

**Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «АСК 6»  
за 2021 год**

**1. Общие сведения.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АСК 6», сокращенное название ООО «Специализированный застройщик «АСК 6», ИНН 2312274561 КПП 231201001, общество зарегистрировано 22 августа 2018 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю, ОГРН № 1182375071229. Общество зарегистрировано по адресу: 350059, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, д.75/1 литер Б, офис 31/2

ООО «Специализированный застройщик «АСК 6» находится на общей системе налогообложения.

Порядок признания доходов для целей исчисления налога на прибыль и в бухгалтерском учете - по методу «начисления» и налога на добавленную стоимость – «по отгрузке».

Уставный капитал Общества 10 тыс. руб. и состоит из 1 доли - 100%.

Основной вид деятельности организации: ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

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

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 1 человек.

**2. Учредители и аффилированные лица организации:**

Учредители Общества на 31.12.2021 года: ООО «Группа компаний «АВА» – 100%

Состав исполнительного органа Общества представлен следующим образом:

Ф.И.О	должность	реквизиты трудового договора	срок, на который заключен трудовой договор
Яровой Алексей Анатольевич	генеральный директор	Договор б/н от 20.02.2019г.	5 лет

Ограничения полномочий у Генерального директора отсутствуют.

В 2021 году в ООО «Специализированный застройщик «АСК 6» произошла смена исполнительного органа.

Ф.И.О	должность	реквизиты трудового договора	срок, на который заключен трудовой договор
Коломийцева Тамара Игоревна	генеральный директор	Договор б/н от 19.01.2021г.	5 лет
ООО «УК 214 Краснодар»	Единоличный исполнительный орган	Договор №УК-3 от 10.06.2021г.	На неопределенный срок

**3. Информация об обособленных подразделениях:**

Обособленных подразделений не имеет.

**4. Учётная политика**

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе Учетной политики, утвержденной приказом руководителя № 1-УП от 29.12.2020 г. Учетная политика для целей налогообложения утверждена Приказом руководителя № 1-УП от 29.12.2020 г.

### **Основные положения учетной политики**

В оценке статей бухгалтерского баланса, применяются следующие правила (п. 5 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций», утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н):

- активы и обязательства компании не должны смешиваться — их учитываем отдельно;

- исходим из того, что компания не собирается прекращать свою деятельность;

- принятая учетная политика будет применяться последовательно и в дальнейшем;

- операции отражают в учете в то время, когда они фактически произошли,

независимо от поступления или выплаты денег, с ними связанных

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- амортизация основных средств и нематериальных активов в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом;
- материально-производственные запасы, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости;
- списание материально-производственных запасов в производство, производится методом ФИФО
- финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

### **5. Основа составления**

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», ФСБУ и Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерский учет Общества ведется в полном соответствии с Положением о бухгалтерском учете и отчетности РФ, Планом счетов бухгалтерского учета и нормативными актами в области методологии бухгалтерского учета. При ведении бухгалтерского учета обеспечивается возможность оперативного учета изменений действующего законодательства, возможность достоверного определения налоговой базы для расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами с действующим законодательством РФ, а также своевременное и полное предоставление необходимой отчетности заинтересованными пользователями.

Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к учету первичных документах, для отражения на счетах бухгалтерского учета и отчетности, организация использует автоматизированные регистры бухгалтерского учета на базе программы 1С-Бухгалтерия предприятия 8.3.

Все хозяйственные операции, проводимые организацией, оформляются оправдательными документами на основании подтверждающих документов и служат первичными учетными документами в бухгалтерском учете. Налоговый учет строится на основе бухгалтерского учета. При отсутствии отклонений в качестве регистров налогового учета используются регистры бухгалтерского учета из программы 1С-Бухгалтерия предприятия 8.3. Несопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему годы, методов оценки и существенных статей бухгалтерской отчетности при формировании бухгалтерской отчетности допущено не было.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, отсутствовали.

Доходы признаются в отчетном периоде (налоговом), в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств (метод начисления).

Расходы, принимаемые для целей налогообложения, признаются таковыми в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической оплаты.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению соответствующей статьи (строки) отчетности за отчетный год более чем на 10%.

Бухгалтерский учёт в организации осуществляется сторонней специализированной аутсорсинговой компанией ООО «Лаборатория учёта» по договору №БУХ-41 от 01.06.2021г.

## **6. Активы и обязательства в иностранных валютах**

Общество в течение 2021 года не производило расчёты в иностранных валютах.

## **7. Нематериальные активы**

Общество по учёту не имеет нематериальных активов по состоянию на 31.12.2021 г.

