

**Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«Специализированный застройщик «Ливада» за 2021 год.**

Пояснения подготовлены в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учёту РФ и с учётом требований, предъявляемых к раскрытию информации в составе годовой бухгалтерской отчётности. Пояснения подготовлены исходя из принципа последовательности применения учётной политики Общества, имущественной обособленности, непрерывности деятельности Общества и временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

1. Общие сведения.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ливада»

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Ливада»

Юридический и фактический адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции 3, литер А, пом. 22Н, оф. 911

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Дата и место регистрации: 24 сентября 2018 года в МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу

Дата и место постановки на учет в налоговой инспекции 24 сентября 2018 года в МИФНС № 23 по Санкт-Петербургу

ОГРН 1187847267541

Идентификационный № налогоплательщика 7810738984 КПП 781001001

ОКПО 33222307

ОКТМО 40375000

ОКВЭД 71.12.2

Основные виды деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Среднесписочная численность работающих в 2021 году составляет 1 чел.

Единоличным исполнительным органом является ООО «Инвестиционно-строительная компания «ВИТА», в лице Генерального директора Бова Владимира Станиславовича, на основании Решения № 1 от 14.09.2018 года.

Главный бухгалтер: Ульянова Светлана Витальевна

Учредители:

юридические лица

Наименование (для физ. лиц - Ф.И.О. полностью)	Юридический и фактический адреса, телефоны (для физ. лиц прописка и место жительства)	Доля в уставном фонде (в стоимостном и процентном выражении)	Примечание (доп. Сведения – дата регистрации, адрес, ИНН, КПП, ОГРН, ген. дир)
ООО «ИСК ВИТА»	196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 3, лит. А, пом. 22Н, оф. 911	100%	Дата регистрации: 02.05.2012 Юр.адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 3, лит. А, пом. 22Н, оф. 903 ИНН 7804484636 КПП 781001001 ОГРН 1127847244700 Ген.директор Бова Владимир Станиславович
ИТОГО уставный фонд:			
-объявленный	10 000,00		
-оплаченный	10 000,00		

Размер Уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ливада» составляет 10 000 руб. (Десять тысяч) рублей.

Решений об увеличении (уменьшении) уставного капитала в 2021 году не принималось. Уставный капитал оплачен полностью.

Решением единственного участника (учредителя) ООО «Специализированный застройщик «Ливада» № 2021/ПСА от 24.06.2021г. утвержден аудитор для проверки 2021 года. Полное наименование аудиторской организации: Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройАудит Консалт» (ИНН 7805451110/783901001, ОГРН 1089847182963). Место нахождения: 196066, город Санкт-Петербург, Алтайская улица, дом 7 литер б, пом/оф 1-н/15б. ООО «ПромСтройАудит Консалт» является членом Саморегулируемой организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743.

2. Сведения об отчетности.

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Ливада» ведется в соответствии с Федеральным Законом "О бухгалтерском учете", действующими в Российской Федерации положениями (профессиональными стандартами) и нормативными актами по бухгалтерскому учету и Положением об Учетной политике, утвержденным Приказом ООО «Специализированный застройщик «Ливада» от «25» декабря 2020 года.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бух. учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 №66н (в ред. Приказа Минфина РФ от 05.10.2011 №124н, от 06.04.2015 № 57н)

Организация будет с 2022 года применять Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», который устанавливает требования к документам бухгалтерского учета и документообороту в бухгалтерском учете экономических субъектов.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

Корректировка входящих остатков не проводилась.

Бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа руководителя № 2021/ИНВ от 24.12.2021г. в период с 24 декабря 2021 г. по 30 декабря 2021г.

Структура баланса

АКТИВ:

Строка 1150 составляет 0,001% от валюты баланса

Строка 1180 составляет 0% от валюты баланса

Строка 1210 составляет 44,53% от валюты баланса

Строка 1220 составляет 0% от валюты баланса

Строка 1230 составляет 55,20 % от валюты баланса

Строка 1250 составляет 0,25 % от валюты баланса

По строке «Запасы» отражаются остатки строительных материалов на складах, которые аккумулируются на счете 10 «Материалы», а также отражаются затраты незавершенного строительства, которые аккумулируются на счете 20 «Основное производство» по субсчетам 20.01 и 20.02.

