

**Акционерное общество « Домостроительная компания» -  
специализированный застройщик»  
(АО «ДСК»-специализированный застройщик»)**

**Пояснения**

к бухгалтерской отчетности за 2021 год

Дата составления «11» марта 2022 год

**1. Общие сведения**

Полное наименование общества: Акционерное общество «Домостроительная компания»-специализированный застройщик».

**Сокращенное наименование общества:** АО «ДСК»-специализированный застройщик»,  
ИНН 3123040930

**Адрес местонахождения общества:** 308002, Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Б.-Хмельницкого 133Ж, офис 202.

**Общество в 2021 году** не имело филиалов, представительств, обособленных подразделений.

**Дата создания:** 03.10.1997 года. Свидетельство 1660, выдано Белгородской регистрационной палатой

**Регистрация Общества:** Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 31 № 000292179 выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Белгороду Белгородской области

Основной регистрационный номер Общества в ЕГРЮЛ: 1023101658425

Идентификационный номер налогоплательщика: 3123040930

**Уставный капитал Общества:**

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 равен 80 500 000 (Восемьдесят миллионов пятьсот тысяч) рублей. Уставный капитал Общества состоит из 115 000 (сто пятнадцать тысяч) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая, выпущенных в бездокументарной форме.

**Среднегодовая численность работающих за 2021 год** - 42 человек.

**Среднемесячная заработная плата** 48 400 рублей.

**Основные виды деятельности общества, предусмотренные Уставом:**

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 46.73.6 Торговля оптовая прочими строительными материалами
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.20.1 Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 77.32 Аренда и лизинг строительных машин и оборудования
- Другие виды деятельности

**Обычные виды деятельности и текущая деятельность Общества в отчетном периоде:**

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 46.73.6 Торговля оптовая прочими строительными материалами
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.20.1 Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

## **Общество осуществляет деятельность на основании следующих документов:**

*Организация не имеет лицензий. Имеет членство в Ассоциации «Саморегулируемая организация «Строители Белгородской области», регистрационный номер в реестре членов 354, дата приема 12.02.2010 г. Имеет право выполнять: строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда, договора подряда на осуществление сноса.*

### **Управления Общества:**

Акционерное общество «Домостроительная компания»-специализированный застройщик» создано в соответствии с действующим на территории Российской Федерации законодательством. Устав разработан в соответствии с ГК РФ и Законом РФ "Об акционерных обществах" от 26.12.1995г. №208-ФЗ.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор (единоличный исполнительный орган) Общества.

Генеральный директор- Егоров Максим Евгеньевич, действующий на основании Устава.

Главный бухгалтер- Гузий Наталья Владимировна

## **2. Применяемые способы ведения учета и существенные статьи бухгалтерской отчетности**

### **2.1 Основа представления**

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной Приказом №44 от 30.12.2020г, которая подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.98 № 34н и других нормативных актов по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе типового Плана счетов бухгалтерского учета, рекомендуемого организациям к использованию Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению".

При формировании своей бухгалтерской отчетности организация соблюдает общие требования к бухгалтерской отчетности, изложенные в Положении по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99), утвержденном Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации сформированы по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организации", в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приведены в данной бухгалтерской отчетности Общества обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка текущего финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности. К существенным относятся показатели, составляющие более 5 % от итога соответствующих данных.

Данная бухгалтерская отчетность *подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.*

*Ведение бухгалтерского учета в организации возложено на бухгалтерию под руководством главного бухгалтера.*

### **2.2 Основные средства**

Учет основных средств на предприятии осуществляется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденным Приказом Минфина РФ № 26н от 30.03.2001г.

В бухгалтерском учете активы принимаются в качестве основных средств в соответствии с требованиями п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью более 40 000 рублей за единицу (за исключением активов - объектов недвижимости, земельных участков, объектов природопользования, транспортных средств

(автомобили, мотоциклы, мотоголлыеры, мопеды к ним, электропогрузчики, автобусы, автомобили специализированные, прицепы и полуприцепы), машин и оборудования (тракторы, самоходные комбайны всех марок, самоходные машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу), подлежащих регистрации в установленном порядке в соответствии с законодательством РФ.)

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Предприятием при принятии объекта к бухгалтерскому учету. Для определения срока полезного использования объекта основных средств Предприятие руководствуется Постановлением Правительства РФ от 01.01.02г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» с учетом изменений.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Предприятия на приобретение, сооружение и изготовление. Учет НДС зависит от вида деятельности, в котором будет использоваться ОС (связано со строительством, то НДС учитывается в стоимости, прочие виды деятельности НДС не учитывается в стоимости ОС).