## **8. Основные средства**

В составе основных средств отражены основные средства, со сроком службы более 12 месяцев, способные приносить экономические выгоды и последующая перепродажа их Обществом не предполагается.

Объекты основных средств, приняты к учёту по фактическим затратам на приобретение.

В отчётности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация по объектам основных средств производилась линейным способом на основании ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденный Приказом Минфина РФ от 30.03.01г. №26н, Методических указаний по учету ОС, утвержденных Приказом Минфина № 91Н от 13.10.03 г.

Затраты на проведение всех видов ремонта включаются в себестоимость того отчетного периода, в котором они были произведены.

Переоценка ОС в 2021 году не производилась.

*Объекты ОС, не подлежащие амортизации, отсутствуют. Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации отсутствуют.*

В первоначальную стоимость объектов основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, включаются также фактические затраты организации на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования (п. 12 ПБУ 6/01).

Срок полезного использования (сокращенно — СПИ) имущества устанавливается организациями исходя из планируемого периода использования, износа и иных временных ограничений по применению ОС (п. 20 ПБУ).

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче предприятием, организацией, устанавливается из цены товарообменного договора, согласованной обеими сторонами.

## **9. Прочие внеоборотные активы.**

В составе прочих внеоборотных активов, отраженных в строке 1190 Бухгалтерского баланса за 2021 год отражены, в т.ч. «Незавершенное строительство» Жилой комплекс, расположенный по адресу: г.Краснодар, Прикубанский ВО, ул. Питерская,40 - Долгосрочные активы будущих периодов (сроком более 12 мес.) – 1 636 256 тыс. руб.

В соответствии с разъяснениями ПБУ 4/99- незавершенное строительство входит в группу статей «Основные средства». При этом в приложении № 3 к приказу № 66н приводится пример оформления пояснений к Бухгалтерскому балансу. Если незавершенное строительство включить в состав строки 1150 «Основные средства», это может ввести в заблуждение пользователя отчетности. Ведь незавершенное строительство не удовлетворяет критериям объекта основных средств. Поэтому сумма незавершенного строительства отражена по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», речь идет о существенных суммах, поэтому в Бухгалтерский баланс добавлена дополнительная строка 1191 «Незавершенное строительство».

## **10. Материально-производственные запасы**

Учет материалов (материально-производственных запасов) :

К материально-производственным запасам относятся активы Общества:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнение работ, услуг);
- используемые для управленческих нужд организации;
- прочие активы, предназначенные для продажи.

Учет МПЗ производится на основании ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» утвержденным Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. №44н и Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов от 28.12.2001г. №119н.

Материально-производственные запасы (сырье, материалы, товары) принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на их приобретение или изготовление без применения счёта 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

Оценка выбывающих материально-производственных запасов производится по себестоимости каждой единицы.

Материально-производственные запасы отражаются в стр. 1210 «Запасы» и составляет 87 738 тыс. руб.

Сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период произведена, отклонений не выявлено.

*Порядок учета малоценных основных средств ведется в составе запасов до момента ввода в эксплуатацию.*

Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются *перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).*

*Каждый отчетный период запасы переоцениваем по наименьшей стоимости: фактической или чистой стоимости продажи (п. 28 ФСБУ 5/2019). Под чистой стоимостью продажи понимается предполагаемая цена продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство и продажу (п. 29 ФСБУ 5/2019). Превышение фактической стоимости над чистой образует резерв под обесценение.*

## **11. Расходы будущих периодов**

Расходы будущих периодов, в том числе расходы на страхование, расходы на приобретение компьютерных программ, и т.п. учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов».

Списание расходов будущих периодов по договорам, предусматривающим срок полезного использования, производится равными долями в течение их срока полезного использования в дебет счетов учета затрат.

Долгосрочные расходы будущих периодов (сроком более 12 месяцев) в бухгалтерском балансе отражаются в строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Краткосрочные расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

## **12. Задолженность покупателей и заказчиков**

Дебиторская задолженность по авансам, выданным на капитальное строительство, в бухгалтерском балансе отражается по строке 1231 «Дебиторская задолженность».

По результатам инвентаризации дебиторской задолженности за 2020 год, сомнительных долгов не выявлено. Вся дебиторская задолженность является текущей. Общество в 2021 году не создавало резерва по сомнительным долгам.

## **13. Кредиты и займы**

Общество в 2021г. получало финансирование в рамках долгосрочного беспроцентного договора займа от Учредителя б/н от 30.01.2020г.

Так же в 2021г заключен кредитный договор на целевое финансирование для строительства 2-ого этапа строительства (Литеры 1,2,3) Жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский ВО, ул. Питерская,40

Лимит кредитования составляет не более 1 678 647 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2021 года выборка по кредитному договору составила 640 554 тыс. руб.