ПАССИВ:

Строка 1310 составляет 0,0004% от валюты баланса

Строка 1410 составляет 5,00% от валюты баланса

Строка 1420 составляет 0% от валюты баланса

Строка 1510 составляет 25,93% от валюты баланса

Строка 1520 составляет 13,93% от валюты баланса

Строка 1540 составляет 0,002% от валюты баланса

Строка 1550 составляет 55,12% от валюты баланса

По строке «краткосрочные обязательства», «прочие обязательства» отражаются обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства, РНС №78-016-0503.1-2019 от 08.04.2019г. со сроком действия до 15.10.2021г., по строке «краткосрочные обязательства», «прочие обязательства» отражаются обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства, которые аккумулируются на счете 86.02 «Целевое финансирование» В составе прочих внеоборотных активов по строкам 1190 баланса на 31.12.2019 и 31.12.2020 года отражались расходы по строительству и затраты Застройщика.

С 01.01.2021 года в связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы» и внесением изменений в учетную политику на 2021 год указанные расходы отражаются в составе Запасов по строке 1210 бухгалтерского баланса.

Строка 1210 «Запасы» дополнена строкой 1211 в том числе «Готовая продукция и строительные материалы на складе».

Аналитический учет прямых расходов строительства по счету 20.01. и затрат Застройщика на счете 20.02 отражаются по строке баланса 1212 в том числе «Стоимость незавершенного строительства»

3. Основные положения учетной политики и характеристика деятельности ООО

«Специализированный застройщик «Ливада» по статьям баланса и отчета о финансовых результатах

Учетная политика утверждена приказом директора от 25 декабря 2020 года № 2021/УП.

- Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в организации ведется в рублях и копейках.

- Установлен лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 40 000 рублей.

- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

- Срок полезного использования основных средств, бывших в эксплуатации, определяется с учетом срока эксплуатации объекта предыдущими собственниками.

- Амортизация начисляется линейным способом

- Материалы учитываются по фактическим ценам

- Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости без использования счета 40

- В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

- Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости

- Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в составе прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредитного договора)

- Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода

- Резервирование расходов по сомнительным долгам производится на конец каждого квартала отчетного периода путем инвентаризации расчетов задолженности

- Компания признает резервы предстоящих расходов, связанные с отражением оценочных обязательств: на предстоящую оплату отпусков работникам, на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

- К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы: доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах

- Расходы по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов, а именно:

- все материальные расходы на приобретение сырья и материалов, непосредственно используемых при проведении строительных работ на объекте, кроме общехозяйственных и общепроизводственных материальных затрат;

- расходы на оплату труда;

- суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, начисленные на заработную плату персонала;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, непосредственно используемым в строительстве;
- расходы на СМР, выполненные подрядчиками по конкретному объекту строительства;
- плата за аренду строительной техники, привлеченной для выполнения работ на объекте;
- проценты по целевым займам, полученным для ведения строительства;
- налог на имущество, по основным средствам, используемым непосредственно на объекте; - земельный налог, по участку на котором ведется строительство;
- виды страхования, связанные со строительством;
- иные расходы, которые непосредственно относятся к строительству.

Застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам, затраты по передаваемым объектам долевого строительства, собранные по дебету счета 20.01 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция».

-Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходам.

3.1 Основные средства

Срок полезного использования объектов основных средств определяется по нижней границе групп, приведенных в Постановлении Правительства РФ от 01.01.2002 года № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»:

Срок полезного использования амортизируемого имущества по группам

Номер группы Срок полезного использования (мес.)

1 группа	13
2 группа	25
3 группа	37
4 группа	61
5 группа	85
6 группа	121
7 группа	181
8 группа	241
9 группа	301
10 группа	361

Основные средства принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Активы, которые по ПБУ 6/01 относятся к основным средствам, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на издержки обращения в полной сумме в момент их отпуска в эксплуатацию. Контроль за их движением ведется на забалансовом счете МЦ.04.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Ливада» на 31.12.2021 числятся основные средства на сумму - 90 тыс.руб.

