Российская Федерация
Общество с Ограниченной Ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ»
238530 Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева,15.
факс 8-401-50-3-12-53, тел. 8-4012-39-15-94.

30 марта 2022 г.
Исх. №

Пояснения
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 г.

Раздел I. Общие сведения о деятельности фирмы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ" зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, ОГРН 1123926016235.
Основным видом деятельности предприятия является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 1 человека, численность работающих на конец года составляет 1 человек.

Руководство текущей деятельностью ООО «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» в отчетном период осуществлялось Генеральным директором Губарова Татьяна Ивановна.

Учредителем организации до 25 апреля 2018 г. являлся Сидоренко Петр Иванович размер доли 100%, после 25 апреля 2018 г. учредителем ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ» является Губарова Татьяна Ивановна размер доли 100%. Смена учредителя произошла на основании решения единственного учредителя о продажи доли в уставном капитале в размере 100%.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на руководителя общества. Годовая бухгалтерская отчетность ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности» в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации. (финансовая) отчетность за 2021 год представлена следующими формами :

1. Бухгалтерский Баланс по состоянию на 31.12.2021 г.;
2. Отчет о финансовых результатах за 2021 год;
3. Приложения к балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год:
   - отчет об изменениях капитала;
   - отчет о движении денежных средств;
4. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах представляются в табличных формах, разработанных на основании рекомендованных Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", а так же в текстовой форме в настоящих пояснениях.

В бухгалтерской отчетности вся информация подлежит раскрытию с учетом существенности, определенной в учетной политике на уровне 5% соответствующего показателя.

Налоговый учет осуществляется в организации в соответствии с требованиями гл. 26.2 Налогового Кодекса РФ «Упрощенная система налогообложения». Объектом налогообложения в 2021 году являются доходы минус расходы организации.

Уставный капитал оплачен в полном объеме.

Раздел II. Информация об учетной политике.

1) Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с нормами ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002.
1) Начисление амортизация по всем объектам ОС в бухгалтерском учете производится линейным методом.
2) Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 руб. списываются по мере их передачи в эксплуатацию (пункт 5 ПБУ 6/01).
3) Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, включаются в состав соответствующей амортизационной группы, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию, независимо от даты его государственной регистрации.
4) Датой реализации недвижимого имущества признаётся дата государственной регистрации недвижимого имущества.
5) Переоценка основных средств не производится.
6) Капитальные вложения по приобретению, строительству, модернизации, реконструкции основных средств, а также прочие затраты, связанные с приобретением и монтажом основных средств, учитываются на бухгалтерском счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и формируют показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса в том числе:
незавершенное строительство МКЖД ул. Цветочная,20, г. Гурьевск в сумме 63354 тыс. руб.;
Основное средство ЗУ 39:03:010026:61 г.Гурьевск, ул.Цветочная,20 (4000 кв.м) 200000 тыс. руб.

7) При строительстве объектов, общие расходы, относящиеся к нескольким объектам строительства, а также общехозяйственные расходы при отсутствии доходов от прочей деятельности распределяются пропорционально фактическим прямым затратам на объект на конец каждого отчетного периода (либо в порядке, определяемом отдельным приказом руководителя). В случае наличия доходов от иной деятельности кроме строительства, общехозяйственные расходы подлежат списанию на расходы периода, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств (связь общехозяйственных расходов с объектом основных средств определяется на основании отдельного приказа руководителя).
8) Застройщик накапливает затраты на строительство жилого дома по дебету счета 08-3 «Строительство объектов основных средств» нарастающим итогом с начала строительства
9) Предприятие, как заказчик-застройщик, строит жилой дом подрядным способом. Строительство ведется за счет собственных средств (для дальнейшей реализации по договорам купли-продажи), также в течение строительства могут привлекаться средства по договорам долевого участия (ДДУ) и/или заемные средства. Средства

полученные на финансирование строительств по договорам ДДУ, застройщик учитывает на с/ счёте 76-09 «Расчёты с дольщиками»

