

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация»
за 2021 год

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестстрой корпорация», юридический и фактический адрес: 195009, Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом № 14/2, пом.12-Н.

ОГРН : 1027802517060

ИНН : 7804087445 КПП : 780401001

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Санкт-Петербургу, свидетельство 78 № 0040732.

Дата государственной регистрации: 30 апреля 1999 года.

Общество осуществляет свою деятельность на территории субъекта Российской Федерации город Санкт-Петербург.

Размер уставного капитала Общества составляет 40 000 000 рублей и по состоянию на 31.12.2021г оплачен полностью.

Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий. ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

В 2018г. Общество получило разрешение № 47-RU47506102-095К-2018 от 19.06.2018г на строительство жилого дома по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Хохлова, дом16. Разрешение было выдано сроком до 19.06.2021г, но, в связи с пандемией, данное разрешение было продлено до 31.12.2022г

Общество также 24.11.2020г получило разрешение № 47-RU47504101-116К-2020 на строительство жилого дома по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Северная, дом 20, выдано сроком до 24.01.2023г.

По указанным объектам ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация» выполняет функции Заказчика-Застройщика. Строительство по объекту в г. Гатчина ведется без применения ЭСКРОУ счетов.

2. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

3. Информация о численности персонала Общества

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2020 год - 9 человек;
- за 2021 год - 9 человек.

II. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

Способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2021 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год.

В учетную политику на 2021 год были внесены изменения, связанные с вступлением в силу новых нормативных документов по бухгалтерскому учету, в частности Федерального стандарта бухгалтерского учета (далее - ФСБУ) 5/2019 «Запасы».

С 1 января 2022г. вступают в силу следующие федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; и
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество ожидает, что изменения в учетной политике в связи с началом применения данных стандартов не окажет существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

На дату подписания данной отчетности Общество еще не завершило расчет и оценку влияния указанных стандартов

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств (представлены по остаточной стоимости).

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, финансовые вложения, полученные кредиты и займы, и выданные займы отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

3. Основные средства и нематериальные активы

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Амортизация основных средств рассчитывается по нормам, исчисленным исходя из установленных Обществом сроков полезного использования. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом.

При осуществлении ремонта объектов основных средств фактически произведенные затраты

учитываются одновременно в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся.

Общество имеет один объект НМА (интернет-сайт) для использования в своей текущей деятельности. Срок полезного использования составляет 24 месяца. Амортизация НМА производится линейным способом.

4. Доходные вложения и инвестиционная недвижимость.

По строке 1160 бухгалтерского баланса «Доходные вложения» отражена стоимость земельного участка, которую Общества классифицирует как инвестиционную недвижимость.

Переоценка стоимости инвестиционной недвижимости в 2021 году не производилась.

5. Финансовые вложения

К финансовым вложениям Общества относятся: депозитные вклады сроком более 3 месяцев, открытые в кредитных организациях.

Депозиты со сроком погашения не более трех месяцев по состоянию на дату приобретения включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

6. Запасы

В составе запасов учитываются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

- сырье, материалы,
- готовая продукция, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, предназначенные для продажи;
- незавершенное производство

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты)

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится по способу средней себестоимости.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов.

Организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

На 31.12.2021 года признаков обесценения не выявлено, резерв не создавался.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 5.5.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

В 2021 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 01 января 2020 года ФСБУ 5/19 «Запасы», а именно: Общество отразило расходы на доленое строительство как «Незавершенное строительство» в составе запасов, ранее учитываемое в составе прочих внеоборотных активов по строке 1190 бухгалтерского баланса.

В результате ретроспективного отражения вышеуказанного показателя величина запасов на 31 декабря 2020 и 2019 годов представлена по строке 1211, если бы в предыдущие периоды для учета применялись перечисленные выше методы учета:

№ строки	Наименование	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
1211	Незавершенное строительство	958 107	670 635	421 166

7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам создается ежеквартально с отнесением суммы резерва на финансовые результаты в составе прочих расходов.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

8. Денежные средства и денежные эквиваленты.

К денежным средствам и денежным эквивалентам Общество относит денежные средства на расчетных счетах, аккредитивы, денежные средства на прочих специальных счетах.

Денежными эквивалентами признаются банковские депозиты со сроком погашения три и

менее месяцев с даты открытия.

Сумма процентов к получению, начисленных по расчетным счетам составила:

в 2021 г. - 5 995 тыс. руб., в 2020 г. – 2 790 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

Денежные средства Общества хранятся в банках, имеющих надежный кредитный рейтинг.

9. Кредиты и займы полученные

Краткосрочной считается задолженность, срок погашения которой составляет менее 12 месяцев после отчетной даты. Задолженность, срок погашения которой составляет более 12 месяцев после отчетной даты, считается долгосрочной задолженностью.