Учет арендованных основных средств (Аренда офисного помещения) ведется на забалансовом счете учета 001 «Арендованные основные средства».

Арендованные основные средства:

-нежилое офисное помещение № 22Н, площадь 21,14 м2, кадастровый номер 78:14:0007553:11506, расположенное по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции дом 3, литер А, пом. 22Н, офис 911, на сумму 25,3 тыс. руб.

- часть земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, уч.367.

3.2. Нематериальные активы

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации

линейным способом - исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной с учетом срока полезного использования этого объекта. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете организации путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Ливада» на 31.12.2021 г. нематериальные активы не числятся.

3.3. Запасы

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н.

Запасы принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Учет товаров ведется по покупным ценам, в натурально-стоимостном выражении.

При продаже товаров или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости товаров в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость товаров на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Приобретение и заготовление материальных ценностей учитываются на счете 10 «Материалы».

На субсчете 10.03 "Топливо" учитывается наличие и движение нефтепродуктов (нефть, дизельное топливо, керосин, бензин и др.) и смазочных материалов, предназначенных для эксплуатации транспортных средств, технологических нужд производства, выработки энергии и отопления, твердого (уголь, торф, дрова и др.)

На субсчете 10.06 «Прочие материалы» учитывается наличия и движения канцелярских товаров и прочих материалов; неисправимого брака; материальных ценностей, полученных от выбытия основных средств, которые не могут быть использованы как материалы, топливо или запасные части в организации.

На субсчете 10.07 "Материалы, переданные в переработку на сторону" учитывается движение материалов, переданных в переработку на сторону, стоимость которых в последующем включается в затраты на выполнение строительно-монтажных работ по возведению многоквартирного жилого дома.

На субсчете 10.08 "Строительные материалы" учитывается наличие и движение сырья и основных материалов, входящих в состав вырабатываемой продукции, образуя ее основу, или являющихся необходимыми компонентами при ее изготовлении; вспомогательных материалов, которые участвуют в производстве продукции или потребляются для хозяйственных нужд, технических целей, содействия производственному процессу и т.п. В частности: хозяйственные расходы.

На субсчете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" учитывается наличие и движение инвентаря, инструментов, хозяйственных принадлежностей и других средств труда, которые включаются в состав средств в обороте, а также активы, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу и по другим параметрам относящиеся к основным средствам.

На субсчете 10.10 «Специальная оснастка и специальная одежда на складе» учитывается наличие и движение специальной оснастки и специальной одежды на складе.

На субсчете 10.21.1 «Приобретение малоценного оборудования и запасов». Этот счет активный, и он нужен для отражения сведений по объекту о количестве и стоимости; 10.21.2 «Выбытие малоценного оборудования и запасов». Этот счет пассивный, и он нужен для отражения затрат на объекты.

Списание материалов производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

На 31.12.2021 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Ливада» не числится товаров.

На 31.12.2021 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Ливада» остаток запасов составил 1 063 478 тыс. руб. из них: остатки строительных материалов на складах 2 371 тыс. руб.; стоимость незавершенного строительства 1 061 108 тыс.руб.

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н

3.4. Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах

Выручка в бухгалтерском учете признается по завершении оказания услуги застройщика и определяется по окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров), в учете застройщика отражается доход по кредиту счета 90-1 «Выручка»:

-доходы от продажи объектов недвижимости (готовая продукция на счете 43) отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи жилого помещения и дальнейшей регистрации перехода права собственности на них;

-доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам также отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта (дата приемки работ) приемки работ (акта передачи объекта, являющегося предметом договора долевого участия).

Учет прямых расходов по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость.

Обязательства застройщика по ДДУ отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от сроков соответственно в разделах «Прочие долгосрочные обязательства» или «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет затрат, связанных с оказанием услуг Застройщика, с учетом технических особенностей программного обеспечения учитываются в течение отчетного периода на счете 20.02 «Затраты застройщика по организации строительства» по каждому строящемуся объекту в части расходов, связанных с содержанием Заказчика-Застройщика и организации работы.

Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются по мере признания доходов от оказания услуг заказчика-застройщика, то есть в момент определения финансового результата на счет 90.02 «Себестоимость», после ввода в эксплуатацию объекта основных средств. Кроме того, расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в стоимость объектов строительства.

Суммы налога на добавленную стоимость на счете 19, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг, используемых для операций связанных со строительством учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг) и относятся на счет затрат 20 «Основное производство» в составе незавершенного строительства возводимого объекта капитального строительства.

В случае, если прямые расходы, поименованные в настоящей Учетной политике, относятся к строительству двух и более объектов одновременно, то они подлежат распределению пропорционально сметной стоимости объектов.

Основание: абзац 5 пункта 1 статьи 319 Налогового кодекса РФ, письмо Минфина России от 7 декабря 2012 г. № 03-03-06/1/637.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

При строительстве одного объекта за счет двух и более источников финансирования (в т.ч. за счет собственных средств) прямые расходы на возведение объекта подлежат распределению пропорционально доле площади, на которую имеет право у инвестора (дольщика) в общей площади здания. В этом же порядке осуществляется распределение затрат на выпуск готовой продукции (квартир), построенной за счет собственных средств.

Расходы будущих периодов списываются в течение срока к которому они относятся.

Страховая премия списывается в расходы единовременно в момент признания ее расходами.

Внереализационные доходы и расходы:

В составе прочих доходов могут отражаться:

-поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации.

-поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

-проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке (доходы по размещенным депозитам).

-штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

-прочие доходы.

В составе прочих расходов могут отражаться:

-расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

-расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;

-проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);

-расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

-отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;

-штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

-возмещение причиненных организацией убытков;

-убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;

-суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;

-сумма уценки активов;

-перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;

-прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Выручка по обычным видам деятельности в 2021 году отсутствует, расходы, отражаемые в составе себестоимости продаж в 2021 году – отсутствуют, так как объект строительства будет сдан в 2022 году.

Структура расходов по обычным видам деятельности, по счету 20.01 «Основное производство»

Таблица 2

(тыс. руб.)

СТАТЬИ ЗАТРАТ	2021г./ тыс.руб.	2020г./ тыс.руб.	2019г./ тыс.руб.
Земляные работы	6 524	5 372	5 372
Налоги и взносы, госпошлины	192	75	12
Разработка проекта, согласование и экспертиза	385	384	40
Устройство фундаментов и каркаса здания из монолитного ж/б	40 000	27 427	26 318
Устройство полов	16 649	5 608	
Устройство внутренних и наружных стен и перегородок	356 795	196 545	32 324
Отделка технических и общественных помещений	38 955	3 413	
Монтаж системы водоснабжения, водоотведения, канализации	55 582	17 622	
Монтаж системы радиотрансляции	949	949	
Благоустройство прилегающей территории	22 952	595	

Витражи, окна	42 209	4 062	
Устройство кровли	30 202	15 490	
Металлоконструкции	5 612	425	
Наружные сети электроснабжения, монтаж силового электрооборудования	20 677	10 832	622
Обустройство строительной площадки	7 662	5 031	4 250
Обеспечение стройплощадки ресурсами	9 755	6 122	1 934
Эксплуатация участка временной дороги	1 001	1 001	416
Газоснабжение	7 725	7 725	7 725
Страхование строительно-монтажных рисков – 1% от СМР	305	257	235
Земельный участок	188 000	188 000	188 000
Прочие расходы связанные с выполнением СМР	1 444	289	124
Осуществление строительного контроля и функций технического заказчика	1 132	600	
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты по строительству	1 451	1 371	
Обустройство бытового городка и устройство временных дорог	4 397		
Подготовительные работы (вынос сетей, сносы зданий)	2 181		
Монтаж подъемников ММГН	4 030		
Монтаж системы вентиляции	2 434		
Монтаж ИТП	5 507		
Монтаж силового электрооборудования	24 390		
Наружные сети водоснабжения и канализации	17 414		
Наружные сети электроснабжения	9 714		
Двери наружные и внутренние	4 315		
Оплата технических условий за теплоснабжение	14 347		
Итого:	944 827	499 195	267 370

Получено разрешения на строительство:

- № 78-016-0503.1-2019 от 08.04.2019г. – Объект: Многоквартирный малоэтажный жилой дом, кадастровый номер 78:42:1850206:73. Срок действия разрешения до 15.10.2021г.