Включение дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Проценты подлежат погашению по итогам строительства, поэтому отражаются по стр. 1410 «Заемные средства» в сумме 35 350 тыс. руб. Срок гашения кредитных обязательств 2024 год.

## **14. Признание доходов**

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Исходя из Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" каждому участнику долевого строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости (депоненту) уполномоченный банк (эскроу-агент) открывает счет эскроу. Этот счет предназначен для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару). Данным Федеральным законом установлены особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве.

Согласно Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организацией, утвержденной приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н, для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей предназначен счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Учитывая изложенное, бухгалтерский учет денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонентов на открытые им счета эскроу, бенефициар может вести на данном счете бухгалтерского учета.

При строительстве жилого дома подрядным способом доходом застройщика является вознаграждение за его услуги (п.5 ПБУ 9/99). Размер вознаграждения определяется условиями договора участия в долевом строительстве. Выручку от реализации услуг по организации строительства застройщик признает при одновременном выполнении услуги. Пункт 12 ПБУ 9/99)

Строительство ведется подрядным способом по Федеральному Закону 214-ФЗ, путем размещения денежных средств дольщиков на счетах ЭСКРОУ.

Если объект строительства состоит из нескольких частей, то организация

рассматривает его как единый объект строительства при наличии следующих оснований:

- единый проект на возведение объекта строительства;
- объект возводится на едином земельном участке;
- единое благоустройство для всех объектов, входящих в единый комплекс.

Модель учета у застройщика с эскроу применяется, как целевое финансирование.

Деньги от дольщиков при расчете налога на прибыль не учитываются в доходах (абз. 28 подп. 14 п. 1 ст. 251 НК). Для того чтобы средства со счетов эскроу не считались в налоговой базе, – деньги используются только по целевому назначению и ведется отдельный учет доходов и расходов (письмо Минфина от 23.11.2020 № 03-11-10/101807).

Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности, считаются прочими доходами.

Обществом было получено разрешение на строительство Жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский ВО, ул. Питерская, 40.

Доходом Общества будет являться полученная по окончании строительства экономия. Размер экономии может быть определен только после завершения строительства и формирования инвентарной стоимости объекта. Доходом является сумма экономии.

Величина дохода определяется как разница между договорной стоимостью строительства объекта в целом и фактическими затратами по строительству объекта (дебетовый оборот по счету 08.03 "строительство объектов инвестиционным способом") по каждому объекту в отдельности.

Доходом также является доход от оказания услуг по организации строительства.

Моментом исчисления финансового результата у застройщика по деятельности, связанной со строительством, является дата сдачи объекта завершенного строительства последнему дольщику, которая оформляется актом приема-передачи объекта долевого строительства.

Первичным документом для отражения формирования финансового результата у застройщика на счетах бухгалтерского учета является бухгалтерская справка-расчет.

### **15. Признание расходов**

Расходы в зависимости от характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с возведением объектов долевого строительства многоквартирных домов, которые формируют фактическую себестоимость объектов строительства.

Для учета расходов по основному виду деятельности используются счета:

**Счет 08 «Вложения во внеоборотные активы»** субсчет 03 «Строительство объектов основных средств». По дебету счета аналитика ведется по каждому литеру объекта долевого строительства в отдельности, с отражением затрат предусмотренные сметой.

**Счет 26 «Общехозяйственные расходы»** по дебету счета аналитический учет ведется по статьям затрат. В последствие затраты распределяются на все объекты долевого строительства.

При закрытии отчетного периода в бухгалтерском учете (ежемесячно) расходы с кредита счета 26 списываются пропорционально на каждый строящийся литер объекта, в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет 03 «Строительство объектов основных средств».

**Счет 44 «Расходы на продажу»** субсчет 02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность». По дебету счета ведется аналитика коммерческих расходов подлежащих распределению при сдаче строящегося объекта в эксплуатацию.

Расходы организации-застройщика по поиску клиентов, являются расходами, связанные с организацией финансирования строительства Застройщика, напрямую не связанные с возведением объекта недвижимости согласно проектной документации и учитываются в затратах по окончании строительства при формировании финансового результата.

Прочие расходы.

Расходы, не относящиеся к расходам по основному виду деятельности, являются прочими расходами. В бухгалтерском учете прочие расходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».

Обязательства перед участниками договора участия в долевом строительстве отражаются в разделах "Долгосрочные обязательства" или "Краткосрочные обязательства" бухгалтерского баланса (Письмо Минфина РФ от 08.05.2014 N 07-01-12/21775).

