

Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный
застройщик
«ПраймИнвест»
за 2021 год.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб (млн.руб))

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские,
опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1 Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация и убыток от обесценения	Поступило	Выбыло	Начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация и убыток от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	3а 2021 г.	327	(222)	-	(327)	-	(105)	-	-	-	-	-
	5110	3а 2020 г.	327	(65)	-	-	-	(157)	-	-	-	-	327
В том числе:													
Сайт ЖК Форсайт , инв.№: 00000001	5101	3а 2021 г.	327	(222)	-	(327)	-	(105)	-	-	-	-	-
	5111	3а 2020 г.	327	(65)	-	-	-	(157)	-	-	-	-	327
													(222)

1.2 Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На	
		31 декабря 2021 г.	31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-

1.3 Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	327	-	-
в том числе: Сайт ЖК Форсайт, инв.№: 000000001	5131	327	-	-

1.4 Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		Первоначальная стоимость	Часть стоимости, списанная на расходы за период
						Часть стоимости, списанной на расходы	Часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5 Незаконченные и неформализованные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				За счет за период	Списано затрат, как не давших положительного результата	Принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	За 2021 г.	-	-	-	-	
	5170	За 2020 г.	-	-	-	-	
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	За 2021 г.	-	-	-	-	
	5190	За 2020 г.	-	-	-	-	

Руководитель  **Боболев Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 Марта 2022 г.



2. Основные средства
2.1 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		Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	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.	315	(119)	-	(315)	(102)	(94)	-	-	-	-	-
	5210	За 2020 г.	315	(17)	-	-	-	(102)	(102)	-	-	-	(119)
в том числе:													
Макет архитектурный, инв.№: 00000001	5201	За 2021 г.	315	(119)	-	(315)	(102)	(94)	-	-	-	-	-
	5211	За 2020 г.	315	(17)	-	-	-	(102)	(102)	-	-	-	(119)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2 Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	За 2021 г.	262454	-	(262454)	-	-
	5250	За 2020 г.	491159	1497462	(1726167)	-	262454
в том числе:	5241	За 2021 г.	262454	-	(262454)	-	-
	5251	За 2020 г.	491159	1497462	(1726167)	-	262454

2.3 Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	За 2021 г.	За 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270	-	-

2.4 Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-

Руководитель
Богачев Евгений
Александрович
(полностью расцеливаясь за подписи)

30 Марта 2022 г.



3. Финансовые вложения
3.1 Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	Выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	
						Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	За 2021 г.	-	-	89430	3120	729	-	86310	-	-
	5315	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5306	За 2021 г.	-	-	89430	3120	729	-	86310	-	-
	5316	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5300	За 2021 г.	-	-	89430	3120	729	-	86310	-	-
	5310	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы											
Финансовых вложений - итого											

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель с

 Бороцелов Евгений
 Александрович
 (расшифровка подписи)

30 Марта
 2022 г.



4. Запасы
4.1 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости	Поступления и затраты	Выбыло			Убытков от снижения стоимости	Оборот запасов между их группами (выдачу)	Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости
						Себестоимость	Резерв под снижение стоимости	Резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	За 2021 г.	1543	-	384	(384)	-	-	-	X	1543	-
	5420	За 2020 г.	-	-	29526	(27983)	-	-	-	X	1543	-
в том числе:												
Прочие материалы	5401	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	За 2020 г.	-	-	194	(194)	-	-	-	-	-	-
Сырье и материалы	5402	За 2021 г.	1543	-	384	(384)	-	-	-	-	1543	-
	5422	За 2020 г.	-	-	2555	(1012)	-	-	-	-	1543	-
Материалы, переданные в переработку	5403	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	За 2020 г.	-	-	1665	(1665)	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика	5404	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	За 2020 г.	-	-	25092	(25092)	-	-	-	-	-	-

4.2 Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-

Руководитель  **Рогозин Евгений Александрович**
(подпись) (печатное наименование)

30 Марта 2022 г.



