

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**
ООО "Специализированный застройщик "ЧерриДом-Строй" за 2021 год

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период												
			На начало года		Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021 г.	500	(27)	-	(456)	44	(16)	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020 г.	-	-	500	-	-	(27)	-	-	-	500	-	-	(27)
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2021 г.	500	(27)	-	(456)	44	(16)	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020 г.	-	-	500	-	-	(27)	-	-	-	500	-	-	(27)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т. п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2021 г.	385 224	840 738	(782 048)	-	443 914
	5250	за 2020 г.	280 980	412 013	(307 769)	-	385 224
ЖК СМАЙЛ	5241	за 2021 г.	13 931	78 744	-	-	92 675
	5251	за 2020 г.	-	13 931	-	-	13 931
ЖК ВИТЯЗЬ МКД №1	5242	за 2021 г.	-	177 552	-	-	177 552
	5252	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Ботанический переулок ЖК Амстердам 2	5243	за 2021 г.	220 228	254 022	(474 250)	-	220 228
	5253	за 2020 г.	48 158	172 069	-	-	-
Ботанический переулок ЖК Амстердам 3	5244	за 2021 г.	151 066	156 732	(307 798)	-	151 066
	5254	за 2020 г.	81 392	69 674	-	-	80 481
ЧЕРРИДОМ МКД №1	5245	за 2021 г.	-	80 481	-	-	-
	5255	за 2020 г.	-	-	-	-	-
ЧЕРРИДОМ МКД №2	5246	за 2021 г.	-	48 693	-	-	48 693
	5256	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Ботанический переулок ЖК Амстердам 1	5247	за 2021 г.	151 430	156 339	(307 769)	-	-
	5257	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Земельные участки (с квартирами, домами, долями в них), приобретенные для строительства	5248	за 2021 г.	-	44 513	-	-	44 513
	5258	за 2020 г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	151 451	-	198 033	(306 916)	-	-	-	-	42 568	-
	5420	за 2020 г.	112 222	-	250 213	(210 984)	-	-	X	-	151 451	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021 г.	97 881	-	164 948	(247 971)	-	-	-	-	14 858	-
	5421	за 2020 г.	102 152	-	190 453	(194 723)	-	-	-	-	97 881	-
Готовая продукция	5402	за 2021 г.	9 371	-	2 904	(6 782)	-	-	-	-	5 493	-
	5422	за 2020 г.	10 005	-	10 301	(10 935)	-	-	-	-	9 371	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021 г.	44 199	-	30 181	(52 163)	-	-	-	-	22 217	-
	5425	за 2020 г.	65	-	49 459	(5 326)	-	-	-	-	44 199	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2021 г.	46 162	-	16 866	-	-	(30 184)	-	-	(4 081)	-	-	-	-	-	28 763
	5530	за 2020 г.	79 722	-	24 028	-	-	(57 588)	-	-	-	-	-	-	-	-	46 162
Авансы выданные	5511	за 2021 г.	5 537	-	1 270	-	-	(1 704)	-	-	-	-	-	-	-	-	5 103
	5531	за 2020 г.	11 756	-	2 017	-	-	(8 236)	-	-	-	-	-	-	-	-	5 537
Прочая	5512	за 2021 г.	25 370	-	15 519	-	-	(13 452)	-	-	(4 081)	-	-	-	-	-	23 356
	5532	за 2020 г.	15 200	-	16 162	-	-	(5 932)	-	-	-	-	-	-	-	-	25 370
Обязательства Участников долевого строительства	5513	за 2021 г.	345	-	77	-	-	(118)	-	-	-	-	-	-	-	-	304
	5533	за 2020 г.	367	-	52	-	-	(74)	-	-	-	-	-	-	-	-	345
Итого	5514	за 2021 г.	14 910	-	-	-	-	(14 910)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020 г.	52 399	-	5 797	-	-	(43 286)	-	-	-	-	-	-	-	-	14 910
	5500	за 2021 г.	46 162	-	16 866	-	-	(30 184)	-	-	(4 081)	-	-	-	-	-	28 763
	5520	за 2020 г.	79 722	-	24 028	-	-	(57 588)	-	-	-	-	-	-	-	-	46 162