#### **16. Государственная помощь**

Общество в 2021 году не получало бюджетных средств, в счёт государственной помощи.

#### **17. Целевое финансирование**

Общество в 2021 году не получало целевого финансирования из бюджета.

#### **18. Информация о векселях и облигациях.**

Общество в 2021 году не проводило операций с векселями и облигациями.

#### **19. Проведение инвентаризации**

В соответствии с п. 11 ФЗ №402 от 06.12.2011 г. и требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.06.1995 г. №49), была проведена обязательная инвентаризация активов и обязательств ООО «Специализированный застройщик «АСК 6»:

№ п/п	Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
1	Материально-производственные запасы	31.12.2021г.
2	Денежные средств на счетах в учреждениях банков	31.12.2021г.
3	Денежные средства в кассе	31.12.2021г.
4	Расчеты с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2021г.

В результате проведения инвентаризации излишек и недостачи не обнаружено.

#### **20. Анализ оценки структуры баланса.**

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

По состоянию на 31.12.2021 г. структура баланса характеризуется следующими показателями:

- Валюта баланса по состоянию на 31.12.2020 г. составила 2 992 671 тыс. руб.
- Чистые активы по состоянию на 31.12.2020 г. составили (37) тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. структура баланса характеризуется следующими показателями:

- Валюта баланса на 31.12.2021 г. составила 5 821 951 тыс. руб.
- Чистые активы на 31.12.2021 г. составили 158 тыс. руб.

## 21. Анализ показателей Отчета о финансовых результатах.

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена в соответствии с ПБУ 10/99 следующим образом:

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 году представлены в таблице:

### Основные показатели за 2021 год.

<i>Наименование показателей</i>	<i>2021 год Сумма (тыс. руб.) (без НДС)</i>
Проценты к получению стр. 2320	3 295
Проценты к уплате стр. 2330	(2 342)
Прочие доходы стр. 2340	7 683
Прочие расходы стр. 2350	(8 391)
Прибыль до налогообложения стр. 2300	245
Налог на прибыль стр. 2410	(50)
Чистая прибыль стр. 2400	195

Стр. 2340 «Прочие доходы» состоит из прочих внереализационных доходов в размере 98%, это доходы от перевыставления Ген. подрядчику по электроэнергии на строительной площадке и 2% прочие доходы.

Стр. 2350 «Прочие расходы» состоит из прочих внереализационных расходов, таких как:

-7 503 тыс. руб., что составляет 90% от общей суммы прочих внереализационных расходов - это расходы на электроэнергию на строительной площадке.

-888 тыс. руб. что составляет 10% - это прочие затраты, связанные с текущей деятельностью организации.

Стр. 2300 заполняется расчетным путем Стр. 2340 – Стр. 2350

Стр. 2411 «Текущий налог на прибыль» составляет 51 тыс. руб.

в том числе:

Региональный бюджет (17%)

43 тыс. руб.

Федеральный бюджет (3%)

8 тыс. руб.

Стр. 2400 «Чистая прибыль» получена расчетным путем и составляет 195 тыс. руб. (Стр. 2340-Стр.2350).

## 22. Расчеты по налогу на прибыль

Организация применяет ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" в новой редакции с учетом поправок, содержащихся в Приказе Минфина России от 20.11.2018 N 236н (зарегистрирован в Минюсте России 10.12.2018 N 52938).

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения (п. 8 ПБУ 18/02).

Согласно п. 10 ПБУ 18/02 ВР в зависимости от характера их влияния на налогооблагаемую прибыль (убыток) подразделяются на вычитаемые (ВВР) и налогооблагаемые (НВР).

Под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период. Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. При этом отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством о налогах и сборах, то есть по правилам, установленным в главе 25 НК РФ (п. 21 ПБУ 18/02).

К показателям, характеризующим налог на прибыль, относятся расход (доход) по налогу на прибыль и налог на прибыль, относящийся к операциям, не включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Учет ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. ОНА и ОНО отражаются в балансе свернуто (п. 19 ПБУ 18/02).

По состоянию на отчетную дату определяется балансовая стоимость активов и обязательств, а также их налоговая стоимость. В расчете суммы отложенного налога учитываются только временные разницы, которые возникают из-за различий в правилах бухгалтерского и налогового учета, а также в случаях, которые перечислены в пункте 11 ПБУ 18/02.

Сумма текущего налога на прибыль определяется по данным налоговой декларации по налогу на прибыль (22 ПБУ 18/02).

Для учета результата разниц и накопления сведений о расходах по налогу на прибыль Общество Применяет рекомендацию НРБУ «БМЦ» Р-102/2019 КпР от 26.04.2019 года.

