# Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВРОРА-Сити»

300026, Россия, г. Тула, Щекинское шоссе, дом 26А, офис 307
ИНН 7106058194, КПП 710601001, ОГРН 1167154082380

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год ООО «СЗ «АВРОРА-Сити»

1. Юридический и фактический адрес: 300026, Россия, г. Тула, Щекинское шоссе, дом 26А, офис 307
2. ИНН 7106058194, КПП 710601001
3. ОГРН 1167154082380
4. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».
5. Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021г. не возникало.
6. Численность работающих на 31.12.21г. составила 1 человек.

Основной вид деятельности Общества: ООО «СЗ «АВРОРА-Сити» является организацией Застройщиком. Основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 71.12.2) по адресу Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, проезд Крутооврaжный.

7. Связанными (аффилированными) лицами общества являются:

| **Фамилия, имя, отчество** | **Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным** | **Доля участия лица в уставном капитале акционерного общества, %** |
|---|---|---|
| Лукина Ирина Владимировна. | Устав Общества | 100 |
| Калугина Дарья Леонтьевна | Управляющий - Индивидуальный предприниматель | - |

В 2021 г. Обществом заключены следующие сделки со связанными (аффилированными) сторонами:

| № п/п | Наименование организации, ФИО (аффилированного лица) | Характер сделки, дата, № договора |
|---|---|---|
| 1 | ИП Лукина И.В. | Договор займа б/н от 01.10.2020: 6 730 000 руб.<br>Договор займа б/н от 02.07.2021: 400 000 руб.<br>Договор займа б/н от 08.06.2021: 170 000 руб.<br>Договор займа б/н от 14.07.2021: 670 000 руб.<br>Договор займа б/н от 20.07.2021: 500 000 руб.<br>Договор займа б/н от 23.06.2021: 50 000 руб.<br>Договор займа б/н от 25.08.2021: 310 000 руб.<br>Договор займа б/н от 28.06.2021: 200 000 руб.<br>Договор займа б/н от 18.06.2021: 200 000 руб.<br>ИТОГО: 9 230 000,00 |

Вознаграждение управленческому персоналу за 2021 год 12 601 тыс. рублей.

Вознаграждение управленческому персоналу за 2020 год 2 865 тыс. рублей.

8. Учредителями организации являются физические лица:

   - Лукина И.В. – 100% доли в УК Общества

9. ЕИО является Управляющий-ИП Калугина Дарья Леонтьевна.

10. Конечным бенефициарным владельцем является Лукина Ирина Владимировна.

11. Размер Уставного капитала общества на 31.12.21 составляет 10 000 рублей

12. В 2021 г. Обществом были заключены договоры долевого участия на сумму 2 771 677 тыс. рублей – отражены в бухгалтерском балансе по строке 1450 «Прочие обязательства».

13. Выручка за 2021г. составила 0,00 рублей. – строка 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах за 2021 г.

14. Совокупный финансовый результат за 2021г. составляет 13 тыс. руб. – строка 2400 «Чистая прибыль (убыток)» Отчета о финансовых результатах за 2021 г.

15. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) Общества за 2021г. составил (251) тыс. руб. – строка 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021г.

    Убыток Общества и отрицательные чистые активы за 2020 г. и 2019 г. сформировались из-за процентов банковского обслуживания, которое не может быть включено в стоимость строительства МЖД, погашение будет после открытия счетов-эскроу, т.е. введения МЖД в эксплуатацию в 2022 году.

16. В связи с вступлением ФСБУ 5/2019 затраты по незавершенному строительству отражены в строке 1210 «Запасы» ретроспективно, проценты по кредиту учтены в составе затрат по строительству, соответственно скорректированы строки Прочие расходы, Чистая прибыль,

нераспределенная прибыль. В бухгалтерском балансе на 31.12.2021 год показатели на 31.12.2020 год приведены с учетом корректировки.