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование покупателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование покупателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021 г.	-	-	189 182	-	(49 739)	-	-	-	139 442
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	458 794	162 385	29	(444 786)	-	-	-	175 504	
	5580	за 2020 г.	467 766	186 334	30	(195 336)	-	-	-	458 794	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	35 054	10 254	-	(11 330)	-	-	-	33 060	
	5581	за 2020 г.	42 251	3 537	-	(10 734)	-	-	-	35 054	
авансы полученные	5562	за 2021 г.	7	140 494	-	-	-	-	-	140 501	
	5582	за 2020 г.	4	3	-	-	-	-	-	7	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	620	5 166	-	(4 403)	-	-	-	1 383	
	5583	за 2020 г.	737	40	-	(157)	-	-	-	620	
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021 г.	511	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020 г.	461	-	29	-	-	-	-	540	
прочая	5566	за 2021 г.	-	20	30	-	-	-	-	511	
	5586	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	20	
Обязательства участников долевого строительства	5567	за 2021 г.	422 602	6 451	-	(429 053)	-	X	X	-	
	5587	за 2020 г.	424 293	182 754	-	(184 445)	-	X	X	422 602	
Итого	5550	за 2021 г.	458 794	162 385	29	(444 786)	(918)	X	X	175 504	
	5570	за 2020 г.	467 766	186 334	30	(195 336)	-	X	X	458 794	

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	6 819	55 721
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	24	142
Прочие затраты	5650	747	2 742
Итого по элементам	5660	7 590	58 605
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(43 500)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	4 697	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	12 287	15 105



Сорогин Алексей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

11 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	818 054	23 959	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	370 666	23 959	-
заключено договоров ДДУ	5802	447 388	-	-
Выданные - всего	5810	721 849	-	-
в том числе:				
залог	5811	721 849	-	-



Сорогин Алексей Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

11 марта 2022 г.

Пояснение (текстовая часть)
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЧерриДом-Строй»
за 2021 год

1. Сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЧерриДом-Строй» (ИНН/КПП 3525210660/352501001) зарегистрировано 02.09.2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области за основным регистрационным номером № 1083525013670. 13 марта 2020 года протоколом общего собрания участников принято решение об изменении наименования общества с ООО «Спецстроймонтаж» на ООО «ЧерриДом-Строй», изменения зарегистрированы в ЕГРЮЛ 20 марта 2020 года, 25 августа 2020 года протоколом общего собрания участников принято решение об изменении наименования общества с ООО «ЧерриДом-Строй» на ООО «СЗ «ЧерриДом-Строй», изменения зарегистрированы в ЕГРЮЛ 02 сентября 2020 года.

Юридический адрес: 160000, Вологодская область, город Вологда, Благовещенская улица, дом № 24, офис 5.

У Общества имеется сайт <https://cherry-dom.com>.

Учредителями Общества является граждане РФ:

- Другов Владимир Александрович, 60% доли в УК;
- Сорогин Алексей Сергеевич, 40 % доли в УК.

Основным видом деятельности предприятия в 2021 году является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД-41.20).

Общество является членом саморегулируемой организации Ассоциация - «Саморегулируемая организация «Добровольное объединение строителей» СРО-С-269- 03072013, номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

538.

Численность работающих на отчетную дату составила 12 человек.

Исполнительный орган Общества - директор Сорогин Алексей Сергеевич.

Уставный капитал Общества составляет 40 000 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года полностью оплачен.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения доходы.

Ведение бухгалтерского учета соответствует положениям Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», действующим стандартам, указаниям, инструкциям.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика утверждена приказом от 25.12.2020 года № 10 «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета», в течение 2021 года изменения в учетную политику не вносились.

2.1. Основные средства

К основным средствам относятся объекты стоимостью выше 40000 рублей, переоценка объектов не производится, применяется линейный метод амортизации.

2.2. Нематериальные активы

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации. Проверка на обесценение и переоценка НМА не производится, амортизация производится линейным способом с отражением на счете 05 «Амортизация НМА»,

2.3. Сырье и материалы

В состав запасов включаются только материалы, предназначенные для производства продукции (выполнения работ, оказания услуг). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, ФСБ 5/2019 не применяется. Списание МПЗ производится по средней себестоимости. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно.