К счету 99 «Прибыли и убытки» открываются и применяются следующие счета аналитического учета:

Субсчет 99.02.1 «Текущий налог на прибыль» в корреспонденции со счетом 68 (субсчет «Расчеты по налогу на прибыль»);

Субсчет 99.02.2 «Отложенный налог на прибыль» в корреспонденции со счетами 77 «Отложенные налоговые обязательства» и 09 «Отложенные налоговые активы».

Сумма прочих доходов в 2021 году составила 10 978 тыс. рублей. Для целей налогового учета сумма прочих доходов составила 10 978 тыс. руб.

Сумма прочих расходов в 2021 году составила 10 733 тыс. руб. Для целей налогового учета сумма прочих расходов составила 10 724 тыс. руб.

Возникшая разница в учете прочих расходов для целей бухгалтерского и налогового учета образовалась в связи с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Сумма разницы между БУ и НУ в размере 9 тыс. руб. представляет собой постоянную разницу, которая сложилась из расходов, не принимаемых для целей НУ.

Текущий налог составляет 50 729,00 рублей, что соответствует данным декларации за 2021 год.

### **23. НДС**

Услуги застройщиков, оказанные на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Законом о долевом строительстве, в силу пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ освобождены от обложения НДС.

Суммы экономии, остающиеся в распоряжении застройщика, не облагаются НДС на основании п. 2 ст. 162 НК РФ (Письмо Минфина России от 29.07.2011 N 03-07-07/43).

Весь «входной» НДС, относящийся к деятельности Застройщика, учитывается по дебету счета 19 «НДС по приобретенным ценностям» и по итогам строительства НДС относится в дебет счета 68 «Расчеты по НДС» пропорционально доле выручки, относящейся к деятельности, облагаемой НДС, и в дебет счета 08 «Строительство объектов инвестиционным способом» пропорционально доле выручки, относящейся к деятельности, не облагаемой НДС, в конце строительства.

**24. По состоянию на 31.12.2021 года расшифровка ликвидных активов ООО «Специализированный застройщик «АСК 6» представлена в таблице:**

<i>Вид актива</i>	<i>Сумма на 31.12.2020 г. в тыс. руб.</i>
Денежные средства в т.ч:	1 636 496
Касса	-
Расчетный счет	1 892
Аккредитив	1 634 604
Дебиторская задолженность краткосрочная, в т.ч :	510 257
Покупатели и заказчики	-
Материалы	-
Авансы поставщикам и подрядчикам	504 720
Прочее	5 537
Финансовые вложения, в т.ч.	1 100 000
Предоставленные займы	1 100 000
<b>ИТОГО</b>	<b>3 246 753</b>

В составе дебиторской задолженности преобладают оплаченные авансы генеральному подрядчику.

**25. Внеоборотные активы за 2021 г представлены в таблице:**

Наименование	Первоначальная стоимость	Амортизация	Балансовая стоимость на 31.12.2021	Коэффициент износа основных средств (стр. 3/2)
1	2	3	4	5
Здания, сооружения	5 992	1603	4389	0,22
Транспортные средства	-	-	-	-
Оборудование	1267	358	909	0,28
Инвентарь	-	-	-	-

ИТОГО:	587 281	1662	5 298	
--------	---------	------	-------	--

Согласно учетной политике для начисления амортизации основных средств Общество использует линейный метод. Амортизационные отчисления в сумме 1 662 тыс. руб. отражены в составе расходов на содержание Заказчика и ежемесячно распределены и включены в себестоимость строящегося объекта.

**26. В кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2021 года преобладает задолженность перед поставщиками и подрядчиками (см. таблицу):**

Кредиторская задолженность краткосрочная в тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
Поставщики и подрядчики	9 635
Налоги	400
Прочие кредиторы	280 950

**27. Заработная плата**

Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2021 составляет 3 тыс. руб. Текучесть кадров в отчетном периоде составила 88%. Списочная численность работников на 31.12.2021 — 1 человек. Среднемесячная зарплата — 28 753 рублей.

**28. Информация о сегменте**

Операции по сегментам Общество не является организацией — эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, для которой предусмотрена обязанность раскрывать в пояснениях к бухгалтерской отчетности информацию по сегментам в соответствии с п.3 ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Общество также не принимало решения о применении ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», поэтому в составе бухгалтерской отчетности информация по сегментам не раскрывается.

**29. Информация о совместной деятельности**

Общество в отчетном периоде не заключало договоры, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

У Общества отсутствуют в отчетном периоде случаи совместного осуществления операций, совместного использования активов и совместного осуществления деятельности согласно ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности», утвержденным Приказом Минфина РФ от 24.11.2003 N 105н.