Расходы по займам (кредитам) признаются прочими расходами периода, к которому они относятся.

На конец 2021 года Общество полностью погасило задолженность по полученным займам и кредитам.

10. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества составляет 40 млн рублей и все 100% долей УК принадлежат физическому лицу, гражданке РФ, Ириарховой И А.

Уставный капитал полностью оплачен. Размер уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

11. Признание доходов

Доходами от обычных видов деятельности признается продажа товаров, оказание услуг, выполнение работ.

Выручка по договорам строительного подряда, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (имеет долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, признается в размере расходов, связанных с их выполнением.

Вознаграждение заказчика-застройщика определяется исходя из размера фактически понесенных расходов, которые за отчетный период считаются возможными к возмещению. Это текущие расходы административно-управленческого персонала и расходы от прочей деятельности.

В составе прочих доходов Общества признаются доходы:

- от имущества, сданного в аренду;
- от процентов по финансовым вложениям на депозитных счетах Общества;
- от агентского вознаграждения от контрагентов за выполнение условий договора.

12. Расчеты по налогу УСН

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу , уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Задолженность бюджета перед Обществом (авансовые платежи по налогам) включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Доходы для определения критерия применения УСН рассчитываются кассовым методом (ст.346.17 НК РФ). Расходы учитываются обоснованные, документально подтвержденные и оплаченные. Ставка для расчета налога по УСН (7%) установлена Правительством Санкт-Петербурга.

13. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства представлены обязательством по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного периода. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Кроме того, Общество создает резервный фонд на гарантийный ремонт сданного жилого дома в размере 5% от сметной стоимости объекта. Фонд формируется в момент ввода дома в эксплуатацию.

III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

1. Дебиторская задолженность.

По статье «Дебиторская задолженность» (строка 1230 бухгалтерского баланса) отражена следующая дебиторская задолженность:

Наименование показателя	Тыс. руб.		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность, в т. ч.:	32 095	134 672	168 857
Задолженность покупателей и заказчиков	-	-	-
авансы выданные	29 959	51 426	36 142
прочие дебиторы	2 136	83 246	132 715
Итого по строке 1230	32 095	134 672	168 857

Резервы сомнительных долгов в текущем периоде не создавались в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности.

1. Кредиторская задолженность

По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520 бухгалтерского баланса) отражена следующая кредиторская задолженность:

Показатель	Тыс.руб.		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	2 808	1 545	7 535
Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам	-	1 288	2 906
Задолженность перед прочими кредиторами	10 000	10 000	10 000
Итого строка 1520	12 808	12 833	20 441

По состоянию на 31 декабря 2019г., 31 декабря 2020г. и 31 декабря 2021г. у Общества отсутствует просроченная кредиторская задолженность.

2. Доходы будущих периодов.

По статье 1530 «Доходы будущих периодов» отражена информация о полученных средствах, полученных по договорам долевого участия, и отражающих обязательства застройщика перед дольщиками по передаче жилых помещений.

Обязательства застройщика по ДДУ	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Гатчина, ул. Хохлова, 16	1 092 460	938 299	567 967

3. Доходы по обычным видам деятельности

Основным видом деятельности Общества является строительство многоквартирного жилого дома.

По статье «Выручка» (строка 2110 Отчета о финансовых результатах) отражено вознаграждение Заказчика-Застройщика за выполнение функции Застройщика, определенное расчетным путем в размере фактически понесенных расходов текущего периода на управление Обществом.

Кроме того, отражена выручка, полученная в результате реализации дополнительных метров, определенных при постановке жилого дома на кадастровый учет (в соответствии с п.5.3 договора ДДУ).

Наименование	2021	2020
Реализация доп.метров(п.5.3 ДДУ)	20 645	
Вознаграждение Заказчика-Застройщика	13 683	19779
Итого строка 2110	34328	19 779

Тыс.руб.

4. Расходы по обычным видам деятельности

По статье «Себестоимость продаж» (строка 2120 Отчета о финансовых результатах) указаны понесенные расходы при пересчете проданных метров жилого дома при постановке дома на кадастровый учет (п.5.3.ДДУ).

По статье «Управленческие расходы» (строка 2220 отчета о финансовых результатах) отражены следующие общехозяйственные расходы:

Вид расхода	2021	2020
Расходы на оплату труда	6 105	5 079
Арендные платежи	1 980	1 980
Отчисления от заработной платы	1 214	1 136
Оценочные обязательства	246	278
Обновление программного обеспечения	54	51
Расходы на рекламу	12	19
Услуги охраны	64	78
Амортизация	141	66
Консультационные, информационные услуги	17	28
Прочие	946	1 525
Итого (строка 2220)	10 779	10 240

Тыс.руб.

5. Прочие доходы и прочие расходы

По статье «Прочие доходы» (строка 2340 отчета о финансовых результатах) отражены доходы от сдачи в аренду земельного участка, а также возмещение понесенных Обществом расходов на регистрацию договоров ДДУ.