Земельные участки (вместе с имеющимися на них строениями), приобретенные для строительства на них многоквартирных жилых домов, отражаются на счете 10 "Сырье и материалы".

2.4. Финансовые вложения

Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

2.5. Расчеты с дольщиками

Уплаченная участниками цена договоров участия в долевом строительстве отражается как целевые средства, полученные на строительство, на счете 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", на отдельном субсчете 76.06 «Обязательства участников долевого строительства». Возникновение своих обязательств отражается в учете на субсчете 76.05 «Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства».

В случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновение обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). До момента раскрытия счетов эскроу обязательства перед участниками долевого строительства учитываются на забалансовом учете в оценке, определяемой исходя из цены объекта долевого строительства

(помещения), предусмотренной договором участия в долевом строительстве. Движение средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, отражается на забалансовом счете 008.01.О «ДДУ оплаченные». Зарегистрированные договоры долевого участия отражаются на забалансовом счете 008.01.З «ДДУ заключенные»

2.6. Доходы, затраты на строительство объектов долевого участия, финансовый результат

В качестве доходов по обычным видам деятельности (отражаются на счете 90 «Продажи») учитываются такие доходы как:

- вознаграждения застройщика;
- разницы между суммой, полученной от дольщиков по условиям договоров, и фактическими затратами на его осуществление;
- доходы от продажи готовых объектов.

Все затраты, связанные с возведением объектов долевого строительства, произведенные за счет средств дольщиков, отражаются в бухгалтерском учете с применением субсчета 08.03 «Строительство объектов основных средств». Затраты застройщика, связанные с возведением объектов долевого строительства, произведенные за счет средств самого застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением субсчета 20.01 «Основное производство» с отражением суммы по соответствующей статье затрат объекта и списываются на субсчет 90.02.1 «Себестоимость» по окончании строительства объекта. Затраты на содержание застройщика отражаются на счете 20.01 «Основное производство» по статье «Затраты застройщика» и списываются ежемесячно на субсчет 90.02.1 1 «Себестоимость». По окончании строительства все затраты на строительство в части, приходящейся на дольщиков, относятся с кредита субсчета 08.03 в дебет субсчета 76.05 «Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства».

Финансовый результат (для бухгалтерского и налогового учета) от строительства многоквартирного дома определяется в целом по дому (а не по каждому объекту долевого строительства) на дату, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны документы о передаче объектов долевого строительства дольщикам (дата акта прием-передачи);
- завершено расходование денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом N 214-ФЗ цели.

2.7. Резервы

Общество создает резервы под снижение стоимости материальных запасов, под обесценение финансовых вложений, по сомнительным долгам.

2.8. Другие положения учетной политики

Общество не применяет следующие ПБУ: ПБУ 12/2010 “Информация по сегментам”, ПБУ 18/02 “Учет расчетов по налогу на прибыль организаций”, 20/03 “Информация об участии в совместной деятельности”, 24/2011 “Учет затрат на освоение природных ресурсов”.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

3.1. Основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса) в сумме 399406 тыс.руб.:

В Обществе имеются основные средства в сумме остаточной стоимостью на 31 декабря 2021 года 5 тыс. руб. (блок-контейнер – 5 тыс.руб.) (строка 11501).

Незавершенное строительство (строительство объектов основных средств) составляет 399 401 тыс. руб. (строка 11502), в том числе по многоквартирным жилым домам:

- ЖК Витязь МКД №1 – 177 552 тыс. руб.
- ЖК СМАЙЛ – 92 675 тыс.руб. (Разрешение на ввод многоквартирного Жилого дома СМАЙЛ получено 23.11.2021 года, в первом квартале 2022 года происходит передача объектов строительства дольщикам);
- ЖК Черридом МКД №1 – 80 481 тыс. руб.
- ЖК Черридом МКД №2 – 48 693 тыс. руб.

