

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
за 2021 год.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик
«КАЗМИН СтройИнвест»»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО « Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест»» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, установленными Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью « Специализированный застройщик» «КАЗМИН СтройИнвест»

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест»»

ООО « Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест» зарегистрировано по адресу: 248033 Российская Федерация, г. Калуга, ул. Генерала Попова, д.8а,помещение 77

Фактический адрес: ООО «Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест»: 248033, Российская Федерация, г. Калуга, ул. Генерала Попова, д.8а, помещение 77

Дата записи в ЕГРЮЛ: 06 ноября 2007 года, основной государственный регистрационный номер 1074027007262

20 сентября 2019 года в ИФНС по Ленинскому округу г.Калуги зарегистрирована последняя редакция Устава Общества.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 4027082826.

Общество состоит на учете в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому округу г.Калуги с 06 ноября 2007 года

Среднегодовая среднесписочная численность работающих сотрудников в 2021 году составила 6 человек.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 10 000 000 (Десять миллионов) руб.

Состав участников общества :

В 2021 году состав общества не изменился:

Комарова Валентина Яковлевна (с 25.09.2020 г),

доля –33,33%

Кузнецов Алексей Федорович,

доля –33,34%

Шутов Сергей Михайлович, доля – 33,33%.

Участники являются бенефициарами Общества.

Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест» является:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

В 2021 г. ООО «Специализированный застройщик «Казмин СтройИнвест» осуществлял деятельность технического заказчика на объекте : строительство многоквартирного дома на земельном участке по адресу г.Калуга ул.Перспективная. Строительство объекта на ул.Перспективной осуществлялось за счет собственных средств и кредитных средств ПАО Сбербанк, для чего был заключен договор с ПАО Сбербанк №01270020/86081100 об открытии не возобновляемой кредитной линии от 15.10.2020 на сумму 100 миллионов рублей. Генеральным подрядчиком строительства является ООО «Управляющая компания «Аренда-Сервис»

Исполнительный орган:

В соответствии с протоколом № 5 от 29.03.2012 г общего собрания участников ООО « Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест» » директором (единоличным

исполнительным органом) избран Кузнецов Алексей Федорович (бессрочно).

Информация об аудиторе Общества:

ООО « Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест» » подлежит за 2021 год обязательному аудиту.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская Фирма «Аудитор-Сервис-К» (ОГРН 1024001340769, ИНН 4028026704).

Сокращенное наименование: ООО АФ «Аудитор-Сервис-К»

Местонахождение: 248000,г. Калуга, ул. Кирова, д. 9А офис 20.

ООО АФ «Аудитор-Сервис-К» является членом СРО аудиторов Ассоциации «Содружество», основной регистрационный номер : 12006025165

2.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2021 ГОД

За 2021 год Общество показало следующие финансовые результаты:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Выручка	2110	-	21 797
Себестоимость продаж	2120	-	(26 338)
Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(4 541)
Коммерческие расходы	2210	-	(49)
Управленческие расходы	2220	(547)	(4 053)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(547)	(8 643)
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	-	-
Проценты к уплате	2330	(68)	(6)
Прочие доходы	2340	10	-
Прочие расходы	2350	(993)	(1 191)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 598)	(9 840)
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 615)	(13 074)
Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

3.УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА (ПБУ 1/2008)

Учетная политика сформирована и ведется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 16.10.2008 N 106н, Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 N 34н.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

1.Основные средства

- А) Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" вне зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него.
- Б) Переоценка ОС, относящихся к остальным группам, не производится.
- В) Начисление амортизации по всем объектам ОС (кроме земельных участков) производится линейным способом.

2.Запасы

2.1. Запасы для управленческих нужд приходятся и списываются на счета затрат с использованием счета 10 "Материалы" (Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019).

2.2. Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные запасы по себестоимости с учетом учета скидок, вычетов, премий и льгот.

2.3. Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер (Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

2.4. При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. (Основание: пп. "б" п. 36 ФСБУ 5/2019)

3.Дебиторская задолженность

Резерв в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

4. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

- А) Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008).
- Б) При составлении бухгалтерской отчетности заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- В) Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

5. Оценочные обязательства

А) 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 N 167н.

Б) Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на 31 декабря.

6. Доходы и расходы

А) Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, и Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99.

Б) Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с приобретением и продажей товаров. Остальные расходы считаются прочими расходами.

Фактические затраты на содержание застройщика списываются со счета 20 «Основное производство» в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж». Калькулируется полная фактическая производственная себестоимость услуг (п. 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Управленческие и коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере и списываются ежемесячно в дебет счета 90 «Продажи».

Расходы относящиеся к строительству объекта с применением расчетов с дольщиками через счета эскроу относятся на счет 08 «Строительство основных средств» Средства на счета эскроу признаны целевым финансированием в соответствии с ФЗ от 09.11.20 № 368-ФЗ.

7. Уровень существенности

Уровень существенности для целей исправления ошибки установлен в размере 5 %.

8. Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (п. 5 ПБУ 23/2011).

В отчетном году изменения в учетную политику Общества не вносились.

4. Сравнительные данные.

Данные заключительной бухгалтерской отчетности за предыдущие периоды соответствуют данным в формах отчетности за 2021 год.

4.1 Дебиторская задолженность

(в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Дебиторская задолженность	1230	21 664	23 951	59 335
в том числе:				
Расчеты споставщиками и подрядчиками	12301	965	1 054	5 488
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	10 707	12 907	43 857
Расчеты с персоналом по прочим операциям	12303	9 990	9 990	9 990
Расчеты с разными дебиторам и кредиторами	12304	2	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21	61 805	1 233
в том числе:				
касса организации	12501	18	4	150
расчетные счета	12502	3	