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в п.4 ПБУ 6/01, и стоимостью в пределах не более 40 000 руб. за единицу (с учетом исключения) отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Стоимость основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, не подлежит изменению, кроме случаев, установленных законодательством Российской Федерации и ПБУ 6/01. Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Амортизация объектов основных средств производится линейным способом. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета. Начисление амортизационных отчислений по объектам основных средств производится независимо от результатов деятельности Предприятия в отчетном периоде и отражается в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому оно относится.

Аналитический учет по счету 01 «Основные средства» ведется по отдельным инвентарным объектам основных средств, по видам, местам нахождения, материально-ответственным лицам.

Переданные в аренду ОС, числящиеся в количественном выражении за балансом на 31.12.2021 г.: КТП-719 и КНС пос. Новосадовый.

Полученные в аренду ОС, числящиеся на балансе на 31.12.2021 г., отсутствуют.

Полученные в аренду ОС, числящиеся за балансом на 31.12.2021 г., отсутствуют.

Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано на 31.12.2021 г., отсутствуют.

Основные средства, переведенные на консервацию на 31.12.2021 г., отсутствуют.

Переданные в залог ОС на 31.12.2021 г., отсутствуют.

В 2021 году приобретены объекты, включенные в состав ОС на сумму 714 тыс. руб.: оргтехника на 417 тыс. руб., мебель на 91 тыс. руб., контейнеры для расселения сносимого жилья на 206 тыс. руб. Всего на 714 тыс. руб.

В 2021 году выведены из состава ОС путем продажи Автомобиль RENAULT SYMBOL EX 14 93 в сумме 302 тыс. руб., Автомобиль TOYOTA CAMRY в сумме 412 тыс.руб. Списана, как устаревшая и не подлежащая ремонту система видеонаблюдения в сумме 108 тыс. руб.

В 2021 году произведена переоценка группы основных средств "Прочие основные фонды". Имеющееся нежилое помещение переоценено с коэффициентом 1.

**Пояснение 1.** Расшифровка информации по основным средствам приведена в таблице 1 и поясняет строку 1150 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2020 г.

Таблица 1.

Основное средство, Инвентарный номер	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	21 162 133,76	7 638 850,75	13 523 283,01		872 882,16			21 162 133,76	8 511 732,91	12 650 400,85
Сооружения	3 696 095,73	3 696 095,73						3 696 095,73	3 696 095,73	0,00
Машины и оборудование (кроме офисного)	4 392 353,82	3 938 781,85	453 571,97	206 250,00	157 802,71	107 820,56	107 820,56	4 490 783,26	3 991 783,81	498 999,45
Офисное оборудование	942 042,50	886 258,67	55 783,83	261 512,00	72 468,25			1 203 554,50	959 465,24	244 089,26
Транспортные средства	13 581 137,98	13 291 624,52	289 513,46		100 216,26	713 520,00	524 222,80	12 867 617,98	12 867 617,98	0,00
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 380 743,88	1 229 348,14	151 395,74	246 409,00	150 800,56			1 627 152,88	1 380 148,70	247 004,18
Другие виды основных	2 007 365,00	344 755,21	1 662 609,79		86 726,84			2 007 365,00	411 482,05	1 595 882,95
<b>Итого</b>	<b>47 161 872,67</b>	<b>31 025 714,87</b>	<b>16 136 157,80</b>	<b>714 171,00</b>	<b>1 420 896,78</b>	<b>821 340,56</b>	<b>632 043,36</b>	<b>47 054 703,11</b>	<b>31 818 326,42</b>	<b>15 236 376,69</b>

**В строку 1150 15 236 тыс. руб.**

### 2.3 Нематериальные активы

Общество не имело в 2021 г. нематериальных активов.

### 2.4 Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Общество в 2021 г. не имело расходов по НИОКР.

### 2.5 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02" утвержденного Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н.

*К финансовым вложениям организации относятся: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); депозитные вклады в кредитных организациях на определенный срок, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады организации-товарища по договору простого товарищества и пр.*

*К финансовым вложениям организации не относятся:*

*собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;*

*вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода*

*открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (относятся к денежным эквивалентам)*

*векселя крупных стабильных банков, используемые организациями при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев (относятся к денежным эквивалентам).*

**Пояснение 2.** В 2021 году компания продала свою долю в Уставном капитале сторонней организации в сумме 300 рублей. Расшифровка информации по финансовым вложениям приведена в таблице 2 и поясняет строку 1170 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 2.

