

**Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности
ООО специализированный застройщик «Новая Жизнь»
за 2021 год**

г. Москва

Дата: 31.03.2022

Данная пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Новая Жизнь» за 2021 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Новая Жизнь» (ООО СЗ «Новая Жизнь»).

ИНН, КПП, ОГРН Общества: ИНН 7327091986, КПП 772501001, ОГРН 1197325011916.

Юридический адрес: 115162, г. Москва, ул. Шухова, д. 14, помещение 13.

Основной вид деятельности (ОКВЭД): 41.20 – Строительство жилых и нежилых фондов.

Общество применяет основную систему налогообложения.

Размер уставного капитала Общества: 10 тыс. руб.

Единоличный исполнительный орган: директор Абдрахманов Дамир Ержанович.

Абдрахманов Дамир Ержанович наделен полномочиями лица, отвечающего за корпоративное управление Общества

Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Главный бухгалтер – Иванова Татьяна Николаевна.

Лицом, ответственным за подготовку данной годовой бухгалтерской отчетности и за надзор за ней, является директор Абдрахманов Дамир Ержанович (также единственный участник Общества).

Среднесписочная численность: в 2021 г. – 9 человек, в 2020 г. – 1 человек

Средняя заработная плата в Обществе: в 2021 г. - 133 тыс. руб., в 2020 г. – 7 тыс. руб.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Сведения об аудиторе Общества:

Аудитор, осуществляющий аудит бухгалтерской отчетности ООО специализированный застройщик «Новая Жизнь» по стандартам РСБУ за 2021 год - ООО «Аудиторская фирма «ФИН-С» (ИНН 7328019301, ОГРН 1027301578688). ООО «Аудиторская фирма «ФИН-С» является членом саморегулируемого объединения аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606065380.

Краткая характеристика деятельности Общества

ООО СЗ «Новая Жизнь», имея в собственности земельные участки, привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» для строительства (создания) на этих земельных участках гостиничного комплекса с апартаментами (24 этажа) с одноуровневой подземной автостоянкой и (или) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство. Строительство ведется подрядным способом.

По завершении строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, согласно условиям договора с участниками строительства, апартаменты и (или) помещения передаются им по акту приема-передачи.

Апартаменты и (или) помещения, не реализованные по договорам долевого участия, оформляются в собственность Общества и реализуются в последующем по договорам купли-продажи.

Порядок подготовки годовой бухгалтерской отчетности. Непрерывность деятельности Общества

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и требованиями Приказа Минфина РФ от 02.07.2010г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в ред. Приказа Минфина России от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н).

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество продолжало осуществлять свою деятельность в 2021 году в условиях распространения новой коронавирусной инфекции Ковид-19 и связанных с этим экономических последствий. Общество постоянно следит за развитием ситуации в стране и в мире, прикладывает максимум усилий для минимизации рисков и сокращения распространения коронавирусной инфекции.

Общество отмечает, что условия распространения новой коронавирусной инфекции и связанные с этим экономические последствия не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Общество подтверждает, что последствия распространения коронавирусной инфекции Ковид-19 не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2021 год.

Общество в 2022 году продолжает свою деятельность, принимает необходимые меры по защите работников и покупателей (заказчиков).

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в тысячах рублей. Далее все поясняемые суммы отражены в тысячах рублей.

Информация об изменении Учетной политики на 2021 год

В Учетную политику Общества на 2021 год внесены изменения в связи с применением Обществом начиная с бухгалтерской отчетности за 2021 год ФСБУ 5/2019 "Запасы», который утвержден приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н (п. 2 ФСБУ 5/2019).

Незавершенное строительство с 2021 года учитывается в составе запасов в разделе 2 по строке 1210, а не в составе прочих внеоборотных активов в разделе 1. ФСБУ 5/2019 "Запасы» Общество применяет перспективно.

Информация об основных положениях учетной политики Общества и представление информации в бухгалтерской отчетности

Учетная политика Общества утверждена Приказом № б/н руководителя ООО СЗ «Новая Жизнь» от 11 июля 2019 г.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2021 году, отражены в соответствующих разделах Пояснительной записки к годовой бухгалтерской отчетности за 2021 г.

Информация об уровне существенности

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером, либо конкретными обстоятельствами возникновения.