3.2. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 бухгалтерского

баланса) в сумме 44513 тыс.руб.:

По данной строке отражена стоимость земельных участков (вместе с домами, квартирами в домах, долями в них), находящихся в собственности Общества на 31 декабря 2021 года, и на которых на отчетную дату строительство не начато, а в будущем планируется производить строительство многоквартирных жилых домов. При строительстве их стоимость будет отнесена на соответствующие объекты строительства. В бухгалтерском учете данные объекты отражены на счете 10 «Сырьё и материалы»:

Земельный участок Февральский 13 (кад н. 35:24:0401008:74) – 2950 тыс.руб.,

Земельный участок Февральский 3А (кад н. 35:24:0401008:52) – 1950 тыс.руб.,

Земельный участок Февральский 13А (кад н. 35:24:0401008:41) – 2450 тыс.руб.,

Земельный участок Возрождения 16 (кад н. 35:24:0402005:36) – 4400 тыс.руб.,

Земельный участок доля 2/5 Возрождения, 22 (кад н.35:24:0402005:145) – 2327 тыс.руб.,

Земельный участок Возрождения 20 (кад н. 35:24:0402005:3579) – 500 тыс.руб.,

Земельный участок Раздельный переулок 21(кад н. 35:24:0402005:33) – 5950 тыс.руб.,

Земельный участок Раздельный переулок б/н (кад н. 35:24:0402005:3683) – 13139 тыс.руб.,

Земельный участок доля 1/3 Раздельный переулок 15 (кад н. 35:24:0402005:164) – 1940 тыс.руб. (2 участка в долях 390 тыс.руб. и 1550 тыс.руб.)

Доля 1/4 в Жилом доме Раздельный пер.15 (кад н. 35:24:0402005:269) – 50 тыс.руб.

Доля 1/6 в Жилом доме Раздельный пер.15 (кад н. 35:24:0402005:269) – 7 тыс.руб.

Доля 2/5 в Жилом доме Возрождения 22 (кад н. 35:24:0402005:207) – 50 тыс.руб.

Жилой дом пер. Раздельный д.21 (кад н. 35:24:0402005:218) – 50 тыс.руб.

Жилой дом пер. Февральский 3а (кад н. 35:24:0401008:152) – 50 тыс.руб.

Жилой дом пер. Февральский д 13а (кад н. 35:24:0401008:129) – 50 тыс.руб.

Жилой дом пер. Февральский д13 (кад н. 35:24:0401008:127) – 50 тыс.руб.

Квартира Февральский. д.1, кв2 (кад н. 35:24:0401008:244(проп S кв.зем уч.,к. н. 35:24:0401008:37) – 5000 тыс.руб.

Квартира переулков Февральский 11 с долей 532/1061 земельного участка (кад н. 35:24:0401008:30) -3600 тыс.руб.

Дома, приобретенные вместе с земельными участками, планируется разобрать, снести и снять с учета для дальнейшей стройки многоквартирных домов на данных земельных участках.

3.3. Запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса) в сумме 42568 тыс.руб.:

На 31.12.2021 года остаток материалов для стройки (счет 10) составил 14858 тыс.руб., затраты в незавершенном производстве (счет 20) – 22217 тыс., готовая продукция (счет 43) (готовые объекты строительства, на которые не были заключены ДДУ) – 5493 тыс.руб.

Резервы под обесценение материальных запасов на 31.12.2021 года не создавались, так как имеющиеся запасы не обладают признаками снижения стоимости.

3.4. Дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса) в размере 28763 тыс.руб.:

- авансы выданные 23 356 тыс. руб.;
- задолженность покупателей и заказчиков 5 103 тыс. руб.;
- прочая дебиторская задолженность – 304 тыс.руб.

Имеющаяся дебиторская задолженность носит срочный характер, задолженности с истекшим сроком исковой давности, других долгов, не реальных для взыскания, Общество не имеет. В 2021 году на основании приказа руководителя б/н от 15.11.2021 года списана на финансовый результат дебиторская задолженность в размере 4081 тыс.руб., в том числе с истекшим сроком исковой давности в размере 3374 тыс.руб. и в связи с ликвидацией дебитора – 707 тыс.руб. По результатам проведенной на 31.12.2021 года

инвентаризации дебиторской задолженности резервы по сомнительным долгам не создавались, так как имеется уверенность в погашении задолженности.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса) в размере 19179 тыс.руб.:

- в кассе (счет 50) – 8079 тыс.руб.
- на расчетном счете (счет 51) – 856 тыс.руб.
- на аккредитиве – 10244 тыс.руб.

