Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Инвестрадиострой» за 2021г

1. **Общая информация об организации**:
   ООО «Инвестрадиострой» , ИНН 7701361819, ОГРН 1137746505489
   зарегистрировано 14.06.2013 МИФНС № 46 по г. Москве,
   адрес местонахождения г.Москва ул.Мясницкая д 40 стр 1 каб.114,
   величина уставного капитала 80 661 000 руб,
   является членом СРО «Центр-Регион» согласно протокола № 2188/14-ЦР/КА от 14.12.2017;
   Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:
   Учредитель – Думикян П.А
   Генеральный директор – Хачатрян О.М
   Средесписочная численность работающих за отчетный период – 15 чел
   Основные виды деятельности за 2021г: Строительство жилых и нежилых зданий;
   Разрешение на строительство: № RU61310000-5915-6 от 22.01.2009, № 61-310-928501-2018 от 27.06.2018
   Земельный участок на строительство – право аренды, кадастровый номер 61:44:12246:10
   Расчетный счет, предусмотренный федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ-40702810006800002240 Банк ВТБ (ПАО) «Центральный» в г.Москве
   Планируемая стоимость строительства 1111544 тыс.руб,
   количество договоров долевого участия -4
   Количество объектов строительства, сданных (принятых) в эксплуатацию на конец аудируемого периода - нет
   Количество объектов незавершенного строительства на конец аудируемого периода-1 (один)
   Наличие обязательств по кредитам и займам:
   Организация имеет обязательства по кредитам и займам, строительство ведется за счет заемных средств
   Организация размещает обязательную информацию о строящемся объекте в ЕИСЖС-наш.дом.рф
   Прочие виды деятельности за аудируемый период отсутствуют

2. **Основные результаты хозяйственной деятельности:**
   В настоящее время организация осуществляет строительство многоэтажного жилого дома, затраты накапливаются на сч. 08, сдача объекта строительства в эксплуатацию планируется во 2 кв.2022г. Выручка от реализации за 2021г отсутствует, финансовым результатом деятельности организации за 2021 год является убыток. Убыток сформирован в результате разницы между внереализационными доходами (списание задолженностей, проценты к получению – 1809 тыс.руб) и текущими затратами (амортизация, расходы на услуги банков, прочие – 4729 тыс.руб) , которые не могут быть напрямую отнесены на увеличение стоимости строительства объекта. Убыток, полученный по итогам 2021 г, а также по итогам предыдущих налоговых периодов будет погашаться после окончания строительства объекта по мере реализации готовой продукции (квартир, офисных помещений).

3. **Сведения об учетной политике:**
   Учетная политика организации утверждена приказом генерального директора Хачатряна О.М. от 01.06.2017 N 1

Новые стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» будут применяться начиная с отчетности за 2022г.

Внесены изменения в учетную политику на 2021 год, в части применения нового ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 г. № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 г. № 91н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 60 000 руб. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, относящихся к различным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Начисление амортизации объектов ОС производится линейным способом п.18 ПБУ 6/01, основные средства стоимостью не более 60 000 руб. списываются единовременно на затраты производства.

Переоценка объектов основных средств не осуществляется.

Изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно только в отношении фактов хозяйственных операций, имевших место после начала применения настоящего стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

Не применяется Стандарт в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, и в этом случае затраты, которые по правилам ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами того периода, в котором они были понесены;

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» на конец отчетного периода производится проверка запасов на обесценение. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан резерв. Размер резерва определяется как превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС. Оценка материалов, отпущенных для производства строительных работ (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по средней себестоимости.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организация проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. Состав инвентаризационной комиссии, сроки и порядок ее деятельности определяются приказом руководителя.

На конец каждого отчетного периода осуществляется оценка дебиторской задолженности. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв. С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

Денежные средства, полученные в рамках Договоров долевого участия от дольщиков доходами не признаются.