(Основание: абз. 2 п. ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России N 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 07-02-18/01)

Изменения вступительного баланса

В целях сопоставимости показателей бухгалтерской отчетности Обществом осуществлены следующие корректировки:

В 2021 году изменен подход к отражению затрат на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для участников долевого строительства в связи вступлением в силу с 01.01.2021 г. ФСБУ 5/2019 "Запасы":

- по строке 1210 «Запасы» в составе незавершенного производства отражены затраты на строительство (создание) гостиничного комплекса с апартаментами (24 этажа) с одноуровневой подземной автостоянкой и (или) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

Соответствующим образом изменены сравнительные показатели за 2019-2020 гг.

Наименование статьи	№	Данные отчетности		Изменения	Обоснование (раскрывается причина и содержание изменений)
		текущей	предыдущей		
На дату	стр.				
Внеоборотные активы					
Прочие внеоборотные активы					
На 31.12.2020 г.	1190	0	644 349	-644 349	ФСБУ 5/2019 "Запасы»
На 31.12.2019 г.	1190	0	0	0	ФСБУ 5/2019 "Запасы»
Оборотные активы					
Запасы					
На 31.12.2020 г.	1210	647 842	3 493	644 349	ФСБУ 5/2019 "Запасы»
На 31.12.2019 г.	1210	0	0	0	ФСБУ 5/2019 "Запасы»

Сведения об операциях в иностранной валюте

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали операции в иностранной валюте.

Информация об активах и обязательствах

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали нематериальные активы, результаты исследований и разработок, нематериальные поисковые активы, материальные поисковые активы, доходные вложения в материальные ценности.

Основные средства

Учет основных средств (Далее - ОС) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н, Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 ГО 91н.

1. Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию,
(Основание: п. 4 ПБУ 6/04)

2. Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Порядок учета таких активов установлен п.

(Основание: абз. 4 п. 5 ПБУ 6/01)

- Переоценка ОС не производится.

(Основание: п. 45 ПБУ 6/01)

- Начисление амортизации по всем объектам ОС производится линейным способом.

(Основание: п. п. 17, 18 ЛБУ 6/01)

3. 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 от 01.01.2002 ГМ 1. Если объект невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, срок полезного использования устанавливается комиссией исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования и утверждается приказом руководителя.

При определении срока полезного использования объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату

принятия к учету.

(Основание: п. 20 ПБУ 6/01, абз. 2 п. 4 Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 N 1)

4. Затраты на перемещение строительной техники между объектами строительства, а также на ее монтаж и демонтаж не изменяют первоначальную стоимость этой строительной техники, а учитываются как общепроизводственные расходы.

(Основание: п. 74 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств)

5. Затраты по ремонту (текущему и капитальному) ОС включаются в расходы по обычным видам деятельности в отчетном периоде их осуществления.

(Основание: п. 27 ПБУ 6/01, п. п. 7, 16 ПБУ 10/99, п. 67 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств)

Информация о наличии и движении основных средств за 2020-2021 гг. представлена в Приложении №1.

Финансовые вложения

Активы признаются в учете в качестве финансовых вложений при одновременном выполнении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые активы и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми активами (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового актива и его покупной стоимостью в результате его продажи, обмена, отчуждения при погашении обязательств Общества, в форме увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Финансовые вложения при первоначальном признании принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, с учетом всех расходов, непосредственно связанных с их приобретением.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, может изменяться в случаях последующей оценки.

В отчетном и предшествующих периодах долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения не осуществлялись.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, подлежат списанию путем их обоснованного распределения между отчетными периодами в равномерном порядке, в течение периода, к которому они относятся.

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе следующим образом:

- В разделе I Бухгалтерского баланса в строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» расходы будущих периодов отражаются при условии, что период списания этих расходов превышает 12 месяцев после отчетной даты;

- В разделе II Бухгалтерского баланса в строке «Прочие оборотные активы» расходы будущих периодов отражаются при условии, что период списания этих расходов не превышает 12 месяцев после отчетной даты (п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, абз. 2 п. 39 ПБУ 14/2007, Письмо МФ от 12.01.2012 N 07-02-06/5).

В 2020 г. в состав внеоборотных активов включалось незавершенное производство. В связи с применением Обществом начиная с бухгалтерской отчетности за 2021 г. ФСБУ 5/2019

"Запасы» и для сопоставимости показателей годовой бухгалтерской отчетности незавершенное производство за предшествующие периоды отражено по строке 1210 «Запасы».

