

# **ПОЯСНЕНИЯ**

## **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дар» за 2021 год.**

### **1. Общие сведения об организации**

Наименование предприятия: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дар».**

**Сокращенное наименование: ООО СЗ «Дар».**

Дата регистрации: 20 июля 2012 года.

ИНН 5408296000 КПП 540601001.

Основной государственный регистрационный номер: 1125476111408, дата внесения записи от 20 июля 2012г.

Юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 77/1, офис 46

ОКВЭД: 68.10.

**По состоянию на 01 января 2022 года:**

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 70 человек

Обособленные подразделения: **не имеет.**

Дочерние организации с правами юридического лица:

**Обязательный аудит:**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2021 год подлежит обязательному аудиту исходя из критериев, установленных пунктом 1 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Аудит проводит Общество с ограниченной ответственностью «ТаксМастер: Аудит» (ИНН 5406632345).

### **2. Органы управления организацией**

Структура органов управления Общества:

1. Общее собрание участников Общества является высшим органом управления;

2. Органом управления Обществом с 27.01.2021 года является Совет директоров по решению единственного участника Общества № 1 от 27.01.2021 г.

Члены Совета директоров:

2.1. Конобеев Леонид Валентинович;

2.2. Конобеев Максим Леонидович;

2.3. Толкачева Екатерина Сергеевна;

2.4. Королев Евгений Сергеевич;

2.5. Щеглова Оксана Юрьевна;

2.6. Кузнецова Оксана Юрьевна.

3. Генеральный директор Общества является исполнительным органом управления. На должность генерального директора 21.04.2020 года избран Конобеев Максим Леонидович на срок 5 лет.

### **3. Информация об учредителях Общества:**

По состоянию на 31.12.2020 года учредителем Общества являлось юридическое лицо ООО «Гражданстройпроект»: ИНН, КПП 540601001, ОГРН 1205400019571.

Юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 77/1, офис 46. Размер уставного капитала равнялся 10 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно решения единственного участника ООО «Дар» № 4 от 18.10.2021 года в состав учредителей были приняты 4 физических лица. Размер уставного капитала был увеличен на 1438028 416,48 рублей и составил 1 438 038 416,48 рублей.

	Фамилия, имя, отчество	ИНН	Размер уставного капитала, руб	% доли в УК
1	Конобеев Леонид Валентинович	540808140583	1 425 145 757,28	99,1034
2	Толкачева Екатерина Сергеевна	540815723875	9 910 698,40	0,6892
3	Баскаков Александр Михайлович	540813597400	1 981 307,20	0,1378
4	Лепетюха Владимир Владимирович	540809697426	990 653,60	0,06898
5	ООО «Гражданстройпроект»	5406805693	10 000,00	0,0007
	ИТОГО		1 438 038 416,48	100,00

20.12.2021 года Решением внеочередного Общего собрания учредителей № 5 :

1. в состав учредителей был принят Конобеев Максим Леонидович (ИНН 540862982193) . Размер взноса в уставный капитал составил 416 241 008,01 рублей;
2. увеличен размер вклада Конобеева Леонида Валентиновича (ИНН 540808140583) на 228495032,34 рубля .

По состоянию на 31.12.2021 года учредителями Общества являются :

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	ИНН	Размер уставного капитала, руб.	% доли в УК
1	Конобеев Леонид Валентинович	540808140583	1 653 640 789,62	79,3961
2	Конобеев Максим Леонидович	540862982193	416 241 008,01	19,949
3	Толкачева Екатерина Сергеевна	540815723875	9 910 698,40	0,4758
4	Баскаков Александр Михайлович	540813597400	1 981 307,20	0,0951
5	Лепетюха Владимир Владимирович	540809697426	990 653,60	0,0476
6	ООО «Гражданстройпроект»	5406805693	10 000,00	0,0005
	ИТОГО		2 082 774 456,83	100,00

По состоянию на 31 декабря 2021 года уставный капитал оплачен полностью.

