

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах ООО «Специализированный застройщик  
«Стройнедвижимость-Р» за 2021 г.**

**1. Основные сведения об организации**

Юридический и фактический адрес: 115114, Москва г, вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, проезд 2-й Павелецкий, дом № 5, строение 1, оф. 16  
Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 03.12.2020.

ИНН 9725040631, КПП 772501001, ОГРН 1207700462694

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

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021 г. не возникало.

Основной вид деятельности Общества: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Деятельность Общества не подлежит лицензированию.

ООО «Специализированный застройщик «Стройнедвижимость-Р» является застройщиком многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 67. Количество этажей: 21. Общая площадь здания 18 959,41 кв.м.

Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – II квартал 2023 года.

Информация о разрешении на строительство № 59-RU90303000-188-2020/2 от 27.08.2021. выдано департаментом градостроительства и архитектуры города Перми.

Проектная декларация и иные документы, которые Застройщик обязан раскрывать в силу закона, размещены на сайте <https://наш.дом.рф/> в сети Интернет. Начало опубликования проектной декларации – 03.06.2021.

Жилые и нежилые помещения реализуются путем заключения с физическими и юридическими лицами договоров долевого участия при использовании счетов эскроу.

Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – не позднее 31 декабря 2023 года.

Единственным участником Общества является Рахметов Роберт Фалясович, доля 100 %.

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

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2021 г. составляет 10 тыс. рублей.  
Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2021 г.  
Составляет 0 человек.

## **2. Информация об аффилированных лицах и связанных сторонах**

Аффилированными лицами и связанными сторонами Общества являются:  
Рахметов Роберт Фалясович.

В проверяемом периоде индивидуальный предприниматель Рахметов Роберт Фалясович предоставлял Обществу процентные займы. Сумма задолженности перед ИП Рахметовым Р.Ф. на 31.12.2021. составляет 127 978,6 тыс.руб., в т.ч. задолженность по начисленным процентам 11 332,1 тыс.руб.

В 2021 году Рахметову Р.Ф. Обществом, начислена заработная плата в размере 132,5 тыс.руб.

С 19.04.2021. исполнительным органом Общества является управляющая организация ООО «НОВА» в лице директора Ахметовой Марии Владимировны. Стоимость принятых в 2021 году услуг по управлению составила 1 073,3 тыс.руб.

Между Обществом и ООО «НОВА» заключен генеральный агентский договор, согласно которому «НОВА» совершает по поручению Общества юридические и иные действия с целью разработки Продукта, его продвижения и продаж путем заключения договоров участия в долевом строительстве МКД по адресу: Пермь, б-р Гагарина, 67. Сумма принятых в 2021 г. услуг по данному договору составила 21 331,1 тыс.руб.

## **3. Вознаграждения управленческого персонала**

Основному управленческому персоналу выплачено краткосрочные вознаграждения:  
за 2021 год в сумме 115,3 тыс. руб.

## **4. Выручка (доходы) от реализации**

Доходы от реализации в 2021 году составили 10 500 тыс. руб.:  
Доходы за прошлый отчетный период составил: 0 тыс. руб.

## **5. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности**

Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности в 2021 году представляет собой прибыль в сумме 83 тыс. руб.

## **6. Прочие доходы и расходы**

Прочих доходов и прочих расходов в 2021 году в Обществе не было.

## **7. Расчеты по налогу на прибыль**

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в связи с применяемой упрощенной системой налогообложения.

Для целей налогообложения по налогу УСН в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации получен убыток в сумме 8 700 тыс. руб.

## **8. Сведения об учетной политике организации**

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика организации сформирована исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества на 2021 год утверждена Приказом № 1 от «31» июля 2021 г.

**Первоначальная стоимость ОС** Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС.

**Приобретение основных средств**, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

**Активы**, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

**Затраты по ремонту** основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

**Инвентаризация ОС** производится 1 раз в три года.

С 01.01.2021 г. Общество применяет ФСБУ 5/2019 перспективно ко всем запасам, кроме запасов для управленческих нужд. Запасы для управленческих нужд списываются на расходы текущего периода единовременно при поступлении.

**Оценка запасов при поступлении** происходит по фактической себестоимости.

**Оценка запасов при выбытии** осуществляется по методу средней стоимости.

**Резервы по сомнительным долгам** Общества в отчетном году создаются по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

На 31.12.2021 г. сомнительных долгов в Обществе не было, поэтому резерв по сомнительным долгам не создавался.

**Целевые затраты на создание МКД** учитываются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» с аналитическим учетом по видам статей затрат.

**К прямым расходам**, связанным с производством и реализацией товаров, а также выполнением работ и оказанием услуг относятся: стоимость материалов и услуг, затраченных на производство продукции, расходы на оплату труда производственного персонала, расходы на страховые взносы с ФОТ производственного персонала, стоимость перепродаваемых товаров.

**Управленческие расходы**, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)», если они относятся к реализуемым товарам. И списываются в дебет счета 08.03, если они относятся к строительству МКД.

**Коммерческие расходы** признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99), если они осуществлялись для продажи товаров. Коммерческие расходы, связанные с реализацией будущих квартир, собираются по дебету счета 08.03 и являются целевыми.

**Стоимость покупных товаров** в бухгалтерском учете формируется исходя из расходов на их приобретение.

**Резервы предстоящих расходов** на выплату отпускных не создаются в связи с отсутствием работников в Обществе.

**Полученные займы и кредиты** учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

**Перевод долгосрочной кредиторской задолженности** по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производились.

**Порядок определения и исправления ошибок в бухгалтерском учете**

В целях применения ПБУ 22/2010 существенной признается ошибка, в результате исправления которой итог группы статей баланса, содержащей исправленный показатель, или значение группы статей Отчета о прибылях и убытках и (или) других форм бухгалтерской отчетности изменится более чем на 10%.

## 9. Поступление на счета эскроу

Поступление на счета эскроу, открытые дольщиками в отношении МКД по б-ру Гагарина, 67 в г. Перми на 31.12.2021. составило 479 116,2 тыс. руб.

## 10. Условные обязательства и активы

В Обществе условных обязательств и условных активов, возникающих вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства или актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией, в проверяемом периоде не было.

## 11. События после отчетной даты

К существенным событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации связанное с проводимой специальной военной операций. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность, или на каком уровне в конечном итоге стабилизируются курсы валют. Ряд стран ввёл пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику нашей страны в краткосрочном периоде. Руководство Общества, предпринимает активные действия для снижения неопределенности, путем заключения долгосрочных контрактов в рублях с основными поставщиками через аккредитивные средства расчета.

## 12. Влияние пандемии на деятельность организации

Длющаяся до настоящего времени пандемия COVID-19 в 2021 году на деятельность Общества существенно не повлияла.

Управляющая организация  
в лице директора Ахметовой М.В.

18.03.2022.



