



# ZENITH

жилой комплекс

664002, Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Марии Ульяновой, д. 25А

ООО СЗ «Зет Хаус»

ИНН 3810079597

ОГРН 1193850011387

## ПОЯСНЕНИЯ

### К бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «Зет Хаус» за 2021 год

ООО СЗ «Зет Хаус» осуществляет деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2)

Адрес государственной регистрации: 664002, Иркутская обл., Иркутск г, ул. Марии Ульяновой, дом № 25А

Адрес фактического местонахождения: 664002, Иркутская обл., Иркутск г, ул. Марии Ульяновой, дом № 25А

Организация не имеет обособленного подразделения.

Организация не имеет филиалов

Организация является субъектом малого предпринимательства.

Бухгалтерский учет ведется непрерывно, с даты государственной регистрации.

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежит обязательному аудиту.

Основные виды деятельности: деятельность заказчика-застройщика, сдача имущества в аренду.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 8 человек.

Численность работающих увеличилась против прошлого периода.

Организация в 2021 году осуществляла деятельность в условиях коронавирусной инфекции непрерывно.

В организации принято Положение о внутреннем контроле. Система внутреннего контроля, действующая в организации, автоматизирована, что позволяет своевременно реагировать на продвижение услуг, расчетов с покупателями и поставщиками, принимать меры по снижению рисков.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности инвентаризация активов и обязательств завершена в полном объеме.

Бухгалтерская отчетность организации сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, и правил, принятых в учетной политике. Числовые показатели бухгалтерской



# ZENITH

жилой комплекс

ООО СЗ «Зет Хаус»  
ИНН 3810079597  
ОГРН 1193850011387

отчетности представлены в тысячах рублей. Пояснения по отдельным показателям отчетности раскрыты в таблицах к настоящим пояснениям.

Раскрытие информации по сегментам учетной политикой не предусмотрено.

Организация не является участником совместной деятельности.

Бухгалтерская отчетность организации подготовлена на основании допущения о том, что она будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения или необходимость ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

Бухгалтерский баланс содержит показатели, раскрытые в отчете об изменении капитала, в отчете о движении денежных средств, в табличных формах. Кроме того в разделе II «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы» – включены расходы по незавершенным объектам строительства и составили 273 019 тыс. руб.

В отчете о финансовых результатах – организация, согласно учетной политике, отразила доходы и расходы по методу начисления. Данные о доходах и расходах за отчетный год сопоставимы с данными за аналогичный период предыдущего года (2020 г.).

Доходы по видам деятельности составили 396 тыс. руб. – сдача имущества в аренду.

Расходы по видам деятельности (сдача имущества в аренду) отсутствуют.

В Отчете о финансовых результатах организация отразила прочие доходы и, соответственно, прочие расходы (тыс. руб.).

Прочие доходы:

- прочие доходы (Возмещение расходов по коммунальным расходам)

Прочие расходы:

- прочие расходы (Возмещение расходов по коммунальным расходам).

На 31.12.2021 года долгосрочные кредитные и заимствованные средства составили 417 159 тыс. руб.

На 31.12.2021 года краткосрочные кредитные и заимствованные средства отсутствуют.

Организация внесла изменения в учетную политику в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 к запасам для управленческих нужд. Стоимость управленческих запасов по утвержденной номенклатуре запасов включается в состав расходов на управление в момент понесения.

Запасы, кроме НЗП и ГП, признаются в учете по фактической себестоимости, включающей фактические затраты на приобретение (создание) запасов.



# ZENITH

жилой комплекс

ООО СЗ «Зет Хаус»  
ИНН 3810079597  
ОГРН 1193850011387

Фактическая себестоимость незавершенного производства (НЗП) включает прямые затраты счета «Строительство объектов основных средств» (долевое строительство) по перечню, установленному учетной политикой.

Косвенные затраты, определенные учетной политикой, учитываемые на счетах «Общепроизводственные расходы» и «Общехозяйственные расходы», распределяются между конкретными объектами долевого строительства пропорционально прямым затратам.

Резерв под обесценение запасов, предусмотренный учетной политикой, фактически организация не создавала, исходя из сложившегося состояния запасов и их оценочной стоимости.

При отпуске запасов в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается способом по средней себестоимости.