10) При отпуске материалов со склада на давальческих условиях, их оценка производится в следующем порядке: по материалам, используемым для нужд строительства – применяется метод оценки по средней себестоимости (взвешенной).
11) Все затраты заказчика-застройщика, связанные со строительством объекта, включая расходы по содержанию самого застройщика, предусматриваются в смете на строительство и в заключенных договорах ДДУ и включаются в первоначальную стоимость объекта.
12) В рамках заключённых договоров ДДУ доходом застройщика является вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5 % от цены настоящих договоров ДДУ, а так же экономия средств, образовавшаяся по окончании строительства. Сумма экономии, включая вознаграждение по оказанным услугам заказчика-застройщика - это разница между объемом средств финансирования и величиной фактических затрат на строительство. Определяется экономия по окончании строительства и передачи квартир дольщикам, как разница между полученным средствами и фактическими затратами по строительству.
13) Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами (счет 91 «Прочие доходы и расходы») и подлежат включению в финансовый результат организации, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.
14) По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам (соинвесторам) затраты по передаваемым объектам долевого строительства, аккумулированные по дебету счета 08, а также суммы НДС, предъявленные в процессе строительства поставщиками и подрядчиками списываются в дебет счета 76, на котором учитывались полученные от дольщиков (соинвесторов) средства.
15) Понесенные затраты распределяют между объектами строительства согласно выбранному организацией критерию - общая площадь в квадратных метрах.
16) Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков не формируется.

Раздел III. Информация о деятельности застройщика.

В составе основных средств отражены затраты на строительство жилого дома, квартиры в котором предназначены для передачи участникам долевого строительства.
Строительство осуществляется в Гурьевском районе на земельном участке с кадастровым 39:03:010026:61 г. Гурьевск, ул. Цветочная,20 (4000 кв.м) на основании разрешений на строительство:
- №39-RU39320000-045-2021 выданный 20.01.2021 г. Агентство по архитектуре сроком до 20.01.2023 года;

1. В составе основных средств отражены затраты на строительство жилого дома.
2. Запасы сформированы из остатков не израсходованных подрядчиками материалов.
3. Выполнены работы по строительству объекта на сумму 63354 тыс. руб., которые отражены в I разделе баланса «Внеоборотные активы» по строке 1150 бухгалтерского баланса.
4. За период 2021 года не были заключены договора долевого участия в строительстве. Обязательства Общества перед дольщиками отсутствуют.

Раздел IV. События после отчетной даты.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ» отсутствуют значимые события после отчетной даты.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Раздел V. Заявление об отсутствии угрозы непрерывности деятельности

Для непрерывности деятельности руководство Общества предприняло следующие действия:

- в 2021 году заключен договор целевого финансирования заемными средствами в размере 100 мил. рублей получение средств до 01.06.2022 г. со сроком погашения средств до 31.01.2023 г. Обязательства по погашению договора целевого финансирования заемными средствами ожидается после ввода в эксплуатацию, строящегося объекта МКЖД г. Гурьевск, ул. Цветочная,20. С раскрытием экскрой счетов и поступлением средств дольщиков на расчетный счет Общества будут направлены на погашение всех образовавшихся долгосрочных кредиторских задолженностей;
- с основными поставщиками-подрядчиками работ, оказания услуг, поставщиками строительных материалов заключены дополнительные соглашения на общую сумму 10 574 тыс. руб. по рассрочке платежей до 31.01.2023 года;
- с основными Займодавцами заключены дополнительные соглашения со сроком возврата целевых займов на общую сумму 66 193 тыс. рублей до 31.01.2023 года;

Руководство Общества ожидает, что основным источником ликвидности Общества будет поступление денежных средств от дольщиков после ввода объекта МКЖД г. Гурьевск, ул. Цветочная,20 в эксплуатацию.

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Раздел VI. Информация о связанных сторонах

Связанная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операций каждого вида за отчетный период		Незавершенные по состоянию на отчетную дату операции, тыс.руб.
			тыс.руб.	%	
Руководитель					
Губарова Татьяна Ивановна	Исполнительный орган	Вознаграждение за исполнения трудовых функций	110	32,26	0

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ»