Размер уставного капитала: 2 082 774 456 (Два миллиарда восемьдесят два миллиона семьсот семьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят шесть) рублей 83 копейки.

#### 4. Виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

#### 5. Основные элементы учетной политики организации в 2021 году

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств организация руководствуется пунктом 4 ПБУ 6/01. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1. Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным способом, как в бухгалтерском, так и налоговом учете. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Активы, стоимостью не более 40000 рублей в бухгалтерском учете и 100000 рублей в налоговом учете отражаются в составе материально-производственных запасов и списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

Оценка МПЗ, отпускаемых в производство, для управленческих нужд, для целей капитального строительства производится согласно п.36 ФСБУ 5/2019 по методу «ФИФО».

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Оценка в бухгалтерском учете основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п. 2 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»). Долгосрочная задолженность по займам (кредитам), до погашения которой осталось менее 12 месяцев, в бухгалтерской отчетности отражается как краткосрочная. Проценты в бухгалтерской отчетности, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов на конец каждого отчетного месяца.

Организация создает резерв по сомнительным долгам по правилам п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации N 34н с изменениями, внесенными Приказ Минфина России от 24.12.2010 г. №186н. Резерв образуется только в тех случаях, когда по оценке организации реально существует вероятность полной или частичной неоплаты сомнительной задолженности. Резерв сомнительных долгов является оценочным и не отражается отдельной строкой в пассиве бухгалтерского баланса. Размер дебиторской задолженности показывается в активе баланса за минусом созданного резерва (п. 35 ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации").

При ведении бухгалтерского учета применяются нормы ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Общество в 2021 году не применяло ФСБУ:

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

#### 6. Финансово-хозяйственная деятельность организации.

В 2021 году Общество выполняло функции заказчика-застройщика и осуществляло строительство (подрядным способом) жилой недвижимости (поселок коттеджного типа) для реализации потребителям по договорам купли-продажи квартир и жилых домов на территории муниципальных образований: НСО, Новосибирский район, п.Элитный, НСО, Новосибирский район, с.Новолуганое, НСО, Новосибирский район р.п.Кольцово, НСО Новосибирский район п.Садовый.

В 2021 год была осуществлена продажа объектов жилой недвижимости как ранее приобретенных для перепродажи (счет учета 41 «Товары») так и построенных подрядным способом (счет учета 43 «Готовая продукция») и земельных участков (счет учета 41 «Товары») по договорам купли-продажи.

В 2020 году Общество реализовало 15 квартир на сумму 46422,50 тыс. рублей, по которым переход права собственности был в 1 квартале 2021 года. Поэтому в бухгалтерском учете доход от продажи и расходы по данным квартирам в бухгалтерском учете признаны в 2021 году.

По состоянию на 31.12.2021 года Обществом были реализованы 26 квартир и 4 земельных участка на сумму 112630,0 тыс. рублей, по которым переход права собственности на покупателя не зарегистрирован в отчетном периоде. Данная реализация в бухгалтерском учете не учтена. Доход и расход в налоговом учете признан в 2021 году. Регистрация перехода права собственности произошла в январе 2022 года.

Выручка, отраженная в Отчете о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002) за отчетный период составила:

№ п/п	Вид дохода	Сумма, тыс.рублей
1	Реализация объектов недвижимости	1940463
2	Продажа земельных участков под объектами жилой недвижимости	6850
	ИТОГО строка 2110 «Отчета»	1947313

Себестоимость продаж объектов недвижимости (продукции), балансовая стоимость земли под объектами недвижимости, сформированная в соответствии с п. п. 4, 5, 9, 21 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 33н за отчетный период составила (строка 2120 «Отчета») 1288493 тыс. руб. По итогам отчетного периода Общество получило валовую прибыль от основных видов деятельности в сумме 658820 тыс. руб. За отчетный период Общество понесло расходы по деятельности, связанной с продажей готовой продукции «Коммерческие расходы» (строка 2210 «Отчета») в сумме 55041 тыс. руб. и «Управленческие расходы» (строка 2220) в сумме 14853 тыс.руб. В результате чего прибыль от продаж за отчетный период составила 588926 тыс. руб (строка 2200 «Отчета»).