3.6. Прочие оборотные активы (строка 1260 бухгалтерского баланса) в размере 394 тыс.руб.:

- неисключительные права на программное обеспечение в сумме 394 тыс.руб.

3.7. Уставный капитал (строка 1310 бухгалтерского баланса) в размере 40000 тыс.руб.:

Уставный капитал в размере 40000 тыс.руб. на конец отчетного года полностью оплачен.

3.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370 бухгалтерского баланса) в размере 179877 тыс.руб.:

Нераспределенная прибыль на конец отчетного года составила 179877 тыс. руб., в течение 2021 года выплат за счет нераспределенной прибыли не было, среди участников не распределялась.

3.9. Долгосрочные заемные средства (строка 1410 бухгалтерского баланса) в размере 139442 тыс.руб.

Для обеспечения строительства с применением счетов эскроу Общество пользуется кредитами Северо-Западного банка ПАО Сбербанк. Все кредитные договоры заключаются на срок: период строительства (период строительства всех объектов более двенадцати месяцев) плюс шесть месяцев, то есть все полученные кредиты в сумме 139442 тыс.руб. на 31.12.2021 года являются долгосрочными. При оплате расходов на строительство за счет кредитных средств банку предоставляется пакет документов, подтверждающий обоснование производимых расходов, только после его проверки банк

производит выдачу кредита и списание денежных средств.

Задолженность банку по долгосрочным кредитам, привлеченным для долевого строительства по счетам эскроу, составляет 139 443 тыс.руб., в том числе:

- ЖК ВИТЯЗЬ – 89 531 тыс.руб.
- ЖК ЧЕРРИДОМ – 49 912 тыс.руб.

3.10. Краткосрочные заемные средства (строка 1510 бухгалтерского баланса) в размере 540 тыс.руб.

По данной строке отражен займ, полученный от ООО ИСК «Градстрой», в размере 297 тыс.руб. и начисленные по нему проценты в размере 243 тыс.руб. Договор займа заключался на срок до 12 месяцев, затем дополнительными соглашениями пролонгировался. По условиям долгосрочных кредитных договоров с Северо-Западным банком ПАО Сбербанк (на строительство домов) погашение их задолженности по кредитам является первоочередной, поэтому пока этот займ не погашен.

3.11. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520 бухгалтерского баланса) в размере 174964 тыс.руб.:

- задолженность поставщикам и подрядчикам 33060 тыс. руб.;
- задолженность перед покупателями и заказчиками – 140 501 тыс.руб. (в конце 2021 года раскрыты эскроу счета по ЖК СМАЙЛ – возникли обязательства);
- задолженность по налогам и сборам с погашением в 1 квартале 2022 года – 1 383 тыс. руб.;
- задолженность подотчетному лицу – 20 тыс.руб.

В 2021 году на основании приказа руководителя б/н от 15.11.2021 года была списана на финансовый результат кредиторская задолженность в связи с истечением срока исковой давности в размере 918 тыс.руб. Сверка взаимных расчетов по обязательствам произведена на 31 декабря 2021 года.

3.10 Доходы и расходы по отчету о финансовых результатах:

Выручка от основного вида деятельности предприятия за 2021 год составила (строка 2110 отчета о финансовых результатах) 48 015 тыс.руб., в

том числе:

- экономия от сдачи дома Амстердам, 2 – 3 898 тыс.руб.(дом полностью передан во 2 квартале 2021 года);

- экономия от сдачи дома Амстердам, 3 – 1 460 тыс.руб.(дом полностью передан во 2 квартале 2021 года);

- доходы от реализации готовых объектов, оставшихся у застройщика – 7082 тыс.руб.

- доходы от услуг – 35 575 тыс.руб.

Себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах) составила 12 287 тыс.руб., в том числе:

- себестоимость готовых объектов, оставшихся у застройщика – 6 782 тыс.руб.

- затраты застройщика – 5 505 тыс.руб.