**30. Информация о связанных сторонах**

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к информации о связанных сторонах в бухгалтерской отчетности относятся данные операциях «по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств (независимо от получения платы или иного встречного предоставления) между организацией, составляющей бухгалтерскую отчетность, и связанной стороной.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность

которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

В отношении ООО «Специализированный застройщик «АСК 6» аффилированными лицами являются:

Наименование юридического лица, ФИО физического лица	Основание признавать взаимозависимым лицом	Доля участия в уставном капитале
1	2	3
ООО «Группа компаний «АВА»	Фирма напрямую участвует в ООО «Специализированный застройщик «АСК 6», и общая доля такого участия составляет от 20%. (пп. 1 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)	100%
Арутюнян Ваган Арсенович	Косвенно участвует в ООО «Специализированный застройщик «АСК 6» через ООО «Группа компаний «АВА»	Не участвует
ООО «УК 214 КРАСНОДАР»	Управляющая компания, Директор Максимов Андрей Вячеславович	Не участвует
Коломийцева Тамара Игоревна	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа этой организации (пп. 7 п. 2 ст. 105.1 НК РФ) (до 23.07.2021г.)	Не участвует
Яровой Алексей Анатольевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа этой организации (пп. 7 п. 2 ст. 105.1 НК РФ) (до 26.01.2021г.)	Не участвует

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Обществом производились операции с аффилированными и взаимозависимыми лицами:

№	Наименование юридического лица, ФИО физического лица	Характер отношений	Объем операций за 2021 год (руб.)	Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2020 года операциям (руб.)	Сроки завершения договора
1	2	3	4	5	6
1	ООО «Группа компаний «АВА»	Займодавец в беспроцентном договоре займа	284 027 920,13		2024 г.

Конечным бенефициаром ООО «Специализированный застройщик «АСК 6» является гражданин РФ Арутюнян Ваган Арсенович.

Общая сумма вознаграждения ключевого управленческого органа, составила 1 127 тыс. руб.

### 31. Условные обязательства

<i>Условное обязательство</i>	<i>Наличие (Да/Нет)</i>
выданные организацией гарантии в отношении проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг	нет
наличие судебных разбирательств, не завершенных на отчетную дату	нет
разногласия с налоговыми органами по вопросу уплаты платежей в бюджет	нет
признание дебитора банкротом	нет
продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации	нет
заккрытие подразделений организации или перемещение в другой регион	нет
выданные организацией до отчетной даты гарантии, поручительства или иные виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц	нет
обязательства в области охраны окружающей среды	нет

### 32. Оценочные обязательства и резервы

#### *Резерв по сомнительным долгам.*

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки вероятности погашения долга должником. При этом значение вероятности погашения долга экспертным способом. При этом значение вероятности погашения долга определяется согласно п. 4 ст. 266 НК РФ.

Определяется вероятность оплаты и процент/сумма резервирования задолженности, учитывая наличие рисков неоплаты долга, неполной его оплаты. Резервы образуются в тех случаях, когда по оценке организации существует вероятность полной или частичной неоплаты сомнительной задолженности. Принятие решения о создании резерва по сомнительным долгам принимается на основании одного из следующих критериев:

- контрагент оценивается как неплатежеспособный;
- контрагент находится в стадии банкротства;
- имеется информация, что с большей вероятностью иск о взыскании суммы ДЗ контрагента предприятие проиграет (вне зависимости, подан иск в суд или нет, а также в случае отсутствия ответчика);
- произведено погашение задолженности после отчетной даты до даты формирования отчетности;
- имеется статистика 100%-го погашения задолженности контрагентом просроченной задолженности;
- иные причины.

В Обществе применяется экспертный способ создания резерва.

В отношении просроченной дебиторской задолженности на отчетную дату необходимо подтвердить уверенность в получении оплаты какой-то конкретной дебиторской задолженности, то создание резерва по данному долгу не создается.

Если в отношении просроченной дебиторской задолженности на отчетную дату имеется уверенность в погашении, то резерв по данному долгу не создается (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01).

Учет резерва ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Обществом в учете на 31.12.2021 г. резервы по сомнительным не создавались, в связи с отсутствием предпосылок для его создания, что подтверждено данными инвентаризации и налоговыми регистрами.

