

## **Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик АртДевелопмент» за 2021г.**

### **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ**

1.1. Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АртДевелопмент"

1.2. Сокращенное наименование общества – ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АртДевелопмент"

1.3. Юридический адрес: 420021, Татарстан Респ, Казань г, Каюма Насыри ул, дом № 3, офис 108  
Фактический адрес Общества: 420021, Татарстан Респ, Казань г, Каюма Насыри ул, дом № 3, офис 108.

1.4. Общество зарегистрировано: Межрайонной ИФНС №14 по Республике Татарстан за основным государственным регистрационным номером 1171690128279.

1.5. Сведения о постановке Общества на налоговый учет: с 27.12.2017 г. Общество состоит на учете в Межрайонной ИФНС России №14 по Республике Татарстан и ему присвоен ИНН 1655396732 КПП 165501001.

1.6. Среднесписочная численность работников Общества за 2021 год – 1 чел., за 2020 год - 1 чел. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.7. Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

1.8. У Общества дочерних и зависимых обществ нет.

1.9. Исполнительным единоличным органом общества решением общего собрания участников ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АртДевелопмент"

(протокол № 1 от 19.12.2017 г.) утвержден Директор Сиразетдинов Делюс Наилевич

1.10. Контрольный орган в Обществе отсутствует.

1.11. Перечень фактически осуществляемых видов деятельности с указанием обычных видов деятельности:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- разборка строительных проектов;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Деятельность, связанную с наличием лицензий Общество не осуществляет.

### **2. Существенные аспекты Учетной политики и представления Информации в бухгалтерской отчетности**

#### **2.1. Основы составления отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,
- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации,
- Приказа Минфина России от 02.07.2010г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»,
- Приказа Общества «Учетная политика» от 30.12.2018 г.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и Пояснений.

Отчетным периодом, за который составлена бухгалтерская отчетность является период с 01.01.2021 по 31.12.2021гг.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

## 2.2. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета

### 2.2.1. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.). Высоколиквидные активы в виде банковских депозитов включаются в состав денежных средств и денежных эквивалентов.

### 2.2.2. Учет незавершенного производства

По состоянию на 31.12.2020 г. у Общества имеются незавершенные строительством объекты. Произведены расходы на строительство жилого дома по адресу г.Казань, ул. Муштари 22.

Согласно договора купли-продажи недвижимого имущества от 14.06.19г. приобретен земельный участок и расположенные на нем здания по ул. Муштари 22 г.Казани РТ стоимостью 40 725тыс. руб. для последующей реконструкции, реставрации и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта культурного наследия местного (муниципального) наследия многоквартирный жилой дом. Строительство планируется начать во втором квартале 2021г. Строительство будет вестись с привлечением средств дольщиков по договорам долевого строительства размещенных в банке на счетах эскроу. На отчетную дату договора долевого участия не заключены.

Заключены договора №С/Арт-14 от 10.03.2021г. с ООО СКДК на выполнение функций технического заказчика по данному объекту и договор генерального подряда с ООО «Реставрация и реконструкция» №С/АТР-13 от 12.03.2021г.

### 2.2.3. Доходы и расходы

Доходы и расходы Общества подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы, и расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от следующих видов деятельности:

- услуги застройщика при строительстве объектов недвижимости;
- реализация готовой продукции (квартиры, паркинг);
- от оказания посреднических услуг;
- реализация покупных товаров;
- выполнение ремонтных работ в качестве подрядчика.

Все остальные доходы и расходы являются прочими.

### 2.2.4. Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

В бухгалтерском балансе Общества, отложенные наложенные активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются, развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

### 3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ДЕЙСТВУЮЩИХ ПОЛОЖЕНИЙ ПО БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ

#### 3.1. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»

Обществом в 2020 году не вносились изменения в учетную политику и в связи с этим не производились корректировки по статьям бухгалтерской отчетности.

#### 3.2. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Общество не имеет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

#### 3.3. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств»

У Общества отсутствуют основные средства, не подлежащие амортизации.

#### 3.4. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

События после отчетной даты, требующие раскрытия в отчетности отсутствуют.

#### 3.5. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Информации об условных обязательствах и условных активах, подлежащих раскрытию в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» нет.