Наименование операции	Данные на начало периода (руб.)	За период (руб.)		Данные на конец периода (руб.)
	Вложено	Вложено	Вернулось	Вложено
участие к УК	312 800,00	0,00	300,00	312 500,00
<b>ИТОГО</b>	<b>312 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300,00</b>	<b>312 500,00</b>

**В строку 1170 313 тыс. руб.**

### 2.6 Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 от 15.11.2019 г.

В бухгалтерском учете в качестве запасов принимаются активы:

- используемые в качестве материалов при ведении деятельности;
- используемые для управленческих нужд Общества;
- незавершенное строительство объектов для перепродажи;

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. С применением счетов бухгалтерского учета 10 и 15. Стоимость запасов, определяется исходя из цен их приобретения. НДС(при наличии) в момент оприходования запасы, предназначенные для строительства учитывается на счете 10 и 15 с НДС: материально-производственные запасы, вложенные/использованные при создании строительного объекта формируют его стоимость с учетом НДС.

При отпуске запасов в строительство и ином выбытии запасы подлежат списанию в бухгалтерском учете по средней себестоимости.

Запасы в залоге отсутствуют.

**Пояснение 3.** Расшифровка информации по материально-производственным запасам приведена в таблице 3 и поясняет строку 1210 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 3

Наименование операции	Данные на начало периода (руб.)	За период (руб.)		Данные на конец периода (руб.)
	Приобретено	Приобретено	Вложено/Выбыло	Вложено
строительные материалы (сч.10+сч.15)	15 749 741,59	206 452 775,15	208 070 489,94	14 132 026,80
Квартиры в собственности	5 759 343,71	108 791 510,00	108 791 510,00	5 759 343,71
квартиры построенные	90 702 550,00	7 195 000,00	90 944 550,00	6 953 000,00
Расходы будущих периодов	287 062,51	441 684,83	462352,27	266 395,07
<b>ИТОГО</b>	<b>112 498 697,81</b>	<b>322 880 969,98</b>	<b>408 268 902,21</b>	<b>27 110 765,58</b>

**Пояснение 4.** На предприятии не ведется учет по сч.20,25,26.

Основным счетом аккумулирования затрат у застройщика при строительстве является счет 08.03(Незавершенное строительство)

Незавершенным строительством называют комплекс расходов, произведенных застройщиком, которые накопились со дня закладки объекта и до даты ввода его в эксплуатацию. Объекты, находящиеся в процессе достройки, привязаны к конкретному земельному участку. К незавершенному

производству (НЗП) относятся затраты на объекты строительства, не введенные в эксплуатацию. Объектами учета затрат являются строительные позиции (объекты).

Расшифровка информации по оборотным активам включает в себя информацию по незавершенному строительству и приобретенному оборудованию (лифты и диспетчеризация), приведена в таблице 4 и дополняет строку 1210 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 4

Наименование операции	Данные на начало периода (руб.)	За период (руб.)		Данные на конец периода (руб.)
	Вложено	Вложено	Введено	Вложено
Вложения в оборудование(07)	0,00	1 470 000,00	1 470 000,00	0,00
Вложения в незавершенное строительство(08.3)	1 251 575 455,53	560 064 480,77	669 005 767,77	1 142 634 168,53
<b>ИТОГО</b>	<b>1 251 575 455,53</b>	<b>561 534 480,77</b>	<b>670 475 767,77</b>	<b>1 142 634 168,53</b>

в строку 1210 1 169 744 тыс. руб.

## 2.7 НДС

НДС на счете 19 учитывается только при продаже материалов. Расшифровка информации по НДС приведена в таблице 5 и поясняет строку 1220 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 5

Наименование операции	Данные на начало периода (руб.)	За период (руб.)		Данные на конец периода (руб.)
	Приобретено	Приобретено	Выбыло	Приобретено
НДС	0,00	90 248,37	90 248,37	0,00
<b>ИТОГО</b>	<b>0,00</b>	<b>90 248,37</b>	<b>90 248,37</b>	<b>0,00</b>

в строку 1220 0 тыс. руб.

## 2.8 Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов учитываются в разрезе отдельных учетных единиц. Учетной единицей являются расходы, понесенные в связи с определенным мероприятием (договором).