По статье «Прочие расходы» (строка 2350 отчета о финансовых результатах) отражены: расходы на услуги обслуживающих банков, расходы по регистрации ДДУ, пени и штрафы и прочие внереализационные расходы.

6. Связанные стороны

Перечень связанных сторон Общества :

Генеральный директор ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация»- Хачатрян Акоп Геворкович.

Единственный участник ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация»- Иринархова Ирина

Конечным бенефициаром является единственный участник Общества Иринархова И.А.

Операции со связанными сторонами в 2021 году :

Выдача ООО «Капстрой» краткосрочного денежного займа в размере 20 млн рублей. По состоянию на 31.12.2021 заем полностью возвращен денежными средствами.

Также денежными средствами погашен заем в размере 15,7 млн рублей, предоставленный Хачатряном А.Г .

Вознаграждение основного управленческого персонала в 2021 году составило 2 237 т.р

5. Судебные споры

В 2019 году был завершен судебный спор и заключено МИРОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № А56-31702/2019 между ООО «СЗ «Инвестстрой корпорация» и Администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области. В результате мирового соглашения 13.05.2019г было подписано дополнительное соглашение № 115/1.0-27 к соглашению № 10/01-34 от 23.06.2014г о частно-муниципальном партнерстве с продлением срока ввода объекта в эксплуатацию до 30.06.2022г., на основании которого заключен договор аренды земельного участка № 01/44-52 от 02.04.2020г и получено разрешение на строительство в г.Всеволожск, ул.Северная, уч.20 № 47-RU47504101-116К-2020 от 24.11.2020г. А 13.01.2021 г. была объявлена резолютивная часть решения Арбитражного суда по делу А56-69950-2020 и снижена сумма пеней с 1,7 млн. рублей до 1 млн. рублей. На текущий момент все споры урегулированы, пени погашены (пл.пор. № 110 от 02.03.2021г)

6. События после отчетной даты

Значимые события после отчетной даты отсутствуют.

По итогам 2021 года получена прибыль от основной деятельности.

Общество не имеет намерения прекращать свою деятельность в обозримом будущем.

7. Непрерывность деятельности

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

Пандемия коронавируса (COVID-19) в 2020-2021 годах вызвала финансовую и экономическую напряженность на мировых рынках, снижение уровня потребительских расходов и деловой активности. Многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры.

Общество оценивает влияние вышеуказанных событий на деятельность Общества как ограниченное, принимая во внимание тот факт, что отсутствует прямое негативное воздействия на основную операционную деятельность Общества законодательных (регуляторных) изменений, направленных на ограничение распространения COVID.

В марте 2022 года произошло беспрецедентное введение санкций в отношении Российской Федерации, в том числе связанных с ограничением денежных расчетов и экспорта из Евросоюза, Великобритании и США.

Санкционные меры имеют ограниченное влияние на деятельность Общества, поскольку ни Общество, ни его участники и руководство не входят в санкционные списки; у Общества отсутствует валютный риск (доходы и расходы Общества, а также монетарные активы и обязательств выражена в российских рублях). Влияние этих событий может оказать косвенное влияние на финансовое положение Общества в плане удорожания сырья и материалов, изменения логистических схем поставок, повышение ставок по кредитам, снижение покупательского спроса и т.п. для реализации проектов в будущем.

Но определить размер влияния негативных событий на деятельность Общества в ближайшем будущем не представляется возможным. Руководство исходит из следующих фактов: строительство текущего инвестиционного объекта практически завершено, ввод жилого дома в эксплуатацию завершился в начале 2022 года, квартиры передаются дольщикам в плановом порядке, расчеты по данному объекту завершены, финансовый результат определен. Строительство нового объекта находится на стадии котлована, работы производились из собственных средств, договоров на продажу по новому объекту заключено не было. Руководство будет анализировать изменение стоимости сырья и материалов для определения адекватной стоимости продажи квадратного метра нового дома.

Общество продолжает отслеживать и оценивать развитие ситуации, реагировать соответствующим образом: работать в контакте с органами власти на федеральном и региональном уровнях, предпринимать все необходимые меры для обеспечения исполнения обязательств перед контрагентами; адаптировать деятельность Общества с учетом новых рыночных возможностей, предпринимать меры для нейтрализации возможного негативного влияния и обеспечения финансовой устойчивости, заключать договоры с российскими поставщиками сырья и материалов.

В этой связи руководство оценивает влияние санкционных мер на финансовое состояние и хозяйственную деятельность Общества в обозримом будущем как существенное, но не критичное. Общество не имеет намерения прекращать свою деятельность в обозримом будущем и обладает всеми необходимыми ресурсами для ее продолжения.

Генеральный директор

Хачатрян А.Г.

14.03.2022г