5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			Учетная по- условиям договора	Величина резерва по сомнительным, долгам	Поступление		Выбыло		Перевод из долго- в кратко- срочную задолженность	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам		
					В результате хозяйствен- ных операций (сумма долга по сделке, отражении)	Причитающе- ся проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат				Восста- новление резерва	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	За 2021 г.	13846	-	99897	-	(111620)	-	-	-	-	2123	-
	5530	За 2020 г.	526414	-	1126189	-	(1638757)	-	-	-	-	13846	-
в том числе:													
Авансы выданные	5511	За 2021 г.	2566	-	9821	-	(12344)	-	-	-	-	43	-
	5531	За 2020 г.	55806	-	100108	-	(153348)	-	-	-	-	2566	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5512	За 2021 г.	332	-	2778	-	(2262)	-	-	-	-	848	-
	5532	За 2020 г.	980	-	6596	-	(7244)	-	-	-	-	332	-
Расчеты с долевыми по ДДУ	5513	За 2021 г.	10948	-	86066	-	(97014)	-	-	-	-	-	-
	5533	За 2020 г.	469628	-	1019485	-	(1478165)	-	-	-	-	10948	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	За 2021 г.	-	-	1232	-	-	-	-	-	-	1232	-
	5534	За 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	За 2021 г.	13846	-	99897	-	(111620)	-	-	-	-	2123	-
	5520	За 2020 г.	526414	-	1126189	-	(1638757)	-	-	-	-	13846	-

5.2 Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		
	Код	Учетная по- условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-

5.3 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				Поступление		Выбыло		
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Примененные проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5571	3а 2020 г.	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	5552	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по долгосрочным займам	5553	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	3а 2021 г.	39575	23771	(63346)	-	-	-
в том числе:	5580	3а 2020 г.	133340	511865	(605630)	-	-	39575
Краткосрочные займы	5561	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам	5562	3а 2020 г.	121900	85	(121985)	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5563	3а 2021 г.	6485	1659	(8124)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	5564	3а 2021 г.	22284	17265	(39499)	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5565	3а 2020 г.	4961	473637	(456364)	-	-	22234
Итого	5570	3а 2020 г.	15228	6499	(21727)	-	-	15228
	5584	3а 2020 г.	14	32339	(17125)	-	-	-
	5585	3а 2020 г.	2113	7	(2120)	-	-	-
	5550	3а 2021 г.	39575	4145	(2032)	-	-	2113
	5570	3а 2020 г.	133340	23771	(63346)	-	X	-
				511865	(605630)	-	X	39575

5.4 Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-

Руководитель

Боголепов Евгений
Александрович
(подпись) застрелен
(расшифровка подписи)

30 Марта 2022 г.



6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	3а 2021 г.	3а 2020 г.
Материальные затраты	5610	5	3661
Расходы на оплату труда	5620	5490	1583
Отчисления на социальные нужды	5630	984	295
Амортизация	5640	-	22
Прочие затраты	5650	8709	16
Итого по элементам	5660	15188	5577
Изменение остатков (прирост[-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение[+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	15188	5577

Руководитель Боголепов Евгений Александрович
(подпись/расшифровка подписи)

30 Марта 2022 г. * Санкт-Петербург * 03



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	7737	-	(7737)	-	-
в том числе:						
Опускные	5701	710	-	(710)	-	-
Резервы предстоящих расходов по ЖК "Орсайт"	5702	6892	-	(6892)	-	-
Страховые взносы	5703	135	-	(135)	-	-



Руководитель
 Боболов Евгений Александрович
 (подпись) (расширенная подпись)

30 Марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись) **Боголюбов Евгений Александрович**
 (расшифровка подписи)

30 Марта 2022 г.



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	За 2021 г.		За 2020 г.
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего				
За 2021 г.	5910	-	-	-
За 2020 г.	5920	-	-	-



Руководитель

Боголюбов Евгений
Александрович
(расширенная подпись)

30 Марта 2022 г.

10. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.

10.1 Полное наименование фирмы:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПраймИнвест».

Сокращенное название фирмы:

ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест».
(далее по тексту «Общество», «организация»).

10.2 Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, Бугский пер., Д. 4, Лит. А

10.3 Дата государственной регистрации: 05 мая 2012, ОГРН № **1147847325416**

ИНН: 7801638567 / КПП: 780101001

10.4 Уставной капитал составляет 94 000 тыс. рублей.

10.5 Учредители компании:

ООО «Балтийская Коммерция» 99% - (бенефициар Прахин Б.Л.)

Боголепов Евгений Александрович 1%

Уставной капитал оплачен полностью.

10.6 Генеральный директор – Боголепов Евгений Александрович.