Структура затрат застройщика по счету 20.02 «Расходы Застройщика»

СТАТЬ ЗАТРАТ	2021г./ тыс.руб.	2020г./ тыс.руб	2019г./ тыс.руб
Аренда офисных помещений	989	685	381
Заработная плата	1 065	640	250
Налоги и взносы, госпошлины	51	51	46
Начисление процентов по целевым займам, комиссии за пользование лимитом кредитной линии	41 363	21 692	4 308
Комиссии	3 910	3 844	3 704
Осуществление строительного контроля и функций технического заказчика	1 607	1 241	150
Реклама и организация продаж	67 298	35 325	2 656
Итого	116 281	63 479	11 495

Сумма прочих доходов по счету 91.01 за отчетный период отсутствует (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах).

Сумма прочих расходов по счету 91.02, за отчетный период отсутствует (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах).

3.5. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/01.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав расходов равномерно.

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

За отчетный период по договорам займа привлечено:

Займодавец: ИП Бова Виктор Станиславович

-по договору займа № ИПБ01/2020 СЗЛД от 03.02.2020 года на сумму 50 407 тыс. руб., проценты на сумму 8 483 тыс. руб.

Займодавец: ИП Бова Виктор Станиславович

-по договору займа № 01-2021БВС от 16.04.2021 года на сумму 430 тыс. руб., проценты на сумму 6 тыс. руб.

Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»

-по договору займа № 1-2019/ЛД от 01.02.2019 года на сумму 800 тыс.руб., проценты на сумму 429 тыс.руб.

Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»

-по договору займа № 1-2020/ЛД от 21.04.2020 года на сумму 2 000 тыс.руб., проценты на сумму 294 тыс.руб.

Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»

-по договору займа № 2-2020/ЛД от 21.10.2020 года на сумму 15 000 тыс.руб., проценты на сумму 1 478 тыс.руб.

Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»

-по договору займа № 3-2020/ЛД от 20.11.2020 года на сумму 12 400 тыс.руб., проценты на сумму 1 120 тыс.руб.

Займодавец: ООО «Капитель»

-по договору займа № КАП01-2020ЛВД от 25.05.2020 года на сумму 9 000 тыс.руб., проценты на сумму 1 217 тыс.руб.

Займодавец: ООО «СЗ «Вариант»

-по договору займа № 01-2019ЛД от 09.09.2019 года на сумму 4 100 тыс.руб., проценты на сумму 915 тыс.руб

Займодавец: ООО «СЗ «Вариант»

-по договору займа № 01-2020ЛД от 03.04.2020 на сумму 10 000 тыс.руб., проценты на сумму 1 502 тыс.руб

На 31.12.2021 г. числится задолженность по договорам займа в размере 104 137 тыс. руб., проценты на сумму 15 446 тыс. руб.

За отчетный период по кредитным договорам привлечено:

Кредитор: ПАО СБЕРБАНК РОССИИ

-аккредитив №1 по кредитному договору № 0095-3-101919 от 09.07.2019 на сумму 179 643 тыс.руб.

-аккредитив №2 по кредитному договору № 0095-3-101919 от 09.07.2019 на сумму 100 000 тыс.руб.

-по кредитному договору № 0095-3-101919 от 09.07.2019 на сумму 316 485 тыс.руб., проценты на сумму 20 584 тыс.руб.

На 31.12.2021 г. числится задолженность по кредитным договорам в размере 596 128 тыс.руб., проценты на сумму 20 584 тыс. руб.