Информация предоставлена в тыс. руб.:

| № строки, форма | Наименование показателя | Отражено в отчетности за 2021 г. на 31.12.20г | Было отражено в отчетности за 2020 год на 31.12.20г | Сумма корректировки за 2020 год | Отражено в отчетности за 2021 г. на 31.12.2019г | Было отражено в отчетности за 2019 год на 31.12.2019г | Сумма корректировки за 2019 год |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Бухгалтерский баланс | | | | | | |
| 1190 | Проч. внеоборотные активы | 0 | 1 038 378 | -1 038 378 | 0 | 66 543 | -66 543 |
| 1100 | Итого по разделу 1 | 0 | 1 038 378 | -1 038 378 | 0 | 66 543 | -66 543 |
| 1210 | Запасы | 1 045 843 | 4 062 | 1 041 780 | 66 850 | 308 | 66 543 |
| 1230 | Дебиторская задолженность | 2 059 626 | 1 658 858 | 400 768 | | | |
| 1200 | Итого по разделу II | 3 105 481 | 1 662 932 | 1 442 549 | 305 478 | 238 935 | 66 543 |
| 1600 | **Баланс** | **3 105 481** | **2 701 310** | **404 171** | 305 478 | 305 478 | 0 |
| 1370 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | (264) | (3 666) | (3 402) | | | |
| 1300 | Итого по разделу 3 | (264) | (3 656) | (3 402) | | | |
| 1450 | Прочие обязательства | 1 953 475 | 1 552 702 | 400 773 | | | |
| 1700 | **Баланс** | **3 105 481** | **2 701 310** | **404 171** | | | |
| | Отчет о финансовых результатах | | | | | | |
| 2350 | Прочие расходы | (346) | (3 749) | (3 403) | | | |
| 2400 | Чистая прибыль | (225) | (3 628) | (3 403) | | | |

17. Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

18. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества на 2021 год утверждена Приказом № 1-УП от 30 декабря 2020 г.

**Первоначальная стоимость ОС** Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС.

**Приобретение основных средств**, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

**Активы,** в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.
Общество не создает резерва на ремонт ОС.

**Затраты по ремонту** основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

**Оценка МПЗ при выбытии** осуществляется по методу средней себестоимости.

**Резервы по сомнительным долгам** Общества создаются по сомнительной дебиторской задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

На 31.12.21г. сомнительных долгов нет. Размер резерва сомнительных долгов составляет 0 руб.

**Учет материально-производственных запасов** осуществляется, начиная с 2021 года в соответствии с требованиями Федерального стандарта ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.
Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего Стандарта отражаются перспективно.
Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.
Запасы организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин - фактическая себестоимость запасов.
Себестоимость материально-производственных запасов при отпуске в производство, отгрузке товаров покупателю, списании запасов, рассчитывается одним из следующих способов:

- по средней себестоимости;

**Затраты на связанные с возведением объектов строительства, собир**аются на счете 08.03 «Вложения во внеоборотные активы» до окончания строительства соответствующего объекта с

аналитическим учетом в разрезе объектов строительства (дома). В бухгалтерском балансе отражаем согласно ФСБУ 5/2019 "Запасы" по стоке 1210 «Запасы».

**Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» это** затраты, связанные с деятельностью застройщика, которые являются расходами по обычным видам деятельности (текущими расходами) и по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

**Полученные займы и кредиты** учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

**Перевод долгосрочной кредиторской** задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производились.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов за 2021 год составили 20 206 тыс. руб.

**Порядок определения и исправления ошибок в бухгалтерском учете**

В целях применения ПБУ 22/2010 существенной признается ошибка, в результате исправления которой итог группы статей баланса, содержащей исправленный показатель, или значение группы статей Отчета о прибылях и убытках и (или) других форм бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

Существенные ошибки, найденные после утверждения отчетности, исправляются в текущем году. В отчетности текущего года делается ретроспективный пересчет.

**Условные обязательства и активы**

В Обществе условных обязательств и условных активов, возникающих вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства или актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией, в проверяемом периоде не было.

**События после отчетной даты**

Существенных событий после отчетной даты, которые могли бы повлиять на бухгалтерскую отчетность, не было.

**Влияние санкций**

В феврале 2022 года, некоторые страны ввели пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российский компаний и банков, а также персональные санкции в отношении отдельных физических лиц.

В связи с текущей геополитической напряжённостью, с февраля 2022 года, наблюдается значительная волатильность на фондовом и валютных рынках, а также девальвация рубля. Правительство РФ и Банк России принимают меры по поддержке финансового рынка и экономики страны.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся условий хозяйственной деятельности как на микро-, так и на макроуровне. Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности

**Влияние пандемии на деятельность компании**

После 31 декабря 2020 распространение COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. В первые месяцы 2020 года на мировом рынке возникла значительная нестабильность, вызванная вспышкой коронавируса. Во многих странах, в том числе в Российской Федерации, отдельные организации были вынуждены прекратить или сократить операции на длительный период времени, изменить бизнес-процессы.

Длящаяся до настоящего времени пандемия COVID-19 в 2021 году не оказала существенного влияния на деятельность Общества.

Управляющий - ИП Калугина Д.Л.