В 2021 году Общество осуществило выдачу процентных займов в размере 54900 тыс.руб и в виде дохода исчислило сумму в размере 6812 тыс.руб.- проценты за предоставление займа.

Так же Общество разместило в 2021 году денежные средства на депозит в сумме 10528786 тыс.руб и исчислило сумму в размере 2517 тыс руб –проценты по депозиту к получению.

Итого строка 2320 «Отчета» составила 9329 тыс.руб.

Расходы в виде начисленных процентов к уплате по полученным договорам займа и кредита за отчетный период ( строка 2330 «Отчета») составили 71917 тыс.руб.

Прочие доходы Общества в отчетном году получены в результате:

№ п/п	Вид дохода	Сумма, тыс.рублей
1	Реализация излишков материалов, прочего имущества, основных средств, оказание услуг	42111
2	Сдача в аренду имущества организации, субаренду иного имущества	2352
3	Присужденные судом штрафы, пени	50
4	Реализация земельных участков	37488
5	Оприходование материалов	99
6	Уступка права требования(цессии)	125774
7	Прочие	2321
	ИТОГО строка 2340 «Отчета»	210195

Прочие расходы Общества за отчетный период составили:

№ п/п	Вид расхода	Сумма, тыс.рублей
1	Себестоимость реализованных излишков материалов, основных средств и прочего имущества	42651
2	Вознаграждение членам Совета директоров	14239
3	Услуги банка	1247
4	Содержание, ремонт, амортизация имущества, переданного в аренду	5306
5	Налоги, сборы, госпошлины	16288
6	Гарантийный ремонт объектов недвижимости	10593
7	Стоимость земельных участков	38897
8	Штрафы, пени, неустойки, судебные издержки	41
9	Прощение долга	4531
10	Уступка прав требования	126068
11	Выбытие земельного участка в связи с реорганизацией	2449
12	Прочие расходы	2047
	ИТОГО строка 2350 «Отчета»	264357

У Общества сформировался доход до налогообложения (строка 2300 «Отчета») в сумме 472176 тыс. руб. За отчетный период по финансово-хозяйственной деятельности Общества величина дохода (строка 2400 «Отчета») составила 371466 тыс. руб.

По результатам отчетного года в целях налогообложения прибыли образовался доход в сумме 536535 тыс. руб. Налог на прибыль 107307 тыс.рублей

Для осуществления основной деятельности Общество в отчетном периоде получило процентные займы и кредиты.

**Долгосрочные( на срок более 1 года):**

1 Займы. Привлечено 2230000 тыс.руб от Конобеева Леонида Валентиновича. Возвращено 376000 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2021 года составила 2070000 тыс.руб.

**Сумма начисленных процентов по долгосрочным долговым обязательствам за 2021 год:**

Заемщик	Сальдо на 31.12.20	Начислено	Уплачено	Сальдо на 31.12.21
Конобеев Леонид Валентинович	3146	71917	54422	20641
<b>ИТОГО</b>	<b>3146</b>	<b>71917</b>	<b>54422</b>	<b>20641</b>

Обществом в отчетном периоде юридическим и физическим лицам были предоставлены займы и размещены вклады на депозит в форме:

1.краткосрочных беспроцентных займов юридическим лицам:

Заемщик	Сальдо на 31.12.20	Выдано	Погашено	Перевод в долгосрочн.	Сальдо на 31.12.21
ООО «PCO «Березки»	2000	7040	4531	2000	2509
<b>ИТОГО</b>	<b>2000</b>	<b>7040</b>	<b>4531</b>	<b>2000</b>	<b>2509</b>