Изменения учетной политики, в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 с 01.01.2021 года, отражаются перспективно, все факты хозяйственной жизни, сформированные ранее, не изменялись.

Амортизация основных средств и нематериальных активов начислена линейным способом. Переоценка основных средств не производится. Активы, стоимостью не более 40 тыс. руб., которые отвечают критериям основных средств, списываются в расходы одновременно по мере передачи их в эксплуатацию с отражением на забалансовом счете.

Расходы по займам признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Организация как субъект малого предпринимательства не применяет ПБУ 18/02.

Исходя из существующего положения дел и ожиданий погашения возникшей задолженности резерв по сомнительным долгам не создан.

Организация после отчетной даты столкнулась с событиями, вызванными санкционной политикой в отношении России, и связанными с этим последствиями, а также с увеличением экономической неопределенности в обозримом периоде.

Указанные события могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в отношении организации из-за затруднения с поставками сырья, потери зарубежных рынков сбыта, разрыва сложившихся связей с поставщиками оборудования, снижения курса рубля, повышения ставок по привлечению заемных средств в обозримом периоде. Организация не может оценить конкретных величин такого негативного влияния.



Организация не планирует прекращения деятельности в целом. В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует организация.

Однако, руководство организации, оценивает, что обстоятельства, описанные в настоящем пояснении о событиях после отчетной даты, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

Организация не является участником судебных споров.

Государственная помощь в отчетном периоде не оказывалась.

В отчетном периоде не выявлены существенные ошибки прошлых периодов.

Организация привлекала заемные средства на пополнение оборотных средств и объекты долевого строительства.

- кредит банка (291 376 тыс. руб.)

- займы от сторонних лиц (105 060 тыс. руб.)

Заимствование средств осуществлялось под проценты.

В обеспечение обязательств перед банком организация передала в залог имущество, имущественные права без ограничения в его использовании. Размер общего залога по состоянию на 31.12.2021 года по оценочной стоимости составил 750 620 тыс. руб., в т.ч.:

- право (требование) на получение строящихся площадей объекта – 720 590 тыс. руб.;

- земельный участок (ипотека) – 30 020 тыс. руб. (балансовая стоимость 8 250 тыс. руб.);

- залог доли в уставном капитале – 10 тыс. руб.

Размер непогашенных обязательств перед банком и иными займодавцами на 31.12.2021 года составил 417 159 тыс. руб., в том числе по связанным сторонам 111 568 тыс. руб.

Кроме того, поручителями по обязательствам являлись физические лица Мажирин Илья Николаевич, Савченко Евгений Владимирович.

Организация осуществляла операции со связанными сторонами, которые по своему характеру, виду деятельности и в стоимостном выражении не оказали влияние на финансовый результат, т.к. имели несущественное значение.

Связанными сторонами являются:



# ZENITH

жилой комплекс

ООО СЗ «Зет Хаус»  
ИНН 3810079597  
ОГРН 1193850011387

- участник – Мажирин Илья Николаевич
- зависимые общества – ООО «Поток»

Организация в 2021 году проводила операции со связанными сторонами следующего характера:

- предоставление займов беспроцентных, процентных (Мажирин Илья Николаевич, ООО «Поток»)

Состояние расчетов на 31.12.2021 года по операциям со связанными сторонами:

- дебиторская задолженность отсутствует
- кредиторская задолженность составляет 19,5% от общей суммы кредиторской задолженности и контролируется.

Организация учитывает на забалансовых счетах арендованные основные средства, стоимость которых не определена договором. Срок аренды договором не определен.

Основной управленческий персонал (должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью предприятия):

генеральный директор

заместитель генерального директора по строительству

Вознаграждение основному управленческому персоналу с учетом налогов и иных обязательств, выплачивались в виде:

- краткосрочные вознаграждения: 9 744 тыс. руб.;
- иные вознаграждения (аренда имущества): 32 тыс. руб.

На 31.12.2021 года величина уставного капитала организации составляет 10 тыс. руб. и состоит из 100% долей. Доли в уставном капитале полностью оплачены.

Величина уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации.

Доли ООО СЗ «Зет Хаус» в собственности самой организации отсутствуют.

Генеральный директор

Е.В. Савченко

Главный бухгалтер

Т.А. Андрющенко

10.03.2022 г.