**Резерв на оплату отпусков создается в следующем порядке.**

1. Определяется ежемесячный процент отчислений в резерв = предполагаемая годовая сумма расходов на оплату отпусков, включая страховые взносы на отпускные / предполагаемая годовая сумма расходов на оплату труда включая страховые взносы X100%

2. Ежемесячные отчисления в резерв = Фактические расходы на оплату труда и страховые взносы на них за месяц X ежемесячный процент отчислений в резерв /100.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам должен быть уточнен исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (с учетом установленной методики расчета среднего заработка) и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из среднедневной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец года, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из среднедневной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец года, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

На 31 декабря 2021 года в организации сформировано оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 87 565 рублей, срок исполнения — 2021 год.

В связи с не полностью использованным отпуском сотрудников в 2020 году, остаток резерва перенесен на следующий год в размере 42 511 руб.

**Резерв на гарантийный ремонт, гарантийной обслуживание.**

Резерв на гарантийный ремонт в 2021 году Обществом не создавался.

**Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2021 году в организации не создавался,** так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

**33. Капитал и резервы**

Собственный капитал Общества на 31 декабря 2020 года представляет собой вложения собственников в уставный капитал Общества, накопленную нераспределенную прибыль прошлых лет, а также прибыль отчетного года.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. уставный капитал Общества составляет 10 000,00 рублей, оплачен полностью.

**34. События после отчётной даты**

Дивиденды к выплате не рекомендовались и не объявлялись.

К событиям после отчётной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации с 24 февраля 2022 года. Наблюдается повышенная

волатильность на финансовых и товарных рынках. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность или на каком уровне в конечном итоге стабилизируются курсы валют. Ряд стран ввёл пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределённости на будущую деятельность Общества.

Общество не имеет серьёзных внешних обязательств, и хотя эти неопределённости могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников и их способность осуществлять выплаты Обществом в ближайшем будущем, это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем

В настоящий момент в связи с:

- введением санкций в отношении Российской Федерации и (или);
  - введением моратория на поставку запасных частей и технического обслуживания импортного производства и(или),
  - закрытием воздушного пространства для российских авиакомпаний (и) или;
  - существенным ростом курса валюты (и) или;
  - существенным ростом ключевой ставки (и) или;
  - прекращением деятельности ключевого контрагента на территории РФ, и т. д.
- руководство оценивает возможное влияние последствий данных фактов и предпринимает действия по продолжению деятельности компании.

На момент составления бухгалтерской отчетности сложившаяся ситуация не ухудшила финансового состояния Общества.

### ***35. Существенные события, связанные с экономическими условиями***

В связи с распространением коронавирусной инфекции в мире, можно выделить следующие экономические риски: высок риск не исполнения и не своевременного исполнения договорных обязательств сторон, в том числе поставщиками и подрядчиками; высок риск неплатежей взносов по договорам долевого участия, в связи с простоем и возможной потерей источников дохода; замедление темпов строительства в связи с проблемами финансирования, что ведет к проблемам с надзорными органами; отсутствие финансовых средств для своевременной оплаты налогов, что ведет к начислению штрафов и блокировке расчетных счетов предприятия.

Оптимальными способами противостояния экономическим рискам в связи с распространением коронавирусной инфекции являются:

- достижение оптимальных для предприятия соглашений о рассрочках платежей с поставщиками и подрядчиками;
- контроль за поступлением взносов по договорам долевого участия;
- взаимодействие с надзорными органами по продлению сроков строительства в соответствии с поступлением финансовых средств;
- поиск альтернативных источников финансирования.

Перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 434 (далее - Перечень). В него (по состоянию на 14.05.2020) не включены относящиеся к разделу F "Строительство" коды ОКВЭД классов 41-43.

В соответствии с п. 2 Указа Президента Российской Федерации от 25 марта 2020 года №206 Общество не приостанавливало деятельность. COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем. Вид деятельности организации не относится к пострадавшим во время пандемии.

Общество подтверждает, что выявленные события в 2020 году (вспышка вируса инфекции) за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год.

**36. Информация о прекращаемой деятельности**

«Общество» не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности. В отчетном 2021г. Обществом получена прибыль в сумме 245 тыс. руб. 2018 – 2020 годов стоимость чистых активов Общества имеет отрицательное значение.

Деятельность застройщика имеет свою специфику, в связи с чем, в периоды до завершения объекта строительства возможен отрицательный финансовый результат, не свидетельствующий о невозможности продолжения деятельности в обозримом будущем. Данная ситуация может складываться до момента передачи объекта строительства собственнику. Финансовый результат (прибыль) от строительства застройщик определяет по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства участнику.

Целью Общества является получение прибыли путем участия в создании Жилого комплекса «Novella», расположенного по адресу: г.Краснодар, Прикубанский ВО, ул. Питерская,40 за счет собственных, кредитных средств и средств граждан, привлеченных по Договорам долевого участия в строительстве. Проект является долгосрочным. Примерная дата окончания строительства 4 квартал 2023 г.

Значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности организации, отсутствует.

**37. Информация об исправлении ошибок.**

Исправления в 2021 году ошибок в бухгалтерском учете и отчетности предшествующих отчетных периодов, а также корректировки показателей отсутствуют.

**38. Формирование отчета о движении денежных средств.**

Независимо от того, на каком счете бухгалтерского учета отражается депозитный вклад, в бухгалтерской отчетности он признается в составе финансовых вложений.

Исключением являются те вклады, которые могут быть отнесены к денежным эквивалентам, например открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (п. 5 ПБУ 23/2011).

Стоимость финансовых вложений, которые организация относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты".

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

Основание: п. п. 5, 23 ПБУ 23/2011, п. 7 ПБУ 1/2008, п. 7 IAS 7 "Отчет о движении денежных средств", п. 5 Письма Минфина России от 21.12.2009 № ПЗ-4/2009

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

Подходы, применяемые организацией для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений, закреплены в учетной политике (п. 23 ПБУ 23/2011).

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

<i>Вид денежных средств и денежных эквивалентов</i>	<i>Сумма по состоянию на 31.12.2021 г., тыс. руб.</i>
Наличные денежные средства в кассе	-
Денежные средства на расчетном счете	1 892
Аккредитив	1 634 604
Итого денежных средств и денежных эквивалентов	1 636 496

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса:

Дата	Увязка
На 31.12.2018 г.	Стр. 1250 бухгалтерского баланса = стр. 4450 графы 4 отчета о движении денежных средств
На 31.12.2019 г.	Стр. 1250 бухгалтерского баланса = стр. 4500 графы 4 отчета о движении денежных средств
На 31.12.2020 г.	Стр. 1250 бухгалтерского баланса = стр. 4500 графы 3 отчета о движении денежных средств

Предоставляется расшифровка прочих поступлений и платежей по движению денежных средств

<b>Прочие поступления по текущим операциям</b>	<b>4119</b>	<b>1 500</b>
<i>в том числе</i>		
<i>возвраты от поставщиков</i>		---
<i>возмещение затрат по энергоресурсам</i>		1 500
<b>Прочие платежи по текущим операциям</b>	<b>4129</b>	<b>(218 634)</b>
<i>в том числе</i>		
<i>налоги</i>		(1 863)
<i>госпошлины</i>		(837)
<i>услуги банка</i>		(11 157)
<i>прочие платежи по текущим операциям</i>		(1 007)
<i>расчетный НДС</i>		(203 770)

Аккредитивы, открытые в пользу организации и в пользу других организаций отсутствуют.

Сумма оплат поставщикам и подрядчикам в размере 981 351 тыс. руб. отражена в стр. 4121, это составляет 82% от платежей всего.

### **39. Информация о забалансовых счетах.**

Информация о наличии и движении основных средств, переданных в аренду, и основных средств, полученных по договорам аренды (учитываемых как на балансе, так и на забалансовом счете 001), представлена ниже:

Основные средства, полученные в аренду, числящиеся за балансом:

<i>Арендодатель</i>	<i>Объект аренды</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>
ООО Виктория-Сервис	Помещение №435 на 4-м этаже административно-торгового здания по адресу: г. Краснодар ул. Уральская 75/1, лит.Б	325

Селвян Виктория Артуровна	Земельный участок г.Краснодар ул. Питерская (10 071 кв.м) 23:43:0000000:18039	6 790
<b>Итого</b>		<b>7 115</b>

Обеспечения обязательств и платежей выданные:

<i>Наименование контрагента</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>	<i>Вид обязательства</i>
Селвян Виктория Артуровна	580 000	Простой вексель
ПАО Сбербанк России Филиал №8619	566 710	Залоговое обязательство

Средства на счетах ЭСКРОУ:

<i>Наименование контрагента</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>	<i>Вид обязательства</i>
Участники долевого строительства	2 255 920	Средства на счетах ЭСКРОУ

Товарно-материальные ценности, учитываемые на забалансовых счетах составляют 974 тыс. руб.

**40. Особенности применения в учете изменений в законодательстве**

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ 6/2020 «Основные средства, ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Аренда».

**41. Прочая информация**

На 31.12.2021 г. ООО «Специализированный застройщик «АСК 6» не участвует в судебных разбирательствах в Арбитражном суде Краснодарского края в качестве ответчика.

ООО «Специализированный застройщик «АСК 6» не участвует в корпоративных спорах.

ООО «УК 214 Краснодар», действующее на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании №УК-3 от 10.06.2021г. в лице  
Генерального директора

Максимов А.В.



29 марта 2022