2.краткосрочных беспроцентных займов юридическим лицам:

Заемщик	Сальдо на 31.12.20	Выдано	Погашено	Перевод из краткосрочн.	Сальдо на 31.12.21
ООО «PCO «Березки»	0	14300	0	2000	16300
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>14300</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>16300</b>

2.долгосрочных процентных займов юридическим и физическим лицам на срок более одного года:

Заемщик	Сальдо на 31.12.2021	Выдано/ Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.21
<b>Займ выданный</b>				
ООО «Траверс»	15000	0	2500	12500
ООО «Кертус»	0	27400	3720	23680
Полторацкий Р.С.	7345	0	345	7000
<b>ИТОГО</b>	<b>22345</b>	<b>27400</b>	<b>6565</b>	<b>43180</b>
<b>Проценты начисленные</b>				
ООО «Траверс»	723	1749	0	2472
ООО «Кертус»	0	1157	0	1157
Полторацкий Р.С.	356	871	0	1227
<b>ИТОГО</b>	<b>1079</b>	<b>3777</b>	<b>0</b>	<b>4856</b>
<b>ВСЕГО</b>	<b>23424</b>	<b>31177</b>	<b>6565</b>	<b>48036</b>

3.краткосрочных процентных займов юридическим, физическим лицам и депозиты в банках на срок не более одного года :

тыс. руб.

Заемщик	Сальдо на 31.12.20	Выдано/ Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.21
<b>Займ выданный</b>				
ООО «Кертус»	10000	8500	11637	6863
ООО «АЛЬФА»	26100	0	26100	0
ООО «Зеленый дом»	0	6000	6000	0
Скворцов Е.П.	24010	0	24010	0
Полторацкий Р.С.	6750	13000	6750	13000
<b>ИТОГО</b>	<b>66860</b>	<b>27500</b>	<b>74497</b>	<b>19863</b>
<b>Проценты начисленные</b>				
ООО Кертус»	482	477	485	474
ООО «АЛЬФА»	1224	9	1233	0
ООО «Зеленый дом»	0	2	2	0
Скворцов Е.П.	945	966	1911	0
Полторацкий Р.С.	393	1581	972	1002
<b>ИТОГО</b>	<b>3044</b>	<b>3035</b>	<b>4603</b>	<b>1476</b>
<b>Депозиты размещенные</b>				
Сбербанк России ПАО	152000	6047506	6199506	0
Райффайзенбанк	0	4481280	4396100	85180
<b>ИТОГО</b>	<b>152000</b>	<b>10528786</b>	<b>10595606</b>	<b>85180</b>
<b>Проценты по депозитам</b>				
Сбербанк России ПАО	19	1575	1594	0
Райффайзенбанк	0	942	929	13
<b>ИТОГО процентов</b>	<b>19</b>	<b>2517</b>	<b>2523</b>	<b>13</b>
<b>ВСЕГО</b>	<b>221923</b>	<b>10561836</b>	<b>10677228</b>	<b>106531</b>

Перед составлением годового отчета была проведена инвентаризация: основных средств по состоянию на 30.12.2021 г, материально-производственных запасов по состоянию на 30.12.2021, денежных средств в кассе на 30.12.2021 г, расчетов с поставщиками и подрядчиками, прочими дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2021 г, прочих активов и обязательств по состоянию на 31.12.2021 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

## 7. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/08, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

1. Компания ООО «Гражданстройпроект» (ИНН 5406805693) является с 18.06.2020 года учредителем ООО СЗ «Дар» -доля 0,0005 %.

Учредителями ООО «Гражданстройпроект» являются Набеев Сергей Русланович (50% доли) и Полторацкий Роман Сергеевич (50% доли). Одновременно они являются сотрудниками ООО СЗ «Дар».