## 2.9 Заемные средства

**Пояснение 5.** Учет заемных средств осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» от 06.10.2008 г. № 107н.

В 2021 году велось строительство трех объектов с использованием механизма проектного финансирования. Строительные объекты в МКР «Парковый» поз.4 блок-секция 1, МКР «Гостенский» поз.6 блок-секция 1, 11 ЮМР поз.44 блок-секция 7

Договор/строительная позиция	Получено на начало года	Получено в текущем периоде	Остаток на конец периода
600220012 об открытии НКЛ МКР Гостенский 6.1 от 02.10.2020	27 001 532,54	95 521 769,91	122 523 302,45
600221006 об открытии НКЛ 11 ЮМР 44/7 от 23.04.2021		93 134 604,77	93 134 604,77
600221013 об открытии НКЛ МКР Парковый 4.1 от 30.06.2021		37 407 728,29	37 407 728,29
ИТОГО	27 001 532,54	226 064 102,97	253 065 635,51

в строку 1300 253 066 тыс.руб.

## 2.10 Учет дебиторской и кредиторской задолженности.

**Пояснение 6.** Расшифровка информации по Дебиторской задолженности ведется развернуто по аналитике субсчетов к сч.60,76, Данные, приведенные в таблице 6 и поясняют строку 1230 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 6

Наименование операции	сальдо по счету счет бухгалтерского учета	Данные на начало периода	Данные на конец периода
Задолженность по ДДУ	сч. 76.42 (Д-т)	29 965 722,47	0,00
<b>итого по доп коду 1231</b>		29 965 722,47	0,00
Покупатели и заказчики	сч. 62 (Д-т)	8 794 567,21	377 295,91
<b>итого по доп коду 1232</b>		8 794 567,21	377 295,91
Расчеты с поставщиками услуг	60.04(Д-т)	545 633,67	547 562,80
Расчеты с подрядчиками	60.05(Д-т)	11 737 649,78	13 624 073,47
Расчеты с поставщиками по расходам	60.06(Д-т)	31 745,65	29 577,42
Расчеты с поставщиками ТМЦ	сч. 60.07(Д-т)	10 083 786,57	17 596 128,51
Прочие дебиторы	76.05 (Д-т)	52 068 171,46	22 637 368,50
Прочие дебиторы	76.06(Д-т)	104 986 403,67	29 996 312,97
Прочие дебиторы	76.08(лизинг)	0,00	0,00
Аванс по налогам	68+69	0,00	8 730 880
<b>итого по доп коду 1233</b>		179 453 390,80	93 161 903,67
<b>ВСЕГО по дебиторам</b>	0,00	<b>218 213 680,48</b>	<b>93 539 199,58</b>

в строку 1230 93 540 тыс. руб.

**Пояснение 7.** Расшифровка информации по Кредиторской задолженности ведется развернуто по аналитике субсчетов к сч.60,76, Данные, приведенные в таблице 7 и поясняют строку 1520 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 7

Наименование операции	сальдо по счету бухгалтерского учета	Данные на начало периода(руб.)		Данные на конец периода(руб.)	
		Долг перед персоналом на начало периода	Выплачено за период	начислено за период	на конец периода
Расчеты с поставщиками услуг	60.04		12 146 491,81		11 191 527,72
Расчеты с подрядчиками	60.05		187 156 404,27		166 656 708,39
Расчеты с поставщиками по хозрасходам	60.06		8 880 788,98		7 414 909,04
Расчеты с поставщиками ТМЦ	60.07		70 999 287,15		65 885 323,64
<b>итого по доп коду 1521 Расчеты с поставщиками</b>			<b>279 182 972,21</b>		<b>251 148 468,79</b>
расчеты с персоналом	счет учета	Долг перед персоналом на начало периода	Выплачено за период	начислено за период	на конец периода
оплата труда	70	1 112 467,54	23 901 177,64	23 087 802,24	
договоры ГПХ	70			53 379,30	
отпуска	70			1 113 236,38	
больничные за счет р/д				35 760,93	
расчеты с персоналом по прочим операциям(компенсация отпуска, мат. помощь и т. д.)	70			85 803,82	
<b>итого расчеты с персоналом</b>		1 112 467,54	23 901 177,64	24 375 982,67	<b>1 587 272,57</b>
Расчеты по налогам и сборам	счет учета	на начало периода	Выплачено за период	начислено за период	на конец периода
НДФЛ	68.01	198 072,00	3 047 912,00	3 122 672,00	272 832,00
НДС	68.02	1 626 389,66	3 453 251,37	2 018 358,72	191 497,01
Налог на прибыль(без учета аванса)	68.04	3 630 200,00	10 415 732,00	6 785 532,00	0,00
Земельный налог	68.06	231 537,00	1 015 328,00	916 326,00	132 535,00
Транспортный налог	68.07	26 418,00	103 551,00	98 596,00	21 463,00

