

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности
ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» за 2021г.

Сведения о субъекте хозяйственной деятельности.

1. ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» образовано 29.12.2020г. путем реорганизации в форме преобразования из ЗАО «Зуброво-2».
2. Единственным участником ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» является ООО "НКС-ХОЛДИНГ".
3. Основной вид деятельности ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» в 2021г: Строительство жилых и нежилых зданий, код ОКВЭД - 41.20.
4. Функции единоличного исполнительного органа ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» по договору № 01-ЗБ от 16 апреля 2012 года выполняет управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «НКС-Девелопмент» (ОГРН 1046602682170).
5. В связи с договорной передачей функций управления в ООО «НКС-Девелопмент» организация не имеет в 2021 году своего штата работников.
6. ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» применяет общий режим налогообложения, является плательщиком НДС, налога на прибыль.
7. Правовое положение ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 N 14-ФЗ», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
8. Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
9. ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» (далее Общество) ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.
10. Сведения об аудитор:
ООО «Уральское аудиторское агентство».
Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 7, оф. 513.
Государственная регистрация: свидетельство о государственной регистрации № ОГРН 1146658006450.
Является членом Саморегулируемой организации Аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ): 12006017526.

Учетная политика

1. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности. При ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.
2. Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия строительной организации.
3. Применяется рабочий план счетов и субсчетов бухгалтерского учета согласно Приложению к Учетной политике.

4. Начисление амортизации по основным средствам (основным группам основных средств) производится линейным способом с учетом числа месяцев срока полезного использования. Срок полезного использования по ОС, которые не указаны в «Классификации...», а также приобретаемым ОС, бывшим в эксплуатации, устанавливается приказом по Предприятию согласно ожидаемому сроку использования или рекомендации организаций-изготовителей. Переоценка ОС не производится.

5. Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке работ (услуг).

6. Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

7. Денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на эскроу -счетах, отражаются на забалансовом счете 008 «Средства на эскроу -счетах по ДДУ» в отношении каждого договора.

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности.

1. Бухгалтерский баланс

Основные средства - строка баланса 1150:

На балансе Общества числятся четыре земельных участка. Иных основных средств на балансе Общества не имеется.

(тыс. руб.)

Наименование	Остаточная стоимость на 31.12.2021г.	Остаточная стоимость на 31.12.2020г.
Земельные участки	135 460	135 460

Запасы - строка баланса 1210

Общество применяет положения ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (пункт 47 ФСБУ 5/2019). По строке 1210 «Запасы» в бухгалтерском балансе Общества отражены затраты по строительству объекта недвижимости, которые по состоянию на 31.12.21г. составляют 343 567 тыс. руб. На 31.12.20г. вышеуказанные затраты были отражены по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в сумме 35 770 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Запасы:	359 864	31 898
Затраты по строительству объекта недвижимости	343 567	0
Готовая продукция	0	4 798
Товары отгруженные	16 296	27 077
Прочие расходы будущих периодов (право использования прогр.для ЭВМ)	1	23

Дебиторская и кредиторская задолженность – строки баланса 1230 и 1520

Дебиторская задолженность - строка 1230 бухгалтерского баланса Общества составляет:

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Дебиторская задолженность:	45 331	34 272

Расчеты с поставщиками подрядчиками (авансы выданные)	32 466	33 995
Расчеты с покупателями и заказчиками	7	10
Расчеты с бюджетом – налог на прибыль	156	156
Платежи по прочим видам страхования	198	0
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12 504	111

Кредиторская задолженность - строка 1520 бухгалтерского баланса Общества составляет
(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Кредиторская задолженность:	63 574	49 813
Расчеты с поставщиками подрядчиками	18 226	962
Расчеты с покупателями и заказчиками (авансы полученные, расчеты по продажам в рассрочку)	17 298	17 947
Расчеты по налогам и сборам (НДС, земельный налог)	334	3 188
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	27 716	27 716

Финансовые вложения – строка баланса 1240

Наименование	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Размещение денежных средств в депозит	5 000	60 850

Денежные средства и денежные эквиваленты – строка баланса 1250

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражен остаток денежных средств на банковском счете Общества.

Наименование	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Текущий счет	38 916	159

Прочие оборотные активы – строка баланса 1260

Наименование	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
НДС, начисленный при отгрузке товаров, выручка от продажи которых определенное время не может быть признана в бухгалтерском учете	3 175	5 165

Кредиты и займы – строка баланса 1410

Наименование	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Кредит в уполномоченном банке	278 155	0
Займы	231 529	215 785

Займодавец/ Кредитор	Сумма основного долга на 31.12.2021	Сумма начисленных %% на 31.12.2021	Срок погашения
Банк	278 129	26	04.04.2024
Юридическое лицо	196 800	34 729	31.12.2024
Итого:	474 929	34 755	

Отложенные налоговые активы и Отложенные налоговые обязательства

Бухгалтерский учет расчетов по налогу на прибыль в 2021 году осуществлялся в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Отложенный налоговый актив (ОНА) по состоянию на 31.12.21г. увеличился на 2 467 тыс. руб., в том числе: ОНА по состоянию на 31.12.21г. увеличился на 4 601 тыс. руб., в связи с получением в 2021г. налогового убытка в размере 23 008 тыс. руб. Также уменьшение отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 2 134 тыс. руб. произошло в связи с признанием выручки от продажи недвижимости в бухгалтерском учете.

