

## Письменное пояснение к отчетности

К годовому бухгалтерскому балансу за 2021 год

Общество с Ограниченной Ответственностью  
«Специализированный застройщик «Хутор»

### 1. Основные сведения об организации

Дата государственной регистрации: «09» февраля 2006г.

ОГРН: 1065261002080

ИНН: 5261047394

КПП: 526001001

Зарегистрировано в ИФНС России по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода.

Бенефициары Общества

Запрашиваемая информация	Сведения о лице
Аверин Антон Валерьевич – учредитель. Доля в уставном капитале – 33%	ИНН 526015730261
Антипов Валерий Александрович - учредитель. Доля в уставном капитале – 33,5%	ИНН 526000934368
Теплов Александр Николаевич Доля в уставном капитале -33,5%	ИНН 526008690459

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 -ФЗ «О бухгалтерском учете».

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021г. не возникало.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 29 человек.

Основной вид деятельности Общества: деятельность Застройщика по организации строительного процесса многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, не выполняя функции генерального подрядчика.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2021 г. составляет 10 000 рублей.

## **2. Выручка (доходы) от реализации**

Доходы от реализации в 2021 году составили 0,00 руб.

Доходы за прошлые отчетные периоды составили,

- 2020 год – 305 000руб., в том числе НДС 20% 50 833,33руб
- 2019 год – 2 350 637, 35руб.; НДС не облагается на основании ст. 346.2 гл.26.2 НК РФ:

В целях налогового учета доходы в 2021г. составили 0,00 руб.

## **3. Расходы, связанные с реализацией**

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода (месяц) включаются в себестоимость продукции (работ, услуг). При этом сумма накопленных на счете 26 расходов списывается в дебет счета 08.03.2 "Строительство объектов основных средств" / «За счет средств Застройщика по 214-ФЗ», в дальнейшем распределяясь между объектами, построенными (созданными) организацией с целью передачи участникам долевого строительства, после ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства пропорционально доле общей площади многоквартирного дом и (или) иного объекта недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости.

Сумма расходов на оплату труда и на обязательные расчеты по социальному страхованию и обеспечению сотрудников составила 24 625 564,58 руб., в т.ч.:

- вознаграждение основного управленческого персонала в размере 20 785 887,47 руб.
- по обязательным расчетам по социальному страхованию и обеспечению основного управленческого персонала в размере 3 839 677,11 руб.

Расходы, связанные с реализацией в 2021 году, для включения в отчет о финансовых результатах, составили 0,00 руб.

Для целей налогового учета сумма расходов, связанных с реализацией в 2021г.составила 0,00 руб.

## **4. Прочие доходы и доходы от участия в других организациях.**

Сумма прочих доходов в 2021 году составила 160 530,07 руб., в том числе НДС 20% 11 000руб

Для целей налогового учета сумма прочих доходов составила 160 530,07 руб., в том числе НДС 20% 11 000 руб.

## **5. Прочие расходы**

Сумма прочих расходов в 2021 году составила 43,27 руб.

Для целей налогового учета сумма прочих расходов составила 0,00 руб.

## **6. Расходы по кредитам и займам**

В 2021 году сумма задолженности по полученным займам увеличилась на 3 708 469,43 рубля и составляет 121 814 469,43 руб.

В 2021 году сумма задолженности по полученным кредитам увеличилась на 884 529 891,85 рублей и составляет 1 324 010 751,49 руб.

## **7. Расчеты по налогу на прибыль**

Прибыль для целей налогообложения по налогу в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила (149 530,07 руб. -0,00руб.) = 149 530,07 руб.

Ставка налога на прибыль в 2021 году составила 20% от суммы доходы минус расходы.

Сумма исчисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2021 год составила 29 906, 00 руб.

Сумма исчисленного и подлежащего к перечислению налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2021 год составила 29 906, 00 руб.

## **8. Финансовый результат хозяйственной деятельности**

Финансовый результат, полученный в 2021 году составил 119 580,80 руб.

## **9. Информация по сделкам со связанными сторонами**

В 2021 году были осуществлены сделки со связанными сторонами:

- 9.1. Договор займа от 29.06.2021г. на сумму 2 161 941 рублей с ООО «Стандарт»
- 9.2. Договор займа от 24.05.2019г. на сумму 575 028,43 рублей с Авериным А.В.
- 9.3. Договор займа от 24.05.2019г. на сумму 971 500 рублей с Антиповым В.А.
- 9.4. Договор залога доли в уставном капитале от 13.01.2021г с Авериным А.В.
- 9.5. Договор залога доли в уставном капитале от 13.01.2021г с Антиповым В.А.
- 9.6. Договор залога доли в уставном капитале от 13.01.2021г с Тепловым А.Н.
- 9.7. Договор залога доли в уставном капитале от 01.07.2021г с Авериным А.В.
- 9.8. Договор залога доли в уставном капитале от 01.07.2021г с Антиповым В.А.
- 9.9. Договор залога доли в уставном капитале от 01.07.2021г с Тепловым А.Н.