Налог на имущество	68.08	59 909,00	934 205,00	912 174,00	37 878,00
Расчеты с внебюджетными фондами в т.ч.					
страховые взносы ФСС(с апреля 2020 пониженные)	69.01	-10 239,19	130 606,20	153 107,23	12 261,84
страховые взносы ПФР(с апреля 2020 г. пониженные)	69.02	203 941,86	3 024 796,51	3 091 634,82	270 780,17
страховые взносы ФОМС(с апреля 2020 г. пониженные)	69.03	78 942,08	1 193 888,64	1 222 384,00	107 437,44
ФСС НС и ПЗ	69.11	13 688,71	212 983,20	218 545,58	19 251,09
итого по налогам и сборам		6 058 859,12	23 532 253,92	18 539 330,35	1 065 935,55
Наименование операции	сальдо по счету бухгалтерского учета	Данные на начало периода	Данные на конец периода		
Прочие кредиторы	76.05		11 729 113,66	7 947 797,83	
расчеты с подотчетными лицами	71		21 680,19	35 391,03	
итого по прочим кредиторам			11 750 793,85	11 750 793,85	
<i>итого по доп коду 1522 Прочие кредиторы (расчеты с персоналом+расчеты по налогам и сборам+кредиторы)</i>			18 922 120,51	7 983 188,86	
<i>итого по Кредиторской задолженности</i>			298 105 092,72	261 784 865,77	

в строку 1520      261 784      тыс. руб.

### 2.11 Расчетные счета

АО «ДСК»-специализированный застройщик» привлекает для строительства денежные средства по договорам долевого участия и обязан иметь в уполномоченных банках спецсчета в разрезе каждого объекта строительства.

Аналогично при ведении строительства по проектному финансированию с привлечением средств по договорам долевого строительства на счета-эскроу.

**Пояснение 8.** Расшифровка информации по имеющимся денежным средствам, в т.ч. размещенные на депозите, приведена в таблице 8 и поясняет строку 1250 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 8

Наименование счета	Данные на начало периода	Получено за период	Израсходовано за период	Данные на конец периода
40702810007000006739, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8592 ПАО СБЕРБАНК(Основной)	3 000,00	309 246 000,23	309 246 471,22	2 529,01
40702810107000020479, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8592 ПАО СБЕРБАНК МКР "Парковый" поз.4-1		37 432 490,54	37 427 892,29	4 598,25
40702810202070000719, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" МКР "Парковый" поз.6-2	44 629,57	3 037 035,00	3 081 664,57	0,00
40702810307000019183, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8592 ПАО СБЕРБАНК МКР "Парковый" поз.6-3	2 510,00	0,00	2 510,00	0,00
40702810307000019183, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8592 ПАО СБЕРБАНК поз. 44-7		93 134 604,77	93 139 952,70	5 347,93
40702810402070000690, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" МКР поз. Шевченко 2	10 204,27		10 204,27	0,00
40702810402070000726, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" МКР "Парковый" поз.4-5	138 332,49	100 000,00	238 332,49	0,00
40702810502070000723, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" МКР "Парковый" поз.6-5	171 062,91	6 586 469,00	6 757 531,91	0,00
40702810602070000254, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" (основной)	476 123,49	1 786 613 739,93	1 786 894 007,95	195 855,47
40702810607000019184, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8592 ПАО СБЕРБАНК МКР "Парковый" поз.6-4	134 680,07	35 693,92	170 373,99	0,00
40702810607000020157, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8592 ПАО СБЕРБАНК МКР "Гостенский" поз.6 -1	3 175,16	95 573 204,91	95 571 380,07	5 000,00
40702810902070000718, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" МКР "Парковый" поз.6-1	127 028,30	2 654 610,00	2 781 638,30	0,00
Итого по счету 51	1 110 746,26	2 334 455 196,23	2 335 352 611,83	213 330,66
Денежные средства, размещенные на депозите счет 55				13 500 000,00
Итого денежных средств				13 713 330,66

в строку 1250 13 713 тыс. руб.

## 2.12 Обязательства

Основной вид деятельности предприятия - строительство жилых зданий на привлеченные, в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве, денежные средства. Возникшие(после обязательной государственной регистрации) обязательства, учитываются на счете 86.1 по договорам, заключенных без проектного финансирования. В 2021 году финансирование без использования дольщиками счетов-эскроу завершено.