Прочие расходы (строка 2350 отчета о финансовых результатах) составили 12 243 тыс.руб., в том числе:

- расходы на услуги банка по полученным кредитам – 5 385 тыс.руб.

- списание дебиторской задолженности – 4 081 тыс.руб.

- себестоимость проданного земельного участка – 1 700 тыс.руб.

- прочие – 1 077 тыс.руб.

Налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения «доходы» отражен строке 2460 отчета о финансовых результатах в размере 4 659 тыс.руб.

Чистая прибыль (строка 2400 отчета о финансовых результатах) за 2021 год составила 22788 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на конец отчетного года составила 179877 тыс. руб.

4. Расчеты с дольщиками

За 2021 год поступили средства на строительство от дольщиков по объектам:

- жилой дом Дзержинского Амстердам 2 – 14 668 тыс.руб.
- жилой дом Дзержинского Амстердам 3 – 5 645 тыс.руб.

Указанные объекты долевого строительства строились без использования счетов эскроу, были переданы дольщикам во 2 квартале 2021 года.

С 23 декабря 2020 года ООО «СЗ «Черридом-строй» начало заключать договоры долевого участия, деньги дольщиков по которым поступают на счета эскроу. За 2021 год поступило на счета эскроу 445 300 тыс.руб., в том числе:

- ЖК СМАЙЛ 74 634 тыс.руб.
- ЖК ВИТЯЗЬ - 149 446 тыс.руб.
- ЖК ЧЕРРИДОМ МКД № 1 – 147 490 тыс.руб.
- ЖК ЧЕРРИДОМ МКД № 2 - 73 730 тыс.руб.

На конец отчетного периода на счетах эскроу находится 370 666 тыс.руб.

Заключено договоров долевого участия в 2021 году на сумму 490 858 тыс.руб., в том числе:

- ЖК СМАЙЛ - 43 470 тыс.руб.
- ЖК ВИТЯЗЬ – 175 242 тыс.руб.
- ЖК ЧЕРРИДОМ МКД № 1 – 191 835 тыс.руб.
- ЖК ЧЕРРИДОМ МКД № 2 – 80 311 тыс.руб.

На конец отчетного периода общая сумма заключенных договоров ДДУ составляет 447 388 тыс.руб.

На 31.12.2021 года по всем домам строительство ведется с использованием счетов эскроу, отражение операций по которым производится на забалансовом счете 008.

Отсутствуют невыполненные в срок обязательства дольщиков по внесению денежных средств.

По жилому дому ЖК СМАЙЛ 23 ноября 2021 года получено разрешение на ввод, 30 ноября 2021 года раскрыты счета эскроу по этому дому и возникли

обязательства перед участниками долевого строительства по ЖК СМАЙЛ в размере поступившей от них оплаты в сумме 98 593 тыс.руб. (на 31.12.2021 года отражено на счете 62.02 как кредиторская задолженность перед покупателями), в 1 квартале 2022 года происходит передача объектов дольщикам.

Обязательств застройщика перед дольщиками, возникших в случае, если объект построен с отступлением от условий договора, приводящих к ухудшению качества, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов (при занижении качества постройки) нет.

5. Обеспечения обязательств выданные

По кредитным договорам на строительство передано банку в залог имущество и имущественные права залоговой стоимостью по оценке банка на сумму 721 849 тыс.руб., в том числе:

А) по ЖК ВИТЯЗЬ – 176 608 тыс.руб:

- земельный участок, кад. номер 35:24:0401008:323 - 46 022 тыс.руб.
- имущественные права на строящиеся квартиры – 130 586 тыс.руб.

Б) по ЖК СМАЙЛ – 95 862 тыс.руб.:

- земельный участок, кад. номер 35:24:0502003:1102 – 18 635 тыс.руб.
- имущественные права на строящиеся квартиры – 77 227 тыс.руб.

В) по ЖК ЧЕРРИДОМ (1 и 2 дом) – 449 379 тыс.руб.:

- земельный участок, кад. номер 35:24:0401005:2018 - 56 231 тыс.руб.
- имущественные права на строящиеся помещения свободного назначения – 18 896 тыс.руб.
- имущественные права на строящиеся квартиры и гаражи – 374 252 тыс.руб.