10.7 У Общества отсутствуют не имеющего отдельного баланса и расчетного счета обособленные подразделения.

10.8 Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» является деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов.

10.9 На основании выданного разрешения на строительство № 78-018-0170-2018 от 06.12.2018г. в соответствии с которым Обществом был построен многоквартирный жилой дом, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Повгородская, дом 14. Литер А. О чем свидетельствует полученное Обществом Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-18-20-2020 от 01.12.2020г.

10.10 В течении 2021 года Общество исполнило свои обязательства по передачи объектов долевого строительства в полном объеме перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве.

10.11 Предприятие относится к субъектам малого предпринимательства, т.к. подпадает под критерии, указанные в ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

10.12 Организация не подлежит обязательному аудиту, так как не подпадает под критерий установленный п. 6 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» и п. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.13 Организация применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» утвержденный приказом 114н от 19.11.02г.

10.14 Организация применяет ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» утвержденный приказом 114н от 19.11.02г.

10.15 Аудит бухгалтерской отчетности за 2020 год проводился.

10.16 Аудит бухгалтерской отчетности за 2021 год не проводился.

10 Основные элементы учетной политики для бухгалтерского учета:

10.1 Бухгалтерский учет в организации ведется главным бухгалтером методом двойной записи на счетах бухгалтерского учета, согласно рабочему плану счетов.

- 10.2 Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Вновь приобретаемые основные средства включаются в амортизационные группы и амортизируются на основании Постановления Правительства РФ «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 1 января 2002 года № 1. Объекты основных средств стоимостью не более 40000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов, и списываются на расходы по мере отпуска их в эксплуатацию
- 10.3 Переоценка основных средств не проводится.
- 10.4 Приобретаемые МПЗ отражаются в учете по фактической себестоимости на балансовом счете 10. При отпуске материально – производственных запасов в производство или при ином выбытии их оценка производится по стоимости единицы.
- 10.5 В составе доходов от обычных видов деятельности учитывается выручка от продажи товаров, работ, услуг исходя из временной определенности фактов хозяйственной деятельности.
- 10.6 Расходы принимаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, т.е. исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.
- 10.7 Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство, ведётся на счёте 20 «Основное производство». В конце каждого месяца счёт 20 «Основное производство», закрывается на счёт 08.3 «Строительство объектов основных» субконто «Затраты застройщика».
- 10.8 Проценты по целевым кредитам и займам, которые используются для приобретения (создания) инвестиционного актива, строительства долевых объектов с учетом правил установленных в ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (объекта долевого строительства) (п.7 ПБУ 15/2008) в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.
- 10.9 Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности (п. 3 ПБУ 22/2010, п. 11 ПБУ 4/99.).
- 10.10 Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется:
- 1) записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);
 - 2) путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности организации за текущий отчетный год, за исключением случаев, когда невозможно установить связь этой ошибки с конкретным периодом либо невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов.
- Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет) (п.9 ПБУ22/2010).
- 10.11 Учет затрат на капитальное строительство (без учета сумм НДС) ведется застройщиком на счёте 08.3 «Строительство основных средств» по фактическим расходам, в соответствии с Планом счетов и Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций N 160 от 30.12.93г. по каждому объекту отдельно, независимо от вида финансирования (собственные и (или) привлеченные средства) объекта капитального строительства.
- 10.12 В соответствии с ч.1 ст. 5 и ч.1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ. денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В рамках строительства одного объекта недвижимости экономия или перерасход денежных средств участников долевого строительства застройщик определяется в целом по объекту недвижимости.
- 10.13 Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого

строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.14 Расчеты с дольщиками отражаются в бухгалтерском учете и отчетности Общества в следующем порядке:

- на момент заключения с дольщиком договора участия в долевом строительстве в учете Общества отражается вся сумма заключенного договора проводкой по дебету счета 76.5 «Расчеты с дебиторами и кредиторами в рублях» и кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Поступление денежных средств от дольщиков отражается бухгалтерской проводкой по дебету счетов учета денежных средств и кредиту счета 76.5 «Расчеты с дебиторами и кредиторами в рублях»;
- сумма дебиторской задолженности по счету 76.5 представляет собой размер денежных средств подлежащих внесению дольщиками, но не внесенных на отчетную дату, сумма по кредиту счета 86 представляет собой договорную величину всех заключенных и зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве на отчетную дату, по которым объекты не переданы дольщикам.