**Пояснение 9.** Расшифровка информации по обязательствам, возникшим при заключении договоров долевого участия в строительстве, приведена в таблице 9 и поясняет строку 1530 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 9

Наименование операции	Счет учета	Заключено на начало периода	Завершено строительством	Заключено за период	Заключено на конец периода
мкр.Парковый поз.6 б/с 1	86.02	208 763 670,00	208 763 670,00	0	
мкр.Парковый поз.6 б/с 2	86.02	197 066 524,00	197 066 524,04	0	
мкр.Парковый поз.6 б/с 5	86.02	238 185 870,00	253 185 870,00	15 000 000,04	
Итого		644 016 064,00	659 016 064,04	15 000 000,04	

в строку 1530 0 тыс. руб.

Учет обязательств перед дольщиками при использовании ими счетов-эскроу до завершения строительства ведется по счету 012

Наименование операции	Счет учета	Задолженность по расчетам по счетам-эскроу на начало периода	Заключено договоров ДДУ за период	Внесено денежных средств на счета-эскроу за период	Задолженность по расчетам по счетам-эскроу на конец периода
44-77 в XI МКР (ЭСКРОУ)	012		216 761 240,00	210 231 808,17	6 529 431,83
МКР "Гостенский" поз. 6-1 (ЭСКРОУ)	012	15 071 634,00	85 226 800,00	93 810 434,00	6 488 000,00
МКР "Парковый" поз. 4-1 (ЭСКРОУ)	012		201 537 900,00	175 577 918,17	25 959 981,83
Итого	15 071 634,00	15 071 634,00	503 525 940,00	479 620 160,34	38 977 413,66

**Пояснение 10.** Расшифровка информации по отложенным обязательствам (на допроектирование строительных работ по сданным объектам, связанных с сезонностью или отложенным циклом строительства(межквартальные проезды), приведена в таблице 10 и поясняет строку 1540 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 10

Наименование операции	Счет учета	Заключено на начало периода	Завершено строительством	Заключено за период	Заключено на конец периода
Обязательства на завершение строительства	86.04	189 632 792,49	44 928 034,16	18 759 316,00	163 464 074,33
Итого		189 632 792,49	44 928 034,16	18 759 316,00	163 464 074,33

в строку 1540 163 464 тыс. руб.

**Пояснение 11.** Расшифровка информации по прочим обязательствам по строительству в таблице 11 и поясняет строку 1550 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 11

Наименование операции	Счет учета	Заклучено на начало периода	Завершено строительством	Заклучено за период	Заклучено на конец периода
Обязательства на завершение строительства	86.03	7 850 000,00	0,00	0,00	7 850 000,00
Итого		7 850 000,00	0,00	0,00	7 850 000,00

в строку 1550 7 850 тыс. руб.

### 2.13 Резервы, создаваемые в соответствии с Уставом.

**Пояснение 12** Расшифровка информации по созданию обязательного резерва в таблице 12 и поясняет строку 1360 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2021 г.

Таблица 12

величина уставного капитала на 31.12.17	Величина обязательного резерва					получено чистой прибыли за 2021 год	отчислено в резерв 5% из прибыли 2021 года	осталось отчислить	
	должна быть	На 31.12.2018 г.	На 31.12.2019 г.	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2021 г.				
На 31.12.17	80 500 000	4 025 000	503 211	822 558	1 090 409	1 400 006	6 191 941	309 597	2 624 994

в строку 1360 1 400 тыс. руб.

### 2.14 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Для целей бухгалтерского учета Общество самостоятельно признает поступления доходами от обычных видов деятельности или прочими поступлениями исходя из требований ПБУ 9/99, характера своей деятельности, вида доходов и условий их получения.

Общество признает доходами от обычных видов деятельности следующие поступления от:

- выручка от реализации жилых и нежилых помещений
- экономия застройщика по законченным строительством объектов. Экономия застройщика это - разница между полученными денежными средствами от инвесторов и стоимостью законченного объекта строительства. Предусмотрен специальный порядок налогообложения НДС.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этого Общества, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

### 2.15 Порядок признания выручки и расходов в бухгалтерском учете

Выручка в бухгалтерском учете признается:

- а) От долевого участия в строительстве объектов по договорам участия в долевом строительстве, момент ввода объекта в эксплуатацию, на основании разрешения на ввод, как разница между полученными средствами дольщиков или инвесторов и фактическими затратами по строительству созданными резервами для окончания всех работ по сданному объекту и микрорайону в целом;
- б) От реализации товарно-материальных ценностей, работ и услуг в момент отгрузки.