Информация о прочих внеоборотных активах за 2019-2021 гг. представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Прочие внеоборотные активы, всего	1 575	0	0
в том числе:			
Приобретение объектов основных средств	1 575	0	0
Строительство объектов основных средств	0	0	0

Информация о прочих оборотных активах за 2019-2021 гг. представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Прочие оборотные активы, всего	0	0	46
в том числе:			
Расходы будущих периодов	0	0	46

Запасы

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Материально-производственные запасы отражаются в отчетности в оценке, соответствующей требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы»: по наименьшей из их чистой стоимости продажи (фактической стоимости за вычетом резерва под снижение стоимости) или их фактической стоимости.

Материалы, предназначенные к использованию в текущей деятельности, товары отражаются в отчетности по фактической себестоимости в сумме фактических затрат на их приобретение, заготовление, переработку, доставку и приведение в состояние, пригодное для их использования в запланированных руководством Общества целях. Списание материалов, товаров производится по средней себестоимости.

Резерв под снижение стоимости рассчитывается на конец отчетного периода по материалам и другим материальным ценностям, которые морально устарели, а также полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, индикатором чего может являться их срок старения (длительность хранения материальных ценностей, которая соответствует количеству полных месяцев, прошедших с даты их поступления до даты формирования резерва).

В результате проверки запасов на обесценение по состоянию на 31 декабря 2021 г. чистая стоимость продажи оказалась не ниже фактической себестоимости запасов, в связи с чем резерв под обесценение стоимости запасов на конец отчетного периода равен 0.

Движение материально-производственных запасов за 2020–2021 гг. представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
			поступления и затраты	выбыло	оборот запасов между их группами (видами)	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021 г.	3 493	94 317	62 843	105 977	34 967
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2020 г.	0	3 654	161	0	3 493
Готовая продукция	за 2021 г.	0	0	0	0	0
Готовая продукция	за 2020 г.	0	0	0	0	0
Товары для перепродажи	за 2021 г.	0	0	0	0	0
Товары для перепродажи	за 2020 г.	0	0	0	0	0
Товары и готовая продукция отгруженная	за 2021 г.	0	0	0	0	0
Товары и готовая продукция отгруженная	за 2020 г.	0	0	0	0	0
Затраты в незавершенном производстве	за 2021 г.	0	0	0	0	0
Затраты в незавершенном производстве	за 2020 г.	0	0	0	0	0
Прочие запасы и затраты	за 2021 г.	0	0	0	0	0
Прочие запасы и затраты	за 2020 г.	0	0	0	0	0
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	за 2021 г.	0	0	0	0	0
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	за 2020 г.	0	0	0	0	0
Незавершенное строительство	за 2021 г.	644 349	214 000	0	0	858 349
Незавершенное строительство	за 2020 г.	0	644 349	0	0	644 349
Итого	за 2021 г.	647 842	308 317	62 843	105 977	893 316
	за 2020 г.	0	648 003	161	0	647 842

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость является момент отгрузки товаров (выполненные работы, оказанные услуги).

Для целей исчисления НДС установить ведение раздельного учета следующих операций:

а) освобождаемых от налогообложения НДС согласно (ст. 149 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 № 117-ФЗ

долевое строительство жилых домов;

прочие операции, не подлежащие налогообложению налогом на добавленную стоимость.

б) по деятельности, подлежащей налогообложению.

Установить ведение раздельного учета для целей исчисления НДС по операциям реализации товаров (работ, услуг), подлежащих налогообложению по различным налоговым ставкам. (п 4 ст. 149” Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.20001V 117-ФЗ

Учет операций, освобожденных от налога в соответствии со ст. 149 НК РФ, также организуется в аналитическом учете. (п.4 ст. 149 НК РФ часть вторая)

Счета-фактуры выданные ведутся в электронном виде, при необходимости представляются на бумажных носителях.

Уплата НДС и предоставление налоговой декларации по НДС производится ежеквартально (ст. 174.” Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.20001V 117-ФЗ.

Показатели по налогу на добавленную стоимость по приобретенным ценностям за 2019-2021 гг. представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, всего	51 509	10 168	0
в том числе:			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	51 509	10 168	0

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков (дольщиков) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги. Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу. Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам, в сумме созданного по данной задолженности резерва. Списание безнадежной задолженности в сумме, превышающей созданный по ней резерв, отражается в составе прочих расходов.

Расчет величины резерва по сомнительным долгам производится на 31 декабря отчетного года.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

Резерв создается при наличии следующих обстоятельств:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены;
- б) обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным отсутствует.

Резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Период просрочки исполнения обязательства должником	Размер резерва, %
Менее 45 дней	0
От 45 до 90 дней	50
Более 90 дней	100

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100 % независимо от периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем.

(Основание: п. 3 ПБУ 21/2008, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и

бухгалтерской отчетности)

Ввиду отсутствия просроченной дебиторской задолженности в отчетном и предшествующих периодах, резерв по сомнительным долгам на 31.12.2021 г. и на 31.12.2020 г. равен 0.

Наличие и движение дебиторской задолженности за 2019-2021 гг. представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Дебиторская задолженность, всего	101 741	80 820	400 435
в том числе:			
Расчеты с покупателями и заказчиками	736	0	0
Авансы выданные	100 847	80 820	400 425
Расчеты по налогам и взносам	41	0	0
Прочая	118	0	10
Резерв по сомнительным долгам	0	0	0
Итого	101 741	80 820	400 435

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб., полностью оплачен, отражен в бухгалтерском балансе на 31.12.2021 г.

Добавочный капитал у Общества отсутствует. Резервный капитал Уставом Общества не предусмотрен.

Нераспределенная прибыль

В результате финансово-хозяйственной деятельности ООО СЗ «Новая Жизнь» по итогам отчетного периода получило убыток в сумме 108 392 тыс. руб. Общество поясняет, что осуществляет строительство гостиничного комплекса с апартаментами (24 этажа) с одноуровневой подземной автостоянкой, возводимого с привлечением денежных средств участников долевого строительства, которые аккумулируются на счетах эскроу. Источником осуществления деятельности организации является проектное финансирование АО "Банк ДОМ.РФ".

Следовательно, убыток за 2021 г. возник в результате хозяйственной деятельности, направленной на получение будущего дохода.

Общество планирует покрытие убытка, возникшего за 2021 г. и за предшествующие периоды после ввода гостиничного комплекса в эксплуатацию и передачи апартаментов (помещений) участникам долевого строительства.

Дивиденды в 2021 г. и в 2020 г. не выплачивались.

Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Министерства Финансов России от 28.08.2014 года № 84н.

Стоимость чистых активов Общества за 2019-2021 гг. представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Активы				
Нематериальные активы	1110			
Результаты исследований и разработок	1120			
Нематериальные поисковые активы	1130			
Материальные поисковые активы	1140			
Основные средства	1150	3 267	156	
Доходные вложения в материальные ценности	1160			
Финансовые вложения долгосрочные	1170			
Отложенные налоговые активы	1180	56 280		
Прочие внеоборотные активы	1190	1 575		
Запасы	1210	893 316	647 842	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	51 509	10 168	
Дебиторская задолженность	1230	101 741	80 820	400 435
Финансовые вложения краткосрочные	1240			
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 443	40	30
Прочие оборотные активы	1260			46
Итого активы		1 111 131	739 026	400 511

Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 065 473	639 250	400 500
Отложенные налоговые обязательства	1420			
Оценочные обязательства долгосрочные	1430			
Прочие обязательства долгосрочные	1450			
Заемные средства краткосрочные	1510	241 781	109 393	
Кредиторская задолженность	1520	27 946	107 232	1
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1 172		
Прочие обязательства краткосрочные	1550			
Итого пассивы		1 336 372	855 875	400 501
Стоимость чистых активов		-225 242	-116 850	10

Получение убытка за отчетный и предшествующие отчетные периоды привело к снижению величины чистых активов до –225 242 тыс. руб. Чистые активы Общества составляют величину меньшую, чем величина уставного капитала.

Руководством Общества проведена проверка способности организации продолжать непрерывно свою деятельность на срок не менее 12 последующих месяцев после отчетной даты. В результате проверки установлено, что такие факторы как прогноз превышения чистых активов над уставным капиталом, отсутствие просроченной кредиторской задолженности, конкурентные преимущества Общества на рынке, получение финансового результата от сдачи объектов строительства не вызывают значительных сомнений в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в течении, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты. Руководство Общества не планирует прекращение деятельности. В связи с чем данная отчетность составлена с применением принципа непрерывности деятельности.

Общество прогнозирует увеличение чистых активов после ввода гостиничного комплекса в эксплуатацию и передачи апартаментов участникам долевого строительства.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками).

У общества отсутствует просроченная задолженность, в том числе по налогам перед бюджетами всех уровней.