Между ООО СЗ «Дар» и ООО «Гражданстройпроект» заключен договор субаренды нежилого помещения (офис). Сумма задолженности ООО «Гражданстройпроект» перед ООО СЗ «Дар» на 31.12.2021 г составляет 80,9 тыс рублей.

2. Организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим и (или) физическим лицом:

Конобеев Леонид Валентинович ( физическое лицо) – Обществом в отчетном периоде были получены процентные займы в сумме 2230000 тыс. руб. Сумма задолженности с учетом полученных в предыдущие отчетные периоды займов на конец отчетного периода составила 2070000 тыс. руб. Задолженность по начисленным процентам за пользование заемными средствами на 31.12.2021 года составила 20641 тыс.руб.

3. Конобеев Максим Леонидович (физическое лицо) является генеральным директором Общества.

В качестве информации о связанных сторонах в пояснительной записке сообщается следующее:

Начисленный фонд оплаты труда управленческого персонала за отчетный период составляет 36,71 % к общему фонду оплаты труда Общества. Сумма задолженности перед управленческим персоналом по начисленной заработной плате на конец отчетного периода составляет 416,7 тыс. руб. (11,96%) и является текущей задолженностью.

Сумма исчисленного и удержанного НДФЛ по управленческому персоналу за отчетный период к общей сумме исчисленного и удержанного НДФЛ всего персонала Общества составляет 23,85 %. Сумма задолженности управленческого персонала по НДФЛ на конец отчетного периода составляет 154,4 тыс. руб. и является текущей задолженностью.

Сумма начисленных страховых взносов с фонда оплаты труда управленческого персонала за отчетный период по отношению к начисленным страховым взносам всего персонала Общества составляет 31,28 %. Сумма задолженности по страховым взносам на конец отчетного периода по управленческому персоналу составляет 742,7 тыс. руб.

#### **8. Операции по сегментам и прекращаемой деятельности.**

Информация по сегментам в отчетном периоде организацией не формировалась.

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2021 года по строке 1210 баланса (всего сумма 3492518 тыс.руб) отражена :

1. стоимость приобретенных для строительства материалов в размере 517030 тыс.руб.;
2. стоимость готового к продаже жилья на сумму 1124277 тыс.руб;
3. стоимость отгруженных товаров (без перехода права собственности) на сумму 68395 тыс.руб;
4. стоимость незавершенных строительством жилых домов в размере 1782816 тыс.руб.

Затраты на строительство многоквартирных жилых домов включены в строку 1210 Бухгалтерского баланса. Аналогичные затраты на строительство жилых домов, отраженные в отчетности за 2020 год во внеоборотных активах по строке 1190, в отчетности на 31.12.2021 года перенесены в строку 1210 в размере 1016466 тыс.руб. Включение затрат на строительство объектов в показатель бухгалтерского баланса по строке 1210 «Запасы» обусловлено изменениями законодательства о бухгалтерском учёте (п.5 ФСБУ 5/2019). Изменение показателей строки 1210 «Запасы» на предшествующие отчётные даты по сравнению с данными предыдущей бухгалтерской отчётности выполнены с целью достижения сопоставимости показателей.

По строке 1220 баланса отражена сумма НДС по приобретенным, но пока не использованным на строительство материалам – 106543 тыс.руб. по полученным от поставщиков и подрядчиков работам, услугам по объектам незавершенного строительства .

По строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (общая сумма 92610 тыс.руб) отражены остатки денежных средств на банковских счетах организации в размере 7430 тыс.руб и денежные средства организации, размещенные на депозитных счетах в банке в размере 85180 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021 года у Общества на забалансовом учете (счет 001 «Арендованные основные средства») отражено имущество, которое находится в аренде:

1. офисные помещения по адресу г.Новосибирск, Красный проспект д.77/1, офис 46 у ИП Глебов (ИНН 540606983189) площадью 90 кв.м оценочной стоимостью 9000 тыс. руб и пвочнарковые места места площадью 54 кв.м оценочной стоимостью 5400 тыс.руб;

2. офисные помещения по адресу НСО, р.п.Кольцово. пр .Академика Сандахчиева,11, у АО НПК Катрен (ИНН 5408130693) площадью 876,2 кв.м оценочной стоимостью 54096 тыс. руб;

3. земельные участки на территории Новосибирского района Новосибирской области в р.п.Кольцово общей площадью 36068 кв.м оценочной стоимостью 10774 тыс.руб;

ИТОГО арендованных основных средств на сумму 79270 тыс.руб.

## 10. Совместная деятельность

Общество в отчетном году не являлось участником совместной деятельности.

## 11. Информация о государственной помощи

Государственной помощи не было.

## 12. События после отчетной даты.

Учредитель Общества Конобеев Леонид Валентинович 07 февраля 2022 года продал часть всей доли в размере 8,426 % следующим физическим лицам : Толкачевой Е.С., Толкачевой Д.А., Королеву Е.С., Полторацкому Р.С., Набееву С.Р., Березняку Г.Л., Тумашову И.В., Скворцову Е.П.

Учредителями Общества на 08 февраля 2022 года являются :

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	ИНН	Размер уставного капитала, руб	% доли в УК
1	Конобеев Леонид Валентинович	540808140583	1 478 139 965,56	70,9698
2	Конобеев Максим Леонидович	540862982193	416 241 008,01	19,9849
3	Толкачева Екатерина Сергеевна	540815723875	109 911 522,46	5,2771
4	Королев Евгений Сергеевич	032305649770	21 000 000,00	1,0083
5	Толкачева Дарья Александровна	540234200406	21 000 000,00	1,0083
6	Полторацкий Роман Сергеевич	543307662658	10 500 000,00	0,5041
7	Набеев Сергей Русланович	544591483149	10 500 000,00	0,5041
8	Березняк Гарий Леонидович	540862450167	5 250 000,00	0,2521
9	Тумашов Игорь Викторович	540702989433	5 250 000,00	0,2521
10	Скворцов Егор Петрович	540809848788	2 000 000,00	0,0960
11	Баскаков Александр Михайлович	540813597400	1 981 307,20	0,0951
12	Лепетюха Владимир Владимирович	540809697426	990 653,60	0,0476
13	ООО «Гражданстройпроект»	5406805693	10 000,00	0,0005
	ИТОГО		2 082 774 456,83	100,00

05 марта 2022 года (до сдачи годовой бухгалтерской отчетности) были внесены изменения в наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дар». Данные изменения внесены в единый государственный реестр юридических лиц за ГРН 2225400211694. Поэтому, бухгалтерская отчетность и пояснения к ней предоставляются с действующим наименованием.

Сложившаяся в 2020-2021 гг. ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не повлияли на деятельность компания.

Общество своевременно отслеживает и своевременно реагирует на изменения требований законодательства, в результате чего влияние правовых рисков признаётся не значительным.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов некоторых российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряжённости с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и Евро. Предполагается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора. Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчётного

периода, количественный эффект которых невозможно оценить с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время Общество проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества. Руководство Общества продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий. Общество использует в производственном процессе импортные строительные материалы. Доля их относительно не велика. Руководство Общества анализирует альтернативные предложения отечественных производителей.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Данные пояснения являются приложением к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дар» за 2021 год, которая включает в себя следующие документы:

- Бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001);
- Отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002);
- Отчет об изменениях капитала (форма по ОКУД 0710003);
- Отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710004);
- Отчет о целевом использовании средств (форма по ОКУД 0710006);
- Пояснения к бухгалтерскому балансу

