

## Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности 2021г.

### Раскрытие застройщиком ООО «ЗИОН» информации к бухгалтерской отчетности по договорам долевого строительства за 2021 год.

Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах организации сформированы по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организации", в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

С целью формирования достоверного и полного представления о финансовом положении застройщика, осуществляющего операции, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве, ООО «ЗИОН» раскрывает информацию в бухгалтерской отчетности за 2021 год, которая сформирована исходя из российских правил ведения бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской финансовой отчетности.

Уставной фонд ООО «ЗИОН» составляет 100 000 рублей. Внесен участниками полностью. На предприятие работает 13 сотрудников. Общий фонд заработной платы составляет: 12 142 521 рубль. Представительств и обособленных подразделений ООО «ЗИОН» не имеет. В пояснениях Раздел 2, и пояснениях Раздел 4 Бухгалтерской отчетности расшифровано движение основных средств и материально-производственных запасов.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что ООО «ЗИОН» осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

1. ООО «ЗИОН» ввело в эксплуатацию следующие дома 1-й очереди.  
15.01.2021 дом А6 (г. Иннополис, ул.Центральная, дом 185);  
15.01.2021 дом А7 (г.Иннополис, ул.Центральная, дом 183);

Обязательства в 2021г. перед участниками Договоров долевого, условий договоров выполнены полностью и квартиры переданы участникам на сумму 124 062 000 рублей.

Дом, кв.	Дата	Покупатель	Сумма
Г8-1	19.01.2021	Фаткуллов И.Ф.	6 042 000,00
Г8-2	29.01.2021	Журавлев А.В.	6 060 000,00
Г8-3	26.02.2021	Ваничков В.Н.	6 048 000,00
Г8-4	23.03.2021	Марин А.А.	6 042 000,00
Г8-5	15.02.2021	Низамова М.Т.	6 066 000,00
Г8-6	29.01.2021	Стародубов В.Ю.	6 060 000,00
Г8-7	11.02.2021	Сунцов Н.С.	6 066 000,00
А6-1	15.02.2021	Андрианов А.В.	8 688 000,00
А6-2	16.02.2021	Сатыбалов Г.В.	9 342 000,00
А6-3	12.02.2021	Панасюк В.Г.	8 736 000,00
А6-4	25.03.2021	Юсупова Р.Х.	9 366 000,00
А7-1	26.03.2021	Матросов М.А.	9 378 000,00
А7-2	19.03.2021	Днестрян А.В.	8 748 000,00
А7-3	25.03.2021	Юсупова Р.Х.	9 342 000,00
А7-4	24.03.2021	Гилмуллин Р.Р.	8 736 000,00
А5-1	11.05.2021	Кашапов Р.Р.	9 342 000,00
Итого:			124 062 000,00

Обязательства участников по договорам долевого участия по внесению денежных средств согласно, условий договоров выполнены и задолженность отсутствует.

2. В 2020 году ООО «ЗИОН» начало строительство 2-й очереди малоэтажных блочных жилых домов (таунхаусов). Данное строительство ведется за счет собственных средств и средств инвесторов. Из них уже введено в эксплуатацию в 2021 году следующие дома:

24.11.2021 дом 1 (г.Иннополис, ул.Центральная, дом 151);  
27.12.2021 дом 3 (г.Иннополис, ул.Центральная, дом 149).

Передача покупателям квартир в данных объектах будет проводится в 2022 году.

3. Задолженность по займам, привлеченным для долевого строительства 50 707 240 рублей погашена полностью вместе с процентами:

4. Активов, находящихся в залоге, в обеспечении исполнения обязательств по договору залогом и обеспечении исполнения обязательств договору поручительства не имеется.

5. Бенефициарными владельцами ООО «ЗИОН» являются:

Тухватуллин Азат Анасович. владеет 66,67% в уставном капитале. С ним производились следующие расчеты: в рамках трудового контракта выплачена заработная плата за 2020 год - 3 628 750 начислен, удержан, оплачен подоходный налог и начислены все страховые взносы, положенные согласно действующему законодательству

ООО «Развитие Иннополиса» владеет 33,33% в уставном капитале расчеты не производились

6. Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения строительства и согласно, результатов пересчета площадей по данным БТИ составляет – 284 290 рублей.