10.15 Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99), в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

11 Основные элементы учетной политики для целей налогообложения

- 11.1 Датой реализации для исчисления налога на добавленную стоимость считается дата передачи товаров, работ, услуг (работ, услуг). (пп 1 и 1 ст. 167 НК).
- 11.2 Датой получения доходов для исчисления налога на прибыль признается дата реализации товаров, т.е. день отгрузки (передачи права собственности) товаров (работ, услуг).
- 11.3 Датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (п.3 ст. 271 НК РФ).
- 11.4 Оценка сырья и материалов, используемых в производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг) производится по себестоимости единицы.
- 11.5 Применяется линейный метод амортизации.
- 11.6 Оценка стоимости приобретенных товаров при их реализации осуществляется по себестоимости единицы.
- 11.7 Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.
- 11.8 В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль предприятие использует метод начисления.
- 11.9 Начисление процентов по заемным средствам отражается в составе внереализационных расходов ежемесячно до момента погашения задолженности.
- 11.10 Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13. Финансово-хозяйственная деятельность организации

- 13.1. По состоянию на 31.12.2021г. уставный капитал Общества (стр. 1310 бухгалтерского баланса) в течение года не менялся и составляет 94 000 тыс. руб.

13.2. В 2021 году выручка от финансово-хозяйственной деятельности Общества составила:

- 26 362 тыс. руб. – вознаграждение застройщика МКД "Форсайт"

13.3. Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 2 123 тыс. руб., просроченной дебиторской задолженности нет.

13.4. В 2021г. Общество выдало следующие займы: ООО «Балтийская Коммерция» по договору №01/2021/БК от 10.02.21(ставка 1%, срок погашения 28.02.2022г.) сумму в размере 89 430 тыс. руб.

13.5 На 31.12.2021г. у Общества отсутствует кредиторская задолженность.

13.5. В течение 2021г. у Общества не было полученных займов

13.6. На 31.12.2021г. у Общества отсутствуют активы и обязательства в иностранных валютах.

13.7. В течение 2021 года у Общества не было хозяйственных операций в иностранной валюте.

13.8 Управленческие расходы, связанные с деятельностью Общества, ведутся на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

За период с января по декабрь 2021г. управленческие расходы составили 15 188 тыс. руб.

В конце каждого месяца счет 26 «Общехозяйственные расходы» закрывается на счет 90.8 «Управленческие расходы»

13.13 По состоянию на 31.12.2021г. затраты на капитальное строительство жилого дома, аккумулирующиеся на счете 08.3 «Строительство объектов ОС» по фактическим расходам, соответствующим ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ, отсутствуют.

Наименование показателя	Период	тыс. руб.			
		На начало 2021 года	Изменения за период		На конец 2021 года
		Незавершенное строительство	Поступления и затраты	Выбытие	Незавершенное строительство
Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» всего:	За 2021г.	262 454	0	-262 454	0
в том числе строка 1191 «Целевые расходы на строительство ЖК «Форсайт»	За 2021г.	0	0	0	0
в том числе строка 1191 «ЖК «Форсайт»	За 2021г.	262 454	0	-262 454	0

13.14. Общество имеет материально-производственные запасы: Стационарная система парковки автомобилей Parklift 411 б/у в количестве 3 шт., на сумму 1 543 тыс. руб.

13.15. В течение 2021 года организация не получала доходы по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, а также иных видов доходов.

14. Прочие доходы и расходы:

14.1. Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс.руб.:

Прочие доходы (стр. 2340 отчета о финансовых результатах)	2021	2020
Штрафы, пени, неустойки к получению по хоз. дог.		
Доходы связанные с реализацией прочего имущества		
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности		2
Итого прочих доходов:		2

14.2. Состав прочих расходов, тыс.руб.:

Прочие расходы (стр. 2350 отчета о финансовых результатах)	2021	2020
Расходы, не принимаемые в целях ПУ		
Услуги банка	(31)	(59)
Прочие внереализационные расходы	(33)	(9)
Штрафы, пени, неустойки к оплате по хоз. дог.	(1881)	(502)
		(85)

Расходы, связанные с реализацией основных средств	(102)	
Итого прочих расходов:	(2047)	(655)

14.3. Налог на прибыль.

Текущий налог на прибыль за 2021 год составил 2018 тыс.руб.