К прямым затратам организации относятся все расходы на проведение строительных работ, капитальные затраты и прочие затраты, непосредственно связанные с возведением объектов с начала их строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества организации, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, а также проценты,

начисленные за пользование кредитом (займом)

По займам (кредитам), полученным в общих целях, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма затрат по займам (кредитам), включается в стоимость инвестиционного актива в части, относящейся к из расходованной сумме заемных средств за данный период,

Сведения об отчетности:

Отчетность подготовлена по РСБУ в соответствии с концепцией достоверного представления. Корректировок входящих остатков не осуществлялось, изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках и пояснений к ним не было.

4. Расшифровка отдельных показателей отчетности

Раздел I Внеоборотные активы

- основные средства: отражена стоимость объекта незавершенного строительства, накопленная на сч. 08 в сумме 644521 тыс.руб
- прочие внеоборотные активы: отражена стоимость обязательств перед залоговыми кредиторами и участниками долевого строительства в сумме 253584 тыс.руб

Раздел II Оборотные активы

- дебиторская задолженность включает в себя: расчеты с поставщиками и подрядчиками по объекту долевого строительства; расчеты до договорам участия в долевом строительстве в сумме 154188 тыс.руб
- прочие оборотные активы: в составе РБП в сумме 31352 тыс.руб отражены

проценты по займам ФЛ, подлежащим погашению в периоде сдачи объекта строительства в эксплуатацию (сумма 23736 тыс.руб), а также прочие РБП (сумма 7616 тыс руб).

Раздел V Краткосрочные обязательства

- кредиторская задолженность включает в себя задолженность перед поставщиками (подрядчиками) по объекту долевого строительства и кредиторскую задолженность перед принятыми кредиторами в сумме 101203 тыс.руб
- в составе доходов будущих периодов отражены суммы целевого финансирования по заключенным договорам участия в долевом строительстве в сумме 142161 тыс.руб.

5. Сведения о связанных сторонах

.Связанные стороны:

№ п\п	*Наименование (или ФИО)*	*Место регистрации (адрес)*	*Основная деятельность (должность)*	*Основание влияния (контрольный пакет, доля участия)*
1	*Думикян Петрос Абрамович*	*г Москва*	*учредитель*	*100% доля в УК*
2	*Хачатрян Оганес Мкртычевич*	*г.Москва*	*Ген.директор*	*-*

2. Операции со связанными сторонами

№п/п	*Контрагент*	*Операции*	*Сумма операции*	*Сальдо расчетов на конец периода*
	Думикян Петрос Абрамович	*Нет*	*0*	*0*
	Хачатрян Оганес Мкртычевич	*Займ полученный*	*885000*	*0*

В отчетном периоде выплаты руководителям организации составили 1676,4 тыс. руб.

5. Информация по осуществлению долевого строительства

Организация имеет задолженность по кредитам и займам, связанным со строительством объекта, задолженность по другим заемным денежным средствам, не связанным со строительством отсутствует.

Имущество организации не используется для обеспечения обязательств третьих лиц и собственных обязательств, не связанных со строительством;

застройщик не осуществляет иную деятельность;

6. Сведения о событиях, имевших существенное значение для осуществления хозяйственной деятельности.

Судебные разбирательства с контрагентами и контролирующими органами носят текущий характер.

№ п/п	Номер дела	Наименование истца	Предмет дела	Комментарий о текущем статусе дела*
1	А53-45428/2021	АО "МЕРИДИАН-ЮГ",	Признание права собственности	Судебное разбирательство
2	**А40-217717/2020**	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	Банкротство	Судебное разбирательство

1.Расчеты с контрагентами будут произведены по результатам судебного разбирательства

9. Информация о бенефициарных владельцах

В соответствии со ст. 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» сообщаем, что бенефициарным владельцем общества является учредитель Думикян Петрос Абрамович, с долей участия в уставном капитале 100%.

Генеральный директор _____Хачатрян О.М.

25 марта 2022г.