7. 18.08.2021 году был введен в эксплуатацию Комплекс малоэтажной застройки в г. Иннополис, Верхнеуслонского муниципального района, РТ. Офисно-складской комплекс стоимостью: 23 955 508 для собственных нужд, который был зарегистрирован и поставлен на учет в полном соответствии с законодательством РФ. в 2021 году.

8. Организацией была куплена спец. техника в лизинг на сумму 4 856 959 руб. Сумма задолженности на 31.12.2020 г. по лизингу отсутствует.

9. Сомнительных долгов на 31.12.2021г. у предприятия не имеется. Событий после отчетной даты не было.

10. В связи с введением ФСБУ 5/2019 с 1 января 2021 года и в соответствии с изменениями в законодательстве в строке 1210. Бухгалтерского баланса ООО «ЗИОН» за 2021 год отражены затраты на незавершенное строительство - 544 736 698 рублей и авансы выданные поставщикам и подрядчикам - 50 366 016 рублей.

Список незавершенных объектов строительства в приложении №1 данной Пояснительной записки.

11. События. В связи с событиями на Украине многие партнерские отношения разрушены, усложнена логистика доставки строительных материалов и оборудования и как следствие высокий рост цен. На данный момент наше предприятие сохраняет цены на квартиры, так как были закуплены некоторый объем материалов. В перспективе мы активно ищем новых партнеров. Надеемся, что сможем сохранить прежний уровень деятельности.

12. Оценочные обязательства

Расчет резерва неиспользованных отпусков по состоянию на 31.12.2021г.

сотрудник	среднедневно й	количество дней неиспользованных отпусков по состоянию на 31.12.2021	сумма неиспользованных отпусков
Муслимов	559,58	26	14549,08
Найденко	1760,15	28	49284,2
Наумова Л.В.	4703,99	32	150527,68
Степанов	3297,57	25	82439,25
Сунцов	2002,6	29	58075,4
Тухватуллин	10320,68	36	371544,48
Кузнецов	2435,56	30	73066,8
Гатауллин	1861,28	18	33503,04
Саитов	1177,17	12	14126,04
Калинин	2281,32	12	27375,84



Илюшин	2503,4	14	35047,6
Шевелева	881,58	8	7052,64
<b>ИТОГО</b>			<b>916592,05</b>

Директор Тухватуллин А.А.