Совокупные затраты организации на оплату использованных в течение отчетного периода энергетических ресурсов, а именно, электрическую энергию, составили 1 046 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности за 2019-2021 гг. представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Долгосрочная кредиторская задолженность, всего	1 065 473	639 250	400 500
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	0	0
Авансы полученные	0	0	0
Расчеты по налогам и взносам	0	0	0
Кредиты	420 573	0	0
Займы	644 900	639 250	400 500
Прочая	0	0	0
Краткосрочная кредиторская задолженность, всего	269 727	216 625	1
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	16 697	680	0
Авансы полученные	0	0	0
Расчеты по налогам и взносам	1 822	1 813	0
Кредиты	3 506	0	0
Займы	238 275	109 393	
Прочая	9 426	104 739	1
Итого	1 335 200	855 875	400 501

Заемные средства

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Проценты по полученным займам и кредитам начисляются в соответствии с порядком, установленным в договоре займа (кредитном договоре) и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

У Общества заключены договоры с АО "Банк ДОМ.РФ" № 90-310/КЛ-20 от 24.12.2020 г., № 90-311/КЛ-20 от 28.12.2020 г. и № 90-312/КЛ-20 от 28.12.2020 г. на проектное финансирование затрат (либо возмещения затрат, понесенных ранее за счет собственных средств) в рамках реализации проекта, а именно: строительство (создание) гостиничного комплекса с апартаментами, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, внутригородское муниципальное образование Соколиная гора, Окружной проезд, вл.10Б.

Доходы будущих периодов

У Общества доходы будущих периодов на 31.12.2021 г. и на 31.12.2020 г. отсутствуют.

Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 г. № 167н.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на каждую отчетную дату по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = (((\text{ФОТ}/12/29,3/\text{N}) * (\text{N} * 28)) * 30,9\% + (\text{ФОТ}/12/29,3/\text{N}) * (\text{N} * 28)) / 12$$

где N – средняя численность сотрудников за предшествующий год

На конец отчетного года проводится инвентаризация резервов отпусков по каждому сотруднику в отдельности, расчет проводится по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \sum \text{ср.з.} * \text{N} + (\sum \text{ср.з.} * \text{N}) * 30,9\%$$

где N – остаток дней отпуска на конец отчетного периода (конец года),

\sum ср.з. – сумма среднего заработка сотрудника

После определения итоговой суммы оценочного обязательства по результатам инвентаризации по всем сотрудникам в целом производится доначисление разницы суммы оценочного обязательства на конец отчетного периода.

Сумма оценочного обязательства по итогам инвентаризации на конец отчетного периода является итоговой суммой оценочного обязательства на конец отчетного периода.

В случае если на дату определения оценочного обязательства величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96 «Резервы предстоящих расходов», меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной выше формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на дату определения оценочного обязательства величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной выше формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление взносов во внебюджетные фонды с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков за 2020-2021 гг. предоставлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков	за 2021 г.	0	1 172	0	0	1 172
Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков	за 2020 г.	0	0	0	0	0

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимает обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относится также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»)

Условные обязательства и условные активы, информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В отчетном периоде и в предшествующих периодах резерв под условные обязательства не создавался.

Счета эскроу

В составе обеспечения обязательств и платежей полученные отражены на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства на основании зарегистрированных договоров долевого участия на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Внесенные на счета эскроу денежные средства после представления застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику, либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа).

В составе обеспечения обязательств и платежей выданные отражены обязательства Общества по зарегистрированным договорам долевого участия.

Информация по выданным и полученным обеспечениям за 2019-2021 гг. представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Обеспечения обязательств, полученные, всего	782 417	0	0
в том числе:			
Денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу	782 417	0	0
Обеспечения обязательств, выданные, всего	876 084	0	0
в том числе:			
Обязательства Общества по зарегистрированным договорам долевого участия	876 084	0	0

Выручка. Учет доходов по обычным видам деятельности

Согласно учетной политике выручка от продажи товаров, работ, услуг признается по мере перехода права собственности и предъявления расчетных документов, а по деятельности заказчика-застройщика выручка отражается в соответствии с ценой, отраженной в договоре долевого участия после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком по завершении выполнения работы в целом (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

В отчетном периоде и в предшествующих периодах выручка отсутствует.

Расходы организации

Себестоимость продаж отражается по мере признания выручки.

Управленческие расходы включаются в расходы по обычным видам деятельности.

Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы".

Наименование показателя	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	215 406	644 349
Расходы на оплату труда	15 620	84
Отчисления на социальные нужды	9 815	15
Амортизация	321	5
Прочие затраты	3 872	6
Итого по элементам	245 033	644 460
Фактическая себестоимость проданных товаров	0	0
Изменение остатков (прирост {-}): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-214 000	-644 349
Изменение остатков (прирост {+}): незавершенного производства, готовой продукции и др.	0	0
Итого расходы по обычным видам деятельности	31 033	111

Прочие доходы и расходы

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются развернуто.

В составе прочих доходов отчетного периода также отражаются доходы, связанные с продажей активов, восстановление оценочных обязательств и резервов.

В составе прочих расходов отчетного периода также отражаются расходы по продаже активов, расходы по формированию оценочных резервов и обязательств, расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами.

Наименование показателя	2021 г.	2020 г.
Прочие доходы, всего:	628	0
в том числе:		
Госпошлина	11	
Продажа ТМЦ	617	

Проценты к уплате, всего:	128 883	109 393
в том числе:		
Проценты по займам	128 883	109 393

Прочие расходы всего:	5 384	7 356
в том числе:		
Госпошлина	87	10
Доходы/расходы на услуги банков	3 198	76
Налоги и сборы		7 250
Продажа ТМЦ	611	
Прочие внереализационные доходы (расходы)	16	
Прочие внереализационные доходы (расходы) без НУ	123	
Прочие доходы (расходы)	350	
Расходы по онлайн-регистрации	507	
Списание выделенного НДС на прочие расходы	1	2
Услуги нотариуса	485	18
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате) без НУ	8	

По строке 2460 Отчета о финансовых результатах отражен отложенный налоговый актив за 2020 г. в сумме 23 372 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль и иные аналогичные платежи

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов/обязательств признаются суммы, способные уменьшить/увеличить сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов/обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые/налогооблагаемые временные разницы.

Временные разницы определяются как разница между стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения. Отложенный налоговый актив/обязательство при принятии к учету оценивается как произведение вычитаемых/налогооблагаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы/обязательства за 2020-2021 гг. предоставлены в таблице ниже:

Наименование показателя	Вид разницы	Влияние разниц	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Прибыль (убыток) до налогообложения по бухгалтерскому учету			-164 672	-116 860
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль			32 934	23 372
Доходы, не учитываемые при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль	ПР	-	0	0
Расходы, не учитываемые при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль	ПР	+	131	2
Расходы, учитываемые в бухгалтерском и налоговом учете разными способами	ВР	-	0	0
Налогооблагаемая прибыль (убыток) по налоговому учету			-164 541	-116 858
Ставка налога прибыль			20%	20%
Налог на прибыль			-	-
Отложенный налог на прибыль			32 908	0
Прочее			23 372	0
Чистая прибыль (убыток)			-108 392	-116 860

Информация о движении денежных потоков

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах.

Общество разделяет денежные потоки организации на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций в зависимости от связи с характером операций:

- денежные потоки от текущих операций связаны с формированием прибыли от продаж;
- денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций;
- денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой или долевой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки

от финансовых операций;

- если денежные потоки не могут быть однозначно классифицированы, они отражаются в отчете о движении денежных средств как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств суммы НДС отражена свернуто (пп. "б" п. 16 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств").

В соответствии с рекомендациями Минфина России (письмо от 22.01.2016 №07-04-09/2355) Общество в отчете о движении денежных средств включает суммы уплаченных страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в данные по строке 4125 «на расчеты по налогам и сборам».

Ограничения по использованию Обществом денежных средств на 31.12.2021 г. отсутствуют.

В отчете о движении денежных средств отражены платежи и поступления по текущим, инвестиционным и финансовым операциям Общества.

Информация о связанных сторонах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрывается следующая информация:

Лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица является директор – Абдрахманов Дамир Ержанович.

Абдрахманов Дамир Ержанович является аффилированным лицом для Общества, так как является единственным участником Общества (владеет 100% Уставного капитала). Он же бенефициарный владелец Общества.