3.6. Финансовые вложения

Финансовые вложения по состоянию на 31 декабря 2021 года отсутствуют.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

В случае предоставления займов организацией учитываются на счете 58 «Финансовые вложения». Начисленные проценты по предоставленным займам на счете 76, субсчет 03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

Заемные средства за отчетный период по договорам займа не предоставлялись.

3.7. Целевое финансирование

3.7.1 Расчеты по договорам долевого участия отражаются на балансовом счете 76, субсчет 09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

На 31.12.2021 г. не числится дебиторская задолженность участников долевого строительства на сумму 1 316 384 тыс. руб.

3.7.2 На основании договора участия в долевом строительстве, задолженность источника финансирования (дольщика) по предоставлению средств в рамках целевого финансирования отражается на балансовом счете 86, субсчет 02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

На 31.12.2021 г. числится кредиторская задолженность в виде обязательств перед участниками долевого участия в размере 1 316 384 тыс. руб.

3.7.3 Средства, которые поступают от дольщиков на строительство объекта, размещаются на счетах эскроу а уполномоченном банке, являются средствами целевого финансирования, в учете Застройщика отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

На 31.12.2021 г. числятся дебиторская задолженность на забалансовом счете 008 на сумму 1 316 384 тыс. руб.

3.8. Изменение оценочных значений

Оценочные значения на 31.12.2021 сформированы в виде резерва на оплату отпусков, которые аккумулируются на 96 счете «Резервы предстоящих расходов».

3.9. Оценочные обязательства

3.9.1 На 31.12.2021 г. в ООО «Специализированный застройщик «Ливада» числятся оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков в сумме 58 тыс. руб.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала.

Ставка страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, определяется по ставке, действующей на момент начисления резерва, с учетом достижения лимита начислений сотруднику.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,9%.

4. Полученные обязательства и выданные гарантии

4.1. С 01.10.2019 г. привлеченные денежные средства участников долевого строительства по договорам долевого участия отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

На 31.12.2021 г. числятся перечисленные денежные средства на открытые эскроу-счета в размере 1 316 384 тыс. руб.

4.2. Строящиеся площади и земельный участок, имущественные права на которые передаются в залог банку отражаются на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

По состоянию на 31.12.2021 г. числится имущество переданное в залог ПАО «Сбербанк России», а именно:

- Залог доли в Уставном капитале -10 тыс. руб., согласно договора залога доли в уставном капитале Общества с Ограниченной Ответственностью № 55/9055/0003/3/1/044/21/ЗД01 от 22.07.2021г.

- Жилые и нежилые помещения в виде строящихся квартир (288 шт) находящиеся по адресу г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 446 в размере 1 097 475 тыс. руб. (согласно договору залога имущественных прав № 55/9055/0003/3/1/044/21/ЗИП от 22.07.2021г.).

- Залог доли в Уставном капитале -10 тыс. руб., согласно договора залога доли в уставном капитале Общества с Ограниченной Ответственностью № 0095-3-101919-ЗД от 09.07.2019г.

- Жилые и нежилые помещения в виде строящихся квартир (288 шт) находящиеся по адресу г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 446 в размере 944 568 тыс. руб. (согласно договору залога имущественных прав № 0095-3-101919-ЗИП от 09.07.2019г.).

- Земельный участок площадью 13 593 кв.м. кадастровый номер 78:42:1850206:73 находящийся по адресу г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 446 в размере 176 460 тыс. руб. (согласно договору ипотеки № 0095-3-101919-И от 09.07.2019г.).

Всего на 31.12.2021 г. числятся обязательства выданные в размере 2 218 523 тыс. руб.

5. Использование прибыли

По итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли: прибыль обществом за 2021 год не получена.

6. Налог на добавленную стоимость

Моментом определения налоговой базы по НДС становится наиболее ранняя из следующих дат: день отгрузки или день оплаты. Данный метод определения выручки от реализации распространяется на реализацию основных средств, материалов и прочих активов.

За отчетный период операции облагаемые налогом на добавленную стоимость не осуществлялись.