**Список объектов незавершенного строительства на 31.12.2021 г. ООО "ЗИОН"**

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.	160 327	320 290			480 617
в том числе:							
земельный участок .....	5241	за 2021 г.	52	-	-		52
Земельный участок 1381	5242	за 2021 г.	6 240	-	-		6 240
Земельный участок 1382	5243	за 2021 г.	7 502	-	-		7 502
Земельный участок 1425	5244	за 2021 г.	144	-	-		144
Земельный участок 1426	5245	за 2021 г.	336	-	-		336
Земельный участок 1427	5246	за 2021 г.	248	-	-		248
Земельный участок	5247	за 2021 г.	18	-	-		18
Земельный участок 2780	5248	за 2021 г.	33 323	-	-		33 323
Блокированный жилой дом Тип 2 №32		за 2021 г.	1 722	7 766	-		9 487
Блокированный жилой дом Тип 1 №6		за 2021 г.	6 032	18 256	-		24 288
Блокированный жилой дом Тип 1 №7		за 2021 г.	3 807	15 263	-		19 070
Блокированный жилой дом Тип 1 №9		за 2021 г.	1 993	10 176	-		12 169
Блокированный жилой дом Тип 1 №11		за 2021 г.	1 941	11 340	-		13 280
Блокированный жилой дом Тип 1 №12		за 2021 г.	2 942	11 476	-		14 418
Блокированный жилой дом Тип 1 №24		за 2021 г.	1 642	4 660	-		6 303
Блокированный жилой дом Тип 1 №25		за 2021 г.	2 566	9 080	-		11 646
Блокированный жилой дом Тип 1 №29		за 2021 г.	1 584	1 877	-		3 461
Блокированный жилой дом Тип 1* №30		за 2021 г.	1 704	8 093	-		9 797
Блокированный жилой дом Тип 2 №2		за 2021 г.	3 995	12 094	-		16 089
Блокированный жилой дом Тип 2 №5		за 2021 г.	6 901	14 601	-		21 502
Блокированный жилой дом Тип 2 №8		за 2021 г.	5 049	17 203	-		22 253
Блокированный жилой дом Тип 2 №10		за 2021 г.	1 854	10 345	-		12 199
Блокированный жилой дом Тип 2 №13		за 2021 г.	3 841	8 169	-		12 011
Блокированный жилой дом Тип 2 №14		за 2021 г.	3 260	8 258	-		11 517
Блокированный жилой дом Тип 2 №17		за 2021 г.	5 587	8 311	-		13 898
Блокированный жилой дом Тип 2 №19		за 2021 г.	2 114	8 605	-		10 719
Блокированный жилой дом Тип 2 №22		за 2021 г.	1 425	6 985	-		8 410
Блокированный жилой дом Тип 2 №23		за 2021 г.	1 951	7 489	-		9 440
Блокированный жилой дом Тип 2 №26		за 2021 г.	1 407	8 081	-		9 488
Блокированный жилой дом Тип 2 №31		за 2021 г.	1 348	2 084	-		3 432
Блокированный жилой дом Тип 2 №35		за 2021 г.	256	2 851	-		3 107

Блокированный жилой дом Тип 3 №4	за 2021 г.	4 112	14 106	-	18 217
Блокированный жилой дом Тип 3 №15	за 2021 г.	5 941	10 816	-	16 758
Блокированный жилой дом Тип 3 №16	за 2021 г.	6 458	10 569	-	17 027
Блокированный жилой дом Тип 3 №20	за 2021 г.	1 652	4 766	-	6 418
Блокированный жилой дом Тип 3 №21	за 2021 г.	2 462	7 494	-	9 956
Блокированный жилой дом Тип 3 №33	за 2021 г.	419	4 501	-	4 920
Блокированный жилой дом Тип 3* №28	за 2021 г.	1 618	8 145	-	9 763
Блокированный жилой дом Тип 3* №34	за 2021 г.	2 636	10 742	-	13 378
Наружные сети ОВК	за 2021 г.	4 440	1 893	-	6 333
Наружные сети газоснабжения	за 2021 г.	350	3 243	-	3 593
Офисное здание Тип 4 (дом №27)	за 2021 г.	1 652	1 407	-	3 060
Офисное здание Тип 5 (дом №18)	за 2021 г.	1 702	4 313	-	6 015
Временные подъездные пути	за 2021 г.	11 750	363	-	12 112
Наружные сети связи НСС	за 2021 г.	2 353	955	-	3 308
Наружные сети водоотведения	за 2021 г.	-	2 021	-	2 021
Наружные сети водоснабжения	за 2021 г.	-	3 627	-	3 627
Внешние электросети (ЗИОН2)	за 2021 г.	-	6 666	-	6 666
Таунхаус 1 дом №2 Тип 2	за 2021 г.	-	29	-	29
Таунхаус 2 дом №2 Тип 2	за 2021 г.	-	29	-	29
Внутридомовые электросети	за 2021 г.	-	2 261	-	2 261
Внешнее освещение	за 2021 г.	-	1 854	-	1 854
Таунхаус 3 дом №2 Тип 2	за 2021 г.	-	29	-	29
Таунхаус 4 дом №2 Тип 2	за 2021 г.	-	29	-	29
Таунхаус 5 дом №2 Тип 2	за 2021 г.	-	29	-	29
Таунхаус 6 дом №2 Тип 2	за 2021 г.	-	29	-	29
Таунхаус 7 дом №2 Тип 2	за 2021 г.	-	29	-	29
Водопровод (инженерные сети)	за 2021 г.	-	2 136	-	2 136
Канализация (инженерные сети)	за 2021 г.	-	5 147	-	5 147
		160327	320289503		480617