15. Отчет о движении денежных средств.

15.1 Согласно ПБУ 23/2011 при составлении «Отчета о движении денежных средств» Общество использует следующие подходы:

- в свернутом виде в отчете отражаются возвраты средств от покупателей или поставщиков.
- краткосрочные банковские депозиты организации, сроком размещения до 3-х месяцев, в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств отражаются в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Проценты по банковским депозитам и неснижаемым остаткам на расчетных счетах отражаются в отчете о движении денежных средств в составе поступлений от текущей деятельности.

16. Ответственность в строительный комитет.

16.1 Общество ежеквартально предоставляет в Комитет по строительству по Санкт-Петербургу отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также график об исполнении, график реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводную накопительную ведомость проекта строительства.

Обществом получены заключения от Комитета по строительству, в котором указано, что отчеты за 1-4 квартал 2021 года сданы в срок и в полном объеме. Замечаний по заполнению форм нет.

17. Связанные стороны.

17.1 Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2021г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу долей общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Боголюбов Евгений Александрович	-----*	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица;	«22» сентября 2014 года	1%	1%
2	Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская Коммерция»	199034, г. Санкт-Петербург, Бугский переулок, д.4А	Лицо является участником ООО специализированный застройщик «ПраймГрупп»	«15» июня 2018 года	99%	99%
3	Прахин Борис Лазаревич	-----*	Лицо является участником ООО «Балтийская Коммерция», доля участия 100%	«26» апреля 2012 года	Косвенное участие, доля 99%	Косвенное участие, доля 99%

*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

17.2 Операции со связанными сторонами.

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между аффилированными лицам и связанными сторонами.

Связанными сторонами Общества являются: ООО «Балтийская Коммерция», ИП Прахин Борис Лазаревич, ООО «БалтИнвестСтрой» (генеральный подрядчик, входит в группу компаний «Балтийская Коммерция»), ООО «Капитал Групп Северо-Запад» (входит в группу компаний «Балтийская Коммерция»), ООО «Специализированный застройщик «БалтКом» (входит в группу компаний «Балтийская Коммерция»).

Между ООО «Балтийской Коммерцией» и ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест», по договору № 04/09 от 04.09.18г. на выполнение функций Заказчика и договору №БК/01-12-П от 01.12.20 все обязательства выполнены. Задолженность по оплате по состоянию на 31.12.2021г. отсутствует.

В 2021 году ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» предоставило следующие займы: тыс. руб.

Договор займа	Сальдо на 01.01.21г.	Выдано	Погашено	Начислено % за 2021 год	Сальдо на 31.12.21	Итого начисленных % на 31.12.21г.
ООО «Балтийская Коммерция»						
№ 01/2021/БК от 10.02.21	0	89 430	3 120	729	86 310	729
ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»						
№ 25-06/2021 от 25.06.2021 (без %%)	0	7	7	-	0	-

По состоянию на 31.12.21г. ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» не имеет полученных процентных займов.

Между ООО «БалтИнвестстрой» и ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» заключен договор генерального подряда №01/12 от 06.12.2018г., все обязательства по договору выполнены. Задолженность по оплате по состоянию на 31.12.2021г. отсутствует.

Между ООО «Капитал Групп Северо-Запад» и ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест», все обязательства по договорам выполнены. Задолженность по оплате по состоянию на 31.12.2021г. отсутствует.

В течение 2021 года генеральному директору Общества Боголепову Е.А. была выплачена заработная плата в размере 683 тыс. руб.

19. Социальные показатели.

19.1. Среднесписочная численность работников за 2021 год - 5 человек.

19.2. Фонд оплаты труда за 2021 год составил: 6 200 тыс. руб.

19.3. Премии в течение года не начислялись и не выплачивались.

20. Оценочные обязательства.

20.1. На 31 декабря 2021 года в организации отсутствуют оценочные обязательства.

21. Условные факты хозяйственной деятельности.

21.1. Условных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты данной финансовой отчетности Общества, не имеется.

21.2. У Общества нет арбитражных процессов, в том числе с налоговыми органами, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

22. События после отчетной даты.

22.1. События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

23. Чистые активы.

23.1. По состоянию на 31.12.2021г. величина чистых активов положительная и составляет 89 995 тыс. руб.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ПраймИнвест»

Боголепов Е.А.