В 2021 г. сумма краткосрочных (подлежащих выплате в течение отчетного периода) вознаграждений (начисленная заработная плата, отпускные, иные платежи, в т. ч. сумма НДФЛ) основному управленческому персоналу составила 1 927 тыс. руб., начисленные страховые взносы составили 336 тыс. руб., итого – 2 263 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

В 2020 г. сумма краткосрочных (подлежащих выплате в течение отчетного периода) вознаграждений (начисленная заработная плата, отпускные, иные платежи, в т. ч. сумма НДФЛ) основному управленческому персоналу отсутствует. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

Договоры гражданско – правового характера с основным управленческим персоналом не заключались. Выплаты долгосрочного характера (вознаграждения, подлежащие выплате по истечению 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

Между Обществом и ИП Абдрахманов Д.Е. заключено Соглашение о переводе долга на сумму 9 426 тыс. руб.

Общество получило от ИП Абдрахманов Д.Е. денежные средства по договорам займа на сумму 644 900 тыс. руб., в том числе в 2021 г. – 5 650 тыс. руб., в 2020 г. – 639 250 тыс. руб. Проценты составили 238 275 тыс. руб., в том числе за 2021 г. – 128 883 тыс. руб., за 2020 г. – 109 392 тыс. руб.

Информация по сегментам

Сегмент считается отчетным, если активы сегмента составляют не менее 10 процентов суммарных активов всех сегментов.

Основной выделения сегментов является организационная структура Общества.

В 2021 году у Общества отсутствуют отчетные сегменты.

Информация о непрерывности деятельности. Риски, связанные с деятельностью Общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно

определить следующие:

Страновые и региональные риски:

Общество оценивает влияние санкционной политики в отношении России и связанные с этим последствия на финансовое состояние и результат финансовой деятельности Общества в обозримом периоде как не существенное. Общество считает, что данное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Финансовые риски:

Рынок жилья крайне тесно привязан к стабильным доходам населения, так как основная масса жилья продается с привлечением заемных банковских средств (оформлением ипотеки). Поэтому, любая нестабильность в экономике, сказывающаяся на снижение доходов населения, негативно может повлиять на такой сектор экономики как продажи недвижимости. В связи с чем, для возможности сохранения рынка в строительной отрасли, не исключен риск снижения ликвидности по продажам Общества.

Правовые риски:

Определенные риски возникают и по причине несовершенства судебной системы в Российской Федерации и отсутствии единой позиции у различных судебных органов по одним и тем же спорным вопросам, в том числе вопросам по налогообложению. Российское право не является прецедентным, поэтому прецеденты, созданные в ходе предыдущих судебных разбирательств, не влияют на ход рассмотрения алогичных дел в других судах.

Другие риски:

Деятельность Общества в области строительства может быть сопряжена с неблагоприятным влиянием многих факторов, включая поломку или отказ оборудования, возможные проблемы на уровне технологических процессов, трудовые споры, погодные условия и т.п. С целью снижения подобного рода рисков Общество осуществляет постоянный контроль над деятельностью подрядных организаций.

В 2021 г. распространение новой вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) не привело к ухудшению финансового положения организации.

Руководство организации уверено в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после подписания бухгалтерской отчетности за 2021 год.

Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности Общества отсутствовали.

Государственная помощь

В отчетном и предшествующих периодах Общество не получало государственной помощи.

События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности возникли следующие события:

специальная военная операция, которую Российская Федерация начала 24 февраля 2022 года, и ее последствия.

Влияние изменения валютного законодательства и курсов валют для Общества минимальное, т.к. нет валютных договоров и отсутствует влияние изменения курсов валют.

Влияние изменений, связанных с производственными цепочками, логистикой и продажами для Общества незначительное.

Влияние повышения ключевой ставки Банка России, вероятно, может повлечь для Общества увеличение стоимости жилья по договорам долевого участия.

Влияние введенных санкционных ограничений для Общества минимальное, т.к. Общество ведет строительство из материалов российского производства (на 90%).

Руководство Общества считает, что указанные выше события не влияют существенно на

финансовое состояние Общества и способность Общества непрерывно продолжать свою деятельность в течение, как минимум, следующих 12 месяцев.

Информация об изменении Учетной политики в 2022 году

В Учетную политику Общества на 2022 год внесены изменения для приведения в соответствие с требованиями новых ФСБУ, применяемых, начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Министерства финансов России от 17.09.2020 года № 204н;
- ФСБУ 25/2019 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Министерства финансов России 16.10.2018 года N 208н;
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утвержденного Приказом Министерства финансов России от 16.04.2021 года № 62н.

Директор
ООО СЗ «Новая Жизнь»

Абдрахманов Д.Е.