## 2.16 Порядок признания расходов

На предприятии устанавливается единый принцип признания выручки от реализации – метод начисления.

## 2.17 Основные показатели деятельности

**Пояснение 13** Расшифровка информации основных показателей в таблице 13 и поясняет в Финансовой отчетности Отчет о финансовых результатах за 2021 г.

Таблица 13

Доходы Счет бухгалтерского учета	Сумма (руб)
90.01.1 Доходы от реализации квартир(льгота по НДС) <b>строка 2110 Ф-2</b>	121 505 700
90.01.1 Доходы от реализации нежилых помещений (с НДС) <b>строка 2110(за вычетом НДС 20%)</b>	6 864 000
91.01.0 прочие доходы:доходы от размещения денежных средств на депозите (без НДС) <b>строка 2320</b> отчета о прибылях и убытках	2 138 274
91.01.0 прочие доходы:доходы в виде суммы процентов по долговым обязательствам (без НДС) <b>строка 2320</b> отчета о прибылях и убытках	123 152
91.01.0.прочие: страховая премия <b>строка 2340</b>	685 483
91.01.0.прочие: доходы прошлых периодов, выявленные в отчетном <b>строка 2340</b>	237 663
91.01.0 доходы прочие (без НДС) <b>строка 2340</b>	300
91.01.0.Оприходование излишков ТМЦ при инвентаризации(без НДС) <b>строка 2340</b>	53 075
91.01.0.Учтены просроченные задолженности(без НДС) <b>строка 2340</b>	41 178
91.01.0 Уступка права требования долга(без НДС)	1 216 334
подитог по сч. 91.01.0	<b>4 495 459</b>
91.01.6 доходы от сдачи имущества в аренду (без НДС) <b>строка 2340</b>	2 009 854
91.01.7 доходы от реализации ТМЦ и ОС (без НДС) <b>строка 2340(за вычетом НДС)</b>	1 217 939

91.01.8 доходы от долевого участия-вознаграждение заказчика-застройщика, учитываются в строке <b>2110 Ф-2</b> <b>Пояснение:</b> учет результата долевого строительства ведется как разница между полученными доходами(счет 91.01.8) и расходами(счет 91.02.8) по данному виду деятельности.	91.01.8	91.02.8	Результат
	20724629	33900	20690729
<b>ИТОГО доходов, включаемых в строку Ф-2 2110 отчета о прибылях и убытках</b>			149 060 429
<b>ИТОГО доходов, включаемых в строку 2320 Ф-2</b>			2 261 426
<b>ИТОГО доходов, включаемых в строку 2340 Ф-2</b>			5 461 826

Расходы Счет бухгалтерского учета	Сумма (руб)
90.02.1 себестоимость реализованных квартир <b>строка 2120 Ф-2</b>	102 016 026
90.02.1 себестоимость реализованных нежилых помещений <b>строка 2120 Ф-2</b>	9 847 480
91.2.0 Прочие расходы: текущая деятельность <b>строка 2350 Ф-2</b>	1 325 266
91.2.0 Прочие расходы: банковское обслуживание <b>строка 2350 Ф-2</b>	340 897
91.2.0 Прочие расходы: судебные расходы <b>строка 2350 Ф-2</b>	76 033
91.2.0 Прочие расходы: налог на имущество <b>строка 2350 Ф-2</b>	735 649
91.02.0 Прочие расходы: выплаты по решению суда, обязательства <b>строка 2350 Ф-2</b>	3 592 602
91.2.1 Прочие расходы: Уценка, списание ОС <b>строка 2350 Ф-2</b>	0
91.02.0 Прочие расходы: переуступка долга, списаны безнадежные задолженности и долги сроком давности более 3 лет <b>строка 2350 Ф-2</b>	3 135 713
91.02.9 Прочие расходы не уменьшающие налогооблагаемую базу по прибыли <b>строка 2350 Ф-2</b>	21 231 481

91.02.6 Прочие расходы : сдача имущества в аренду <b>строка 2350 Ф-2</b>	302 555
91.02.7 Прочие расходы: реализация ТМЦ и ОС <b>строка 2350 Ф-2</b>	1 202 506
91.02.8 Прочие расходы, связанные с долевым строительством (в т.ч. НДС)	учтено в разнице по сч. 91.01.8
<b>ИТОГО себестоимость продаж строка 2120 Ф-2</b>	<b>111 863 506</b>
<b>ИТОГО по строке 2350 Ф-2</b>	<b>31 942 071</b>

## 2.18 Целевое финансирование

**Пояснение 14.** В бухгалтерском учете организации-застройщика поступившие по договору долевого участия средства рассматриваются как целевые. Расшифровка информации учета движения целевых средств в таблице 14 и поясняет в Финансовой отчетности Отчет о целевом использовании средств за 2021 г.