#### 3.6. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

Перечень связанных сторон: Сиразетдинов Д.Н. - доля в УК Общества 1%

ООО «КамаСтройИнвест»-доля в УК 99%

Бенефициарным владельцем является Сиразетдинов Д.Н., владеющий 100% уставного капитала ООО КамаСтройИнвест.

Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Вид операции	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г.
Общество с ограниченной ответственностью «Рэд Эпл»	Операций нет	
Общество с ограниченной ответственностью «КамаСтройИнвест»	Договор займа №БК-3 от 03.07.2019г.	21 301 373,66
	Договор субаренды №34/2017 от 27.12.2017	697 056,77
	Договор б/н о временной финансовой помощи от 05.06.2019г.	268 000,00
Сиразетдинов Делюс Наилевич	Договор б/н временной финансовой помощи от 10.07.2018г.	24 500,00

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик АРОУ ГРУПП»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Импульс Групп»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик АРТГРАД»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ХАУСДЕВЕЛОПМЕНТ»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик БРИК ГРУПП»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Гринвич»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ГРИНВУД ЭСТЕЙТ»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ДЕЛКОМСТРОЙ»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик КАМАСТРОЙ»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик КАПИТАЛ ЭСТЕЙТ»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «КОНГРАДА»	Операций нет	-

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик КРЕАТИВ ЭСТЕЙТ»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ТАУМ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный Застройщик УРБАНСТРОЙ»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «АРГО»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «Бетоника»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «СКДК»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «КОМЭКС»	Операций нет	-
Общество с ограниченной ответственностью «АирСтудио»	Операций нет	-

Вознаграждения основному управленческому персоналу

В состав управленческого персонала входит директор. Оплата за 2021 год – 0 тыс. руб. в т.ч. страховые взносы.

3.7. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

Общество не имеет государственной помощи, подлежащей раскрытию в настоящих пояснениях.

3.8. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам кредитам», сроки погашения основных видов займов, кредитов, других заемных обязательств (абз. 6 п. 17 ПБУ 15/2008)

Сумма	Договор	Срок погашения
19 603 373,66	Договор займа №БК-3 от 03.07.2019г. (беспр.) ООО КАМАСТРОЙИНВЕСТ ООО	30.09.2023г.
12 360 000,00	Денежный займ ГС №25/12/20 от 25.12.2020 (10%) ООО ГАРАНТ СТРОЙ	25.06.2023г.

5 583 821,00	Денежный займ №РЭ 25/12/20 от 25.12.2020 (10%) ООО РЭД ЭПЛ ООО	25.06.2023г.
11 397 159,00	Денежный займ №АМ 25/12/20 от 25.12.2020 (10%) ООО АМ ГРУПП ООО	25.06.2023г.

Задолженность по займам, привлеченным для долевого строительства составляет 50 642 тыс. руб.

3.9. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

У Общества отсутствуют намерения прекращать деятельность.

3.10. По окончании реализации инвестиционного проекта (строительства жилого дома) Общество определяет финансовый результат, как разницу между полученным финансированием (средствами дольщиков) и затратами на строительство объекта. Финансовый результат по строительству в качестве застройщика на средства дольщиков (экономия или перерасход) определяется в целом по объекту недвижимости на дату подписания документа о передаче жилого дома в эксплуатацию. В случае если Обществом разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено, но работы по строительству не завершены (продолжается благоустройство территории и устраняются недостатки, выявленные дольщиками при приемке квартир), то экономия/перерасход рассчитываются на момент подписания акта между застройщиком и ТСЖ или управляющей компанией.

Экономия остается в распоряжении заказчика-застройщика.

3.13. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 20/2003 «Информация об участии в совместной деятельности»

Общество не является участником совместной деятельности.

3.14. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»

У Общества отсутствует информация об изменении оценочных показателей.

3.15. Информация о характере и степени влияния условий распространения Ковид-19 на деятельность предприятия.

ООО «СЗ АртДевелопмент» не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшей в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением Ковид-19. В период ограничений не было расторжения договоров с контрагентами, обеспечивающими значительную часть деятельности организации. Платежеспособность при расчетах с дебиторами и кредиторами была стабильная.

Неопределенность, которая может вызвать значительное сомнение в способности ООО СЗ АртДевелопмент продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетного периода, отсутствует.

Директор



Сиразетдинов Д. Н.