от продаж составила 290 339 767,03 руб.

#### Строка 2340 – Прочие доходы

Таблица 5

Наименование прочих доходов	Сумма, руб.
Возмещаемые расходы после сдачи дома вне рамок проекта СПВ	85 833,33
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	18 294,57
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	5 600,00
Резервы по сомнительным долгам	3 805,58
<b>Итого</b>	<b>113 533,48</b>

Наименование прочих расходов	Сумма, руб.
Возмещаемые расходы после сдачи дома вне рамок проекта СПВ	85 833,33
Жилищный кодекс, бремя содержания недвижимости	11 134,52
Расходы на услуги банков	609 235,31
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	3 500,00
Резервы по сомнительным долгам	68 300,33
Штрафы, пени и неустойки к уплате	115 132,89
<b>Итого</b>	<b>893 136,38</b>

Прибыль до налогообложения составила 289 560 164,13 руб.  
в том числе прибыль:  
в рамках деятельности резидента СПВ 289 524 093,67 руб.  
вне рамок деятельности резидента СПВ 36 070,46 руб.

Текущий налог на прибыль 7 214 руб.

Чистая прибыль составила 289 552 949,62 руб.

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

#### Раздел 1 – Внеоборотные активы

Таблица 7

Наименование статей	Сумма, руб.
<b>Строка 1150 – Основные средства</b>	<b>21 202,73</b>
01 сч., Основные средства	59 016,59
02 сч., Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01	(37 813,86)
<b>Строка 1160 – Доходные вложения в материальные ценности</b>	<b>28 124 837,60</b>
03 сч., Доходные вложения в основные средства для сдачи в аренду	28 585 900,52
02 сч., Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03	(461 062,92)

#### Строка 1210 – Запасы

Таблица 8

Счет учета, Наименование номенклатуры	Сумма, руб.
<b>43 сч., Построенная недвижимость на продажу</b>	<b>69 363 486,56</b>
Квартиры	17 006 778,28
Кладовые багажа	20 170 325,52
Машино-места	32 186 382,76
<b>97 сч., Расходы будущих периодов с видом актива "Запасы"</b>	<b>671,51</b>
<b>Итого</b>	<b>69 364 158,07</b>

Учет НДС	Сумма, руб.	Удельный вес
<b>Входящий НДС при строительстве 2019 г. -2021 г.</b>	<b>91 738 556,44</b>	<b>100%</b>
<i>Распределение НДС после ввода дома в эксплуатацию</i>		
"Учитывается в стоимости"	79 107 068,60	86%
"Принимается к вычету"	12 631 487,84	14%
в том числе		
НДС принятый к вычету в течении 2021 г.	9 222 471,80	
<b>1.) Остаток НДС для принятия к вычету в последующие периоды</b>	<b>3 409 016,04</b>	
в том числе		
19.03, НДС по приобретенным мпз	738 600,27	
19.04, НДС по приобретенным услугам	2 670 415,77	
<b>2.) Ошибочно выделен НДС в операциях необлагаемые НДС</b>	<b>118 217,21</b>	
в том числе		
19.09, изменения начисленного от реализации НДС	118 217,21	
<b>Итого</b>	<b>3 527 233,25</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:

- Квартиры - 8709,24 кв.м (85,1%);
- Кладовые багажа - 481,95 кв.м (4,71%);
- Машино-места - 1042,57 кв.м (10,19%)

Счет, Наименование дебиторской задолженности	Сумма, руб.
60.02 сч., Расчеты по авансам выданным поставщикам и подрядчикам	392 108,25
62.01 сч., Авансы полученные от покупателей	157 548,51
68.04 сч., Аванс по налогу на прибыль	7 214,00
70 сч., Расчеты с персоналом по оплате труда	1,00
76.09 сч., Предоставлен беспроцентный займ	7 000 000,00
63 сч., Резервы по сомнительным долгам	(64 494,75)
97 сч., Расходы будущих периодов с видом актива	392,45
<b>Итого</b>	<b>7 492 769,46</b>

Строка 1350 – Добавочный капитал (без переоценки)

Таблица 11

Счет, Наименование	Сумма, руб.
83.09 счет - Финансовая помощь от учредителя (участника)	11 123

Строка 1370 – Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Таблица 12

Наименование статьи баланса	Сумма, руб.
Нераспределенный убыток за 2019	(2 573,65)
Чистая прибыль по результатам 2021 г	289 552 949,62
<i>в том числе:</i>	
Распределенная и выплаченная чистая прибыль по итогам промежуточной бухгалтерской отчетности в 2021 г.	195 782 353,00
Остаток к выплате причитающихся дивидендов *	14 217 647,00
Нераспределенная прибыль по итогам 2021 г.	79 552 949,62
<b>Итого строка баланса 1370</b>	<b>93 768 022,97</b>

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества по окончании 1 квартала 2021 года участникам были начислены и выплачены дивиденды в общей сумме 180 000 000 руб.