**Генеральный директор  
ООО СЗ «Дар»**



**Конобеев М.Л.**

**28 марта 2022 год**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) по Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный  
застройщик «ДАР»  
ИНН 5408296000 за 2021 год**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021 г.	750	(35)	-	-	(107)	-	-	-	-	750	(142)
	5110	за 2020 г.	-	-	750	-	(35)	-	-	-	-	750	(35)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021 г.	750	(35)	-	-	(107)	-	-	-	-	750	(142)
	5111	за 2020 г.	-	-	750	-	(35)	-	-	-	-	750	(35)

**2. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г.	14 197	(337)	6 722	(7 677)	-	(759)	-	-	-	13 242	(1 096)
	5210	за 2020 г.	-	-	15 058	(861)	(2)	(339)	-	-	-	14 197	(337)
в том числе: Земельные участки	5201	за 2021 г.	9 620	-	5 319	(7 677)	-	-	-	-	-	7 263	-
	5211	за 2020 г.	-	-	10 410	(790)	-	-	-	-	-	9 620	-
Здания	5202	за 2021 г.	3 282	(104)	-	-	-	(181)	-	-	-	3 282	(285)
	5212	за 2020 г.	-	-	3 282	-	-	(104)	-	-	-	3 282	(104)
Сооружения	5203	за 2021 г.	-	-	1 100	-	-	(44)	-	-	-	1 100	(44)
	5213	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2021 г.	63	(26)	-	-	-	(37)	-	-	-	63	(63)
	5214	за 2020 г.	-	-	134	(71)	(2)	(28)	-	-	-	63	(26)

Описание оборудования	5205	за 2021 г.	234	(31)	257	-	(96)	-	491	(127)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206	за 2021 г.	998	(176)	-	-	(397)	-	998	(573)
	5216	за 2020 г.	-	-	998	-	(176)	-	998	(176)
Другие виды основных средств	5207	за 2021 г.	-	-	46	-	(4)	-	46	(4)
	5217	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021 г.	25 469	(555)	236 967	(19 443)	(856)	(1 944)	242 993	(1 643)
	5230	за 2020 г.	-	-	25 952	(483)	(5)	(560)	25 469	(555)
в том числе: Здания	5221	за 2021 г.	25 469	(555)	9 750	(19 443)	(856)	(1 041)	15 776	(740)
	5231	за 2020 г.	-	-	25 952	(483)	(5)	(560)	25 469	(555)
Сооружения	5222	за 2021 г.	-	-	227 217	-	(903)	-	227 217	(903)
	5232	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		5280	230 033	25 469	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280		230 033	25 469	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281		4 704	-	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282		-	-	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283		79 270	79 270	-	-	-

### 4. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		погашено		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	накопленная стоимость	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	22 345	-	27 400	(6 565)	-	43 180	-
	5311	за 2020 г.	-	-	22 345	-	-	22 345	-
в том числе: займы процентные, выданные другим организациям	5302	за 2021 г.	22 345	-	27 400	(6 565)	-	43 180	-
	5312	за 2020 г.	-	-	22 345	-	-	22 345	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	66 860	-	27 500	(74 497)	-	19 863	-
	5315	за 2020 г.	-	-	110 360	(43 500)	-	66 860	-

в том числе: займы процентные, выданные другим организациям	5306	за 2021 г.	66 860	-	27 500	(74 497)	-	-	19 863	-
		за 2020 г.								
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	89 205	-	54 900	(81 062)	-	-	63 043	-
	5310	за 2020 г.	-	-	132 705	(43 500)	-	-	89 205	-