Таблица 14

квартал	МКР "Гостенский" " поз. 7а	МКР "Парковый" " поз. 4 б/с5	МКР "Парковый" " поз. 6 б/с 1	МКР "Парковый" " поз. 6 б/с 2	МКР "Парковый" " поз. 6 б/с 5	МКР "Новосадовый" " поз.2 б/с 5	ИТОГО
<b>Остаток денежных средств по расчетному счету на 01.01.2021</b>							
Целевые средства	0,115	17,245	15,123	2,987	76,541	3,901	115,912
<b>Сумма денежных средств привлеченных для строительства в отчетном периоде(К-т 76,7 и равно итогу по строке 12.2 отчета в Департамент)</b>							
I	0	0	1,509	2,195	11,59	0	15,294
II	0	0	2,246	9,487	-3,657	0	8,076
III	0	0	0	0	8,539	0	8,539
IV	0	0	0	0	13,06		13,06
Итого финансирования							44,969
<b>Сумма денежных средств использованных для строительства в отчетном периоде( равно итогу по строке 12.4 отчета в Департамент)</b>							
I	0	0	16,632	1,75023	12,81285	0	31,19508
II	0	0	2,246	3,44	35,8826	0	41,5686
III	0	0	0	0	38,246	0	38,246
IV	0	0	0	0	19,13155	0	19,13155
использовано на содержание застройщика	0,115	17,245	0	9,47877	0	3,901	30,73977
Итого израсходовано							160,881
<b>Остаток денежных средств по расчетному счету на 31.12.2021</b>							
остаток целевых средств	0	0	0	0	0	0	0,0000

## 2.18 Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

## 2.19 Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

Наличие дебиторской задолженности приведена в настоящих Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках в пункте 2.10

Наличие кредиторской задолженности приведена в настоящих Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках в пункте 2.10

### Капитал

Уставный капитал Общества составляет 80 500 000(Восемьдесят миллионов пятьсот тысяч) рублей.

## 2.20 Условные факты хозяйственной деятельности

На 31.12.2021г. у Общества отсутствуют условные факты деятельности

### Информация о связанных сторонах.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
	Егоров Е.С.		Владение более 25% акций	24.04.2017 г.	72

### Существенные события после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Существенных событий подлежащих раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год не происходило.

### Государственная помощь

В 2020 и 2021 году Общество не получало государственной помощи.

### Затраты на энергетические ресурсы

Общество несло в 2021 году затраты на приобретение следующих энергетических ресурсов

№ п/п	Номенклатура	Показатели	Затраты на приобретение (руб.)	Расход	
				Направлено на производство	Реализовано на сторону
1	Электроэнергия	Стоимость	1 533 682	1 533 682	0
		Кол-во кВт.	245 330	245 330	0
2	Природный газ	Стоимость	15 945	15 945	0
		Кол-во м3.	2 122	2 122	0
3	Теплоэнергия	Стоимость	474 471	474 471	0
		Кол-во Г/к	290 760	290 760	0
4	Бензин	Стоимость	581 658	581 658	0
		Кол-во Л	11 912	11 912	0

**Расчет чистых активов.**

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	15 236	16136	26990
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	313	313	313
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	1142634	1251575	1514110
Запасы	1210	27110	112499	38373
Налог на добавленную стоимость	1220	-	-	1494
Дебиторская задолженность*	1230	93540	218213	422786
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13713	178111	21232
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>1292546</b>	<b>1776847</b>	<b>2025298</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	253066	27002	31059
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	261784	298105	198261
Доходы будущих периодов	1530	0	644016	958141
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	163464	193200	223649
Прочие обязательства краткосрочные	1550	7850	7850	7850
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>686164</b>	<b>1170173</b>	<b>1418960</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>606382</b>	<b>606674</b>	<b>606338</b>

Генеральный директор

Главный бухгалтер

«11» марта 2022 года



Егоров М.Е.

Гузий Н.В.