- 9.10. Договор об оказании информационных услуг между ООО «СЗ «Хутор» и ООО СЗ «Подкова» от 01.09.2021г на сумму 65 613руб.
- 9.11. Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям между ООО «СЗ «Хутор» и ООО «ЗЕФС-ЭНЕРГО» №5002-699/2019 от 25.11.2019г на сумму 3 105 033,58руб.  
Бездоговорное потребление электроэнергии на сумму 15 704,28 руб.
- 9.12. Договор аренды транспортного средства между ООО «СЗ «Хутор» и ООО «Акрукс» от 01.11.2021г на сумму 113 000руб.  
Договор возмездного оказания услуг от 02.04.2021г на сумму 106 250руб.  
Договор возмездного оказания услуг от 05.07.2021г на сумму 165 000руб.  
Договор возмездного оказания услуг от 11.10.2021г на сумму 198 000руб.  
Договор возмездного оказания услуг от 08.11.2021г на сумму 102 000руб.

## **10. Бухгалтерская отчетность**

В соответствии с ПБУ 4/99 бухгалтерская отчетность должна давать достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

Исходя из этого с целью формирования достоверного и полного представления о финансовом положении застройщика, осуществляющего операции, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве, финансовых результатах деятельности такого застройщика и изменениях в его финансовом положении в дополнение к требованиям, установленным нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, застройщик раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о:

обязательствах участников договора долевого строительства по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей в размере 1 811 969 351,32 руб.;

обязательствах застройщика перед участниками договора долевого строительства по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию в размере 1 842 930 000;

обязательствах застройщика перед участниками договора, возникающих в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства в размере 0,00 руб.;

задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства в сумме 1 445 825 220,92руб.;

активах застройщика, находящихся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по кредитным договорам в размере 41 941 000 руб.;

задолженности участников договора долевого участия по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир в размере 0,00руб.

## **11. События после отчетной даты**

Руководство ООО «СЗ «Хутор» рассматривает специальную военную операцию как не корректирующее событие после отчетной даты, т.е. событие, свидетельствующее об обстоятельствах, которые возникли после отчетной даты.

Руководство оценивает способность организации продолжать непрерывно свою деятельность с учетом событий, произошедших после отчетной даты.

## 12. Сведения об учетной политике организации

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

Учетная политика Общества на 2021 год утверждена Приказом № 1/2021 от 31 декабря 2020 г.

**Первоначальная стоимость ОС** Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно Классификации ОС, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1

**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 материально-производственных запасов 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 средней взвешенной себестоимости приобретения и заготовления группы МПЗ.

**Обществом не создается резерв** под снижение стоимости МПЗ за счет финансовых результатов.

**Стоимость специальной одежды**, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи, не превышает 12 месяцев, в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации списывается единовременно.

**Резервы по сомнительным долгам** Общества в отчетном году не создаются.

**Затраты на производство** учитываются на счете 08.3.1 «Строительство объектов основных средств» / «За счет целевых взносов по 214-ФЗ», с аналитическим учетом по объектам капитального строительства в разрезе глав сводного сметного расчета и видам работ.

**Незавершенное производство** учитывается на счете 08.3.1 «Строительство объектов основных средств» / «За счет целевых взносов по 214-ФЗ», с аналитическим учетом по

объектам капитального строительства в разрезе глав сводного сметного расчета и видам работ в размере фактической стоимости.

К **прямым расходам**, связанным с производством и реализацией товаров собственного производства, а также выполнением работ и оказанием услуг относятся:

- материальные затраты, определяемые в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта статьи 254 НК РФ;

-расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг, а также расходы на обязательное пенсионное и социальное страхование, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве товаров, работ, услуг,

-стоимость услуг и работ подрядчиков

**Управленческие расходы**, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода (месяц) включаются в себестоимость продукции (работ, услуг). При этом сумма накопленных на счете 26 расходов списывается в дебет счета 08.03.2 "Строительство объектов основных средств" / «За счет средств Застройщика по 214-ФЗ», в дальнейшем распределяясь между объектами, построенными (созданными) организацией с целью передачи участникам долевого строительства, после ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства пропорционально доле общей площади многоквартирного дом и (или) иного объекта недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости.

**Общество формирует резерв на оплату предстоящих отпусков сотрудников.**

При выбытии **финансовых вложений** их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но **относящиеся к следующим отчетным периодам**, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Затраты, которые были ранее учтены организацией **в составе расходов будущих периодов** с отражением на счете 97, в регистрах бухгалтерского учета не переносятся. В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

**Неисключительные права** на программные продукты и иные аналогичные нематериальные объекты, не являющиеся нематериальными активами согласно ПБУ 14/2007 учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются на затраты ежемесячно равными долями в течение срока действия договора (п.39 ПБУ 14/2007).

В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

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

- 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.**

Обязательства, выданные по заключенным (зарегистрированным) ДДУ (договорам долевого участия) отражаются на забалансовом счете 009.01.2 «Обеспечение обязательств и платежей выданные».

Обеспечение обязательств по поступившим денежным средствам по заключенным (зарегистрированным) ДДУ (договорам долевого участия) на счета эскроу отражаются на забалансовом счете 008.01.2 «Обеспечение обязательств и платежей полученные»

«25» марта 2022г.

Генеральный директор



(Демидов В.А.)

Главный бухгалтер

(Бакалдина С.Ю.)