### 5. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	2 969 461	-	2 969 461	3 700 350	(3 177 293)	-	X	3 492 518	-	3 492 518	
	5420	за 2020 г.	10	-	10	5 868 585	(2 899 134)	-	X	2 969 461	-	2 969 461	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021 г.	63 734	-	63 734	920 475	(467 179)	-	-	472 452	-	517 030	
Готовая продукция	5421	за 2020 г.	10	-	10	294 646	(230 922)	-	-	238 293	-	63 734	
	5402	за 2021 г.	754 586	-	754 586	581 756	(485 687)	-	-	850 655	-	850 655	
	5422	за 2020 г.	-	-	-	758 179	(3 593)	-	-	754 586	-	754 586	
Товары для перепродажи	5403	за 2021 г.	1 075 925	-	1 075 925	24 345	(864 685)	-	-	235 584	-	235 584	
	5423	за 2020 г.	-	-	-	1 712 560	(636 635)	-	316	1 075 925	-	1 075 925	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021 г.	33 846	-	33 846	68 395	(33 846)	-	-	68 395	-	68 395	
Затраты в незавершенном производстве	5424	за 2020 г.	-	-	-	33 846	-	-	-	33 846	-	33 846	
	5405	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021 г.	24 904	-	24 904	104 664	(91 531)	-	-	38 038	-	38 038	
	5426	за 2020 г.	-	-	-	74 382	(49 478)	-	-	24 904	-	24 904	
Незавершенное строительство	5507	за 2021 г.	1 016 466	-	1 016 466	2 000 715	(1 234 365)	-	-	1 782 816	-	1 782 816	
	5527	за 2020 г.	-	-	-	2 994 972	(1 978 506)	-	-	1 016 466	-	1 016 466	



### 7. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	46 386	46 386	38 223	38 223	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	44 278	44 278	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	2 108	2 108	38 223	38 223	-	-

### 8. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				выбыло			остаток на конец периода				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на фин. результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	216 000	2 230 000	-	(376 000)	-	-	-	-	2 070 000
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021 г.	216 000	2 230 000	-	(376 000)	-	-	-	-	2 070 000
	5573	за 2020 г.	-	366 000	-	(150 000)	-	-	-	-	216 000
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	3 291 351	112 035	71 960	(3 328 663)	-	-	-	-	146 683
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	362 405	53 823	40	(360 336)	-	-	-	-	55 932
авансы полученные	5581	за 2020 г.	-	362 400	5	-	-	-	-	-	362 405
	5562	за 2021 г.	29 008	51 871	-	(29 008)	-	-	-	-	51 871
	5582	за 2020 г.	-	29 008	-	-	-	-	-	-	29 008
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	14 994	3 146	3	(3 788)	-	-	-	-	14 355
	5583	за 2020 г.	-	14 993	1	-	-	-	-	-	14 994

займы	5565	за 2021 г.	3 146	-	71 917	(54 421)	-	-	20 642
	5585	за 2020 г.	-	13 733	20 838	(31 425)	-	-	3 146
прочая	5566	за 2021 г.	2 881 798	3 195	-	(2 881 110)	-	-	3 883
	5586	за 2020 г.	-	2 881 798	-	-	-	-	2 881 798
Итого	5550	за 2021 г.	3 507 351	2 342 035	71 960	(3 704 663)	-	X	2 216 683
	5570	за 2020 г.	-	3 667 932	20 844	(181 425)	-	X	3 507 351

### 9. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	1 748	27 835	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	17 848	27 835	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

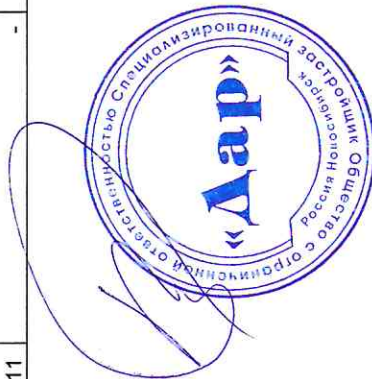
### 10. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 114	11 807	(7 292)	-	7 629
в том числе:						
Оценочное обязательство по оплате отпусков	5701	3 114	11 807	(7 292)	-	7 629

### 11. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	5 790	6 072	-
в том числе:				
имущество в обременении	5801	5 790	6 072	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Генеральный директор  
ООО СЗ «Дар»



КОНОБЕВ М.Л.  
28.03.2022 г