7. Налог на прибыль

Учет налога на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». В соответствии с приказом Минфина от 20 ноября 2018 г. N 236н о внесении изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», Общество применяет балансовый метод определения отложенных активов и обязательств.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

На 31.12.2021 года числятся отложенные налоговые активы в сумме 0 тыс. руб.

На 31.12.2021 года числятся отложенные налоговые обязательства в сумме 0 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход – 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала. Авансовые платежи исчисляются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала.

За отчетный период отсутствует налога на прибыль.

8. Чистые активы общества

Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Ливада» на 31.12.2021 года составили 10 тыс. руб.

Прибыль за отчетный период составила 0 тыс. руб.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Бова Виктор Станиславович – генеральный директор;

Размер оплаты труда Генерального директора за отчетный период составил 66 тыс.руб., НДФЛ составил 9 тыс.руб., взносы по социальному страхованию и обеспечению составили 20 тыс.руб.

ИП Бова Виктор Станиславович (упрощенная система налогообложения «доходы»);

ООО «ИСК «ВИТА» (общая система налогообложения) – Бова В.С. –участник (50% УК), генеральный директор;

ООО «СЗ «Вариант» (упрощенная система налогообложения («доходы»-«расходы»)) - Бова В.С. – участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «СЗ «АЛЬТЕРА» (основная система налогообложения)-Бова В.С.- участник (100% УК), генеральный директор.

ООО «СЗ «Решение» (основная система налогообложения)-Бова В.С.- участник (100% УК), генеральный директор.

ООО «СЗ «ПрогресСтрой» (основная система налогообложения)-Бова В.С.- участник (100% УК), генеральный директор.

Операции со связанными сторонами: операции по займам полученным:

ИП Бова Виктор Станиславович займы полученные на сумму – 50 837 тыс. руб., начислены проценты на сумму 8 489 тыс.руб., а именно:

-договор займа № ИПБ01/2020 СЗЛД от 03.02.2020 года на сумму 50 407 тыс. руб., проценты на сумму 8 483 тыс. руб.

- договор займа № 01-2021БВС от 16.04.2021 года на сумму 430 тыс. руб., проценты на сумму 6 тыс. руб.

ООО «ИСК «ВИТА» займы полученные на сумму – 30 200 тыс. руб., начислены проценты на сумму 3 322 тыс.руб., а именно:

-договор займа №1-2019/ЛД от 01.02.2019 на сумму 800 тыс.руб., проценты на сумму 429 тыс.руб.

-договор займа №1-2020/ЛД от 21.04.2020 на сумму 2 000 тыс.руб., проценты на сумму 294 тыс.руб.

- договор займа №2-2020/ЛД от 21.10.2020 на сумму 15 000 тыс.руб., проценты на сумму 1 478 тыс.руб.

- договор займа №3-2020/ЛД от 20.11.2020 на сумму 12 400 тыс.руб., проценты на сумму 1 120 тыс.руб.

ООО «СЗ «Вариант» займы полученные на сумму – 14 100 тыс. руб., начислены проценты на сумму 2 418 тыс.руб., а именно:

- договор займа №01-2019ЛД от 09.09.2019 на сумму 4 100 тыс.руб., проценты на сумму 915 тыс.руб.

- договор займа №01-2020ЛД от 03.04.2020 на сумму 10 000 тыс.руб., проценты на сумму 1 502 тыс.руб.

Операции со связанными сторонами: операции по предоставлению офисных помещений в аренду

ООО «ИСК «ВИТА» аренда офисных помещений на сумму – 25 368,00 руб. ежемесячно, по договору субаренды офисного помещения № 09/11-17-01ДМД от 01.10.2018 года.

Все расчеты со связанными сторонами проводятся путем безналичных расчетов. Взаимозачетов нет.

10. Условные обязательства и условные активы

По состоянию на отчетную дату Общество не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

11. Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

За отчетный период ООО «Специализированный застройщик «Ливада» не осуществляло операции в иностранной валюте.

12. Информация по сегментам

За отчетный период выручка по основным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Ливада» составила 0,00 тыс. руб.