По итогам 9 месяцев 2021 г. была распределена чистая прибыль на выплату дивидендов в размере 30 000 000 руб. Из этой суммы в 4 квартале 2021 г. были выплачены дивиденды в сумме 15 782 353 руб. Оставшаяся сумма в размере 14 217 647 руб. была выплачена участникам Общества в январе 2022 г. С причитающейся к выплате суммы дивидендов удержан НДФЛ и уплачен в бюджет в соответствии с законодательством РФ.

Строки 1430 / 1540 – Долгосрочные / Краткосрочные оценочные обязательства

Таблица 13

Наименование оценочного обязательства		Сумма, руб.
96. счет - Резерв предстоящих расходов	Строка баланса	106 466,14
<i>в том числе</i>		
Ремонт дома по гарантии	стр. 1430	3 220 218,98
Резерв ежегодных отпусков	стр. 1540	106 466,14

Строка 1520 – Кредиторская задолженность

Таблица 14

Счет, Наименование кредиторской задолженности	Сумма, руб.
60.01 сч., Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	1 439 019,06
62.02 сч., Авансы полученные от покупателей	13 200 991,50
76.АВ сч., НДС начисленный по авансам и предоплатам полученным	(2 200 165,23)
68 сч., Текущая задолженность по налогам	70 896,89
69 сч., Текущая задолженность по социальному страхованию и обеспечению	7 590,44
70 сч., Текущая задолженность перед персоналом по оплате труда	28 030,11
71 сч., Задолженность перед подотчетными лицами	75,00
76.09 сч., Полученный залог от нанимателей квартир сдаваемых в аренду	60 000,00
<b>Итого</b>	<b>12 606 437,77</b>

112

#### 4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.

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

Связанными сторонами Общества являются:

Лемешев Александр Степанович - учредитель 95 % доли в уставном капитале АО «РСЦ», занимает должность генерального директора. Таким образом А.С. Лемешев отвечает признакам бенефициарного владельца, прямо владеет Обществом и оказывает влияние на принятие решений.

№	Наименование вопроса	Наименование контрагента	Основание определения его как связанной стороны (т.е. показатель доли участия организации в связанной стороне или связанной стороне в организации)	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции, руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>1</b>	<b>Наименование связанной стороны</b>						
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 плюс»	Дочерняя организация АО «РСЦ»	С 28.05.21 по 31.12.21	Договоры беспроцентных целевых займов предоставленные	21 000 000	7 000 000
3.2.	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов	Возврат займа произведен в феврале 2022 года средствами от продажи построенной недвижимости по ул. 2-я Линейная, д. 20 в г. Владивосток					
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.					

№	Наименование вопроса	Наименование контрагента	Основание определения его как связанной стороны (т.е. показатель доли участия организации в связанной стороне или связанной стороне в организации)	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции, руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату
1	2	3	4	5	6	7	8
2	<b>Наименование связанной стороны</b>						
2.1.	Вид операций, в объеме операций каждого вида, стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям (в абсолютном или относительном выражении)	А.С. Лемешев	Генеральный директор по совместительству со ставкой 25% от оклада	С 01.05.19 по настоящее время	Трудовой договор №1/2019 от 17.05.2019	349 437,15	0 руб.
2.2.	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов	Начисленная и выплаченная заработная плата за период за 2021					
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.					

В течение 2021 года Общество не списывало дебиторскую задолженность, по которой срок исковой давности истек. У Общества отсутствуют долги, нереальные для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

## 5. ПОЯСНЕНИЯ ОБ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ОБЩЕСТВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

001 счет - Арендованные основные средства

Таблица 15

Наименование актива	Сумма, руб.
АО «РСЦ», договор №4 (аренда офиса) от 01.03.2019 Офисное помещение по ул. Светланской, 150 к. 507	363 087

## 6. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

В январе 2022 года были выплачены, распределенные в 4 квартале 2021 года и подлежащие перечислению участникам, остатки начисленных дивидендов.

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.

По состоянию на сегодняшний день к продаже квартир и машино-мест осталось менее 5%, а сдаваемые в аренду квартиры, сняты жильцами, которые не собираются съезжать. Таким образом, происходящая военная операция не оказывает влияния на деятельность ООО СЗ «Ремстройцентр».

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

## 7. 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».

По состоянию на 31.12.2021 г. чистые активы общества составили 93 789 145,79 руб. Данная величина чистых активов значительно превышает уставный капитал, что положительно характеризует финансовое положение ООО СЗ «Ремстройцентр».

Численность работающих на отчетную дату 3 человека, в том числе 2 человека внешние совместители. Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2021 составляет 2 человека. Среднемесячный фонд оплаты труда составляет 129 тыс. руб.

## 8. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В течение отчетного периода ООО СЗ «Ремстройцентр» совместную деятельность не осуществляло.

## 9. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская отчетность подготовлена с учетом принципа непрерывности деятельности, ООО СЗ «Ремстройцентр» 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