6. Информация о связанных сторонах

Характер отношений со связанными сторонами Общества: контроль одними и теми же лицами.

Связанные стороны:

- Другов Владимир Александрович, учредитель 60% доли в УК, финансовый директор Общества,

- Сорогин Алексей Сергеевич, учредитель 40% доли в УК, директор Общества,

- ООО «Черри-Дом», учредители Другов В.А. (60% доли в УК) и Сорогин А.С. (40% доли в УК), директор Сорогин А.С.

- ООО ИСК «Градстрой», учредитель Другов В.А. (80% доли в УК), директор Другов В.А.,

- ИП Другов В.А.,

- ООО «СЗ «Черри», учредитель Другов В.А. (100% доли в УК), директор Другов В.А.

- ООО «Термоизол», учредитель Сорогин А.С. (50% доли в УК), директор Сорогин А.С.

- ООО «Трилогия Констракшен», учредитель Сорогин А.С. (100% доли в УК), директор Сорогин А.С.

В отчетном периоде Общество проводило операции со связанными сторонами:

- выплата вознаграждения в рамках трудовых отношений Сорогину Алексею Сергеевичу, директору Общества – 821 тыс.руб., задолженности по оплате труда на 31.12.2021 г. нет;

- выплата вознаграждения в рамках трудовых отношений Другову Владимиру Александровичу, финансовому директору Общества – 1 227 тыс.руб., задолженности по оплате труда на 31.12.2021 г. нет;

- Обществу поступили материалы от ООО «Термоизол» на сумму 602 тыс., оплата за 2021 произведена в сумме 602 тыс.руб., на 31.12.2021 года задолженности нет;

- Общество должно за риэлтерские услуги ООО «ИСК «Градстрой» 25 тыс. руб., в 2021 году услуги не оказывались. Кроме того, за 2021 год

начислены проценты за пользование займом в размере 30 тыс.руб. Общая задолженность на 31.12.2021 года перед ООО «ИСК «Градстрой» составила 565 тыс.руб. (297 тыс.руб – займ, 243 тыс.руб. – проценты по займу, 25 тыс.руб. – за услуги);

- Получено за 2021 год от ООО «Черри-Дом» аванс по договору купли-продажи земельного участка от 14.10.2021 года 53 200 тыс.руб., затем принято решение о расторжении договора и Общество вернуло часть аванса в размере 22 270 тыс.руб. Задолженность перед ООО «Черри-Дом» на 31.12.2021 года составила 30 930 тыс.руб.;

- За услуги по аренде башенного крана Общество оплатило ООО «Черри-Дом» за 2021 год 498 тыс.руб.;

- Общество в 2021 году продало ИП Другову В.А. товарный знак «ЧерриДом» за 457 тыс.руб., оплата в 2021 году не поступила, ИП Другов В.А. предоставляет Обществу в аренду помещение по адресу: Благовещенская, 24, оф.5.

Все расчеты со связанными сторонами производились безналичным путем.

7. События после отчетной даты и непрерывности деятельности

События после отчетной даты, которые бы повлияли на продолжение деятельности в дальнейшем, отсутствуют.

Пандемия коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в 1 квартале 2020 года, предполагала различные меры по предотвращению, сдерживанию её распространения, включая транспортные ограничения, ограничения собраний и встреч, карантин и изоляцию. Но данные меры не отразились на работе Общества в отчетном году. Общество подтверждает, что выявленные события за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год, COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

По мнению руководства Общества, специальная военная операция на

территории Украины, начавшаяся в конце февраля 2022 года, и последовавшие санкции, введенные со стороны иностранных государств против России, не приводят к существенному сокращению деятельности Общества, не вызывают значительных сомнений в способности осуществлять свою деятельность непрерывно, и не приводят к значительным изменениям балансовой стоимости или классификации активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Обществом проведен анализ способности продолжать в будущем нормальное осуществление хозяйственной деятельности. Деятельность предприятия полностью направлена на повышение прибыльности.

Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации своей деятельности.

Директор



А.С.Сорогин

11 марта 2022 года