Общество не осуществляет другие виды деятельности, поэтому информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Что касается информации по географическим сегментам, Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории одного субъекта РФ – Санкт-Петербург и не выделяет отдельных географических сегментов.

ООО «Специализированный застройщик «ПрогресСтрой» не имеет обособленных подразделений.

13. Государственная помощь

Общество в отчетном году не получало государственную помощь.

14. Информация по прекращаемой деятельности

Обществом не принималось решение о прекращении какой-либо части деятельности.

15. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

16. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО «Специализированный застройщик «Ливада» и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствуют. Решение о распределении чистой прибыли за отчетный период на момент утверждения отчетности не принималось.

Геополитическая обстановка и введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. По состоянию на дату подписания отчетности достоверно оценить существенность воздействия возможных будущих событий на финансовое положение и результаты не представляется возможным, текущие ожидания и оценки Руководства Организации могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Организации на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Организации. Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Организации.

17. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на энергетические ресурсы, использованные в течение календарного года уплачивались в составе арендных платежей офисного помещения.

18. Информация об особенностях ведения деятельности в текущем отчетном периоде

В условиях распространения новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений у Общества сохранена стабильная финансовая деятельность, строительство объекта ведется в рамках утвержденного графика, нет сокращений численности персонала. Простоев в деятельности организации не было. Общество не относится к отраслям экономики, определенным как наиболее пострадавшие в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

В условиях COVID-19 в системах внутреннего контроля и процессах Общества изменения не наблюдались, также не было ограничения ресурсами или доступом к информации. Общество своевременно получало информацию, необходимую для выполнения процедур и формирования выводов

Организация не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции. Полагаем, что данная ситуация не окажет существенное влияние на соблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество подтверждает, что данные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

19. Изменения в учетной политике Организации

Организация с 01.01.2022 года переходит на применение новых стандартов учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с возможностью применения преференций для организаций, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н, пункт 3 ФСБУ 6/2020, пункт 4 ФСБУ 26/2020, и применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года. Основание: пункт 52 ФСБУ 25/2018.

При переходе на применение ФСБУ 6/2020 принято решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики - с единовременной корректировкой балансовой стоимости ОС на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 01.01.2022 года проведен анализ фактического состояния основных средств путем проведения промежуточной инвентаризации. Определена и применена ликвидационная стоимость объектов основных средств, также основные средства, по которым не может быть определена (достоверно) ожидаемая сумма от их выбытия, ликвидационная стоимость установлена равной нулю.

Изменение срока полезного использования основных средств не имеет существенного значения и не пересматривается.

Основные средства, используемые в деятельности организации, не рассматриваются в качестве активов к продаже.

Организацией принято решение о переходе на применение ФСБУ 26/2020 перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008):

- новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта. Не корректируются сформированные ранее данные бухгалтерского учета;
- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество применяет начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Организацией принято решение перейти на применение ФСБУ 25/2018 без ретроспективного пересчета показателей отчетности, арендатору (лизингополучателю) следует по состоянию на 31 декабря года, предшествующего переходу (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР "Первое применение ФСБУ 25"):

Организация осуществила следующие мероприятия:

- определен перечень договоров аренды, в отношении которых требуется применение нового порядка учета;
- рассчитаны обязательства по аренде.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Стандарта не оказывают существенного влияния на бухгалтерскую отчетность Общества.

Общество по каждому договору аренды единовременно признает право пользования активом и обязательство по аренде. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

20. Информация по рискам

В процессе хозяйственной деятельности у Общества возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния ООО «Специализированный застройщик «Ливада» проводит

мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. Организация определила для себя основные риски:

- финансовые
- правовые
- репутационные.

Деятельность Организации не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции несущественно на деятельность Организации.

Изменение процентных ставок по обязательствам несущественно влияет на Организацию, поскольку средневзвешенная процентная ставка оптимальна и обеспечена поручительствами связанными компаниями группы.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Организация намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как низкую.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.

Изменений в составе рисков Общества по сравнению с прошлым годом не предвидится.

Генеральный директор _____ Бова В.С.

«__» _____ 2022 года.