Отложенные налоговые обязательства уменьшились на сумму 2 157 тыс. руб. в связи с признанием себестоимости от продажи недвижимости в бухгалтерском учете. Отложенный налог на прибыль по состоянию на 31.12.21г. составляет 4 624 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход составил за 2021г. 73 683 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Отложенные налоговые активы	12 953	10 486
Отложенные налоговые обязательства	3 259	5 416

ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» применяет следующий способ определения величины текущего налога на прибыль:

на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль

2. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка доходов и расходов

(тыс.руб.)

Доходы	Сумма за 2021г.	Сумма за 2020 г.
Выручка, в т.ч.:	15 275	9 362
<i>Аренда, субаренда части ЗУ</i>	31	48
<i>Реализация машино-мест</i>	15 244	9 314
Проценты к получению	1 797	209
Прочий доход	0	5

(тыс.руб.)

Расходы	Сумма за 2021г.	Сумма за 2020 г.
Себестоимость продаж, в т.ч.:	(15 581)	(9 533)
<i>Аренда, субаренда части ЗУ</i>	(1)	(13)
<i>Реализация машино-мест</i>	(15 580)	(9 520)

Коммерческие расходы	(121)	(154)
Управленческие расходы	(4 882)	(935)
Проценты к уплате	(15 744)	(15 560)
Прочие расходы	(4232)	(85)

3. Отчет о движении денежных средств

Отрицательные денежные потоки от текущей деятельности в ОДДС связаны с тем, что ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» является застройщиком реализующим проект строительства - Многоэтажная жилая секция (№1Д по ПЗУ), 3-х секционный жилой дом (№2 по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями и наземно-подземный паркинг в границах улиц Ухтомская - Огарёва- Полтавская - Начдива Васильева в г. Екатеринбурге (2 этап строительства). Финансирование проекта осуществляется в рамках кредитного финансирования на основе привлечения денежных средств на эскроу-счета в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ по договорам долевого участия в строительстве. Так же для покрытия текущих расходов Общества был заключен договор займа.

Поступление денежных средств по кредиту и займу отражены в ОДДС по строке 4311 «Получение кредитов и займов» в разделе «денежные потоки от финансовых операций».

Информация по отчетным сегментам

ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ12/2010 «Информация по сегментам».

Информация об участии в совместной деятельности

В течение 2021 года организация не имела совместной деятельности с другими хозяйствующими субъектами.

Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В течение 2021 года ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» не имело действующих договоров доверительного управления имуществом, заключенных в соответствии с главой 53 Гражданского кодекса РФ.

Информация об условных обязательствах, условных активов и оценочных обязательствах

Учётная информация организации не имеет данных об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах.

Информация о связанных сторонах

Связанной стороной организации является управляющая ею ООО «НКС-Девелопмент». В течение 2021 года организация имела с ООО «НКС-Девелопмент» операции по оплате услуг по договору управления, а также по оплате услуг по строительному контролю по ДС к договору управления.

100% долей в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2»

принадлежит ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НКС-ХОЛДИНГ» (ОГРН 1146671024279). Бенефициарным владельцем является Клименко С.В. Операции по займам и кредитам между связанными лицами не производились. В 2021г. дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Информация о совершенных обществом крупных сделок

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, Обществом в 2021 году не совершались.

Информация о событиях после отчетной даты

Организация не ожидает каких-либо событий после отчетной даты, которые смогли бы оказать существенное влияние на её отчётность за 2021 год.

Информация по прекращаемой деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Существенные неопределенности, касающиеся событий или условий, которые могут в значительной мере поставить под сомнение способность Общества продолжать непрерывно вести свою деятельность, отсутствуют.

Информация о непрерывности деятельности

Отчетность подготовлена, исходя из предположения непрерывности деятельности, т. е. при условии, что организация в обозримом будущем будет продолжать свою деятельность и у нее отсутствуют намерения ликвидации или сокращения деятельности.

Исполняя свою главную функцию осуществлять деятельность компании для получения прибыли, предприятие продолжит свою непрерывную деятельность и в 2022 г.

Официальные курсы иностранных валют (доллар США, ЕВРО), установленные Центральным банком Российской Федерации для целей учета и таможенных платежей.

В отчетном периоде операции в валюте не производились.

Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности за отчетный период не было.

Информация по COVID-19

Продолжение распространения коронавирусной инфекции (Covid-19) не оказало негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в 2021 году и в будущем.

Компания не относится к отрасли экономики, как наиболее пострадавшей в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции.

Организация подтверждает, что выявленные события за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности за 2021 год.

Будущие последствия текущей ситуации, связанные с Covid-19, трудно предсказать и текущие ожидания, и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство продолжает отслеживать потенциальное влияние и принимает все возможные меры, чтобы смягчить негативные последствия.

Директор ООО «НКС-Девелопмент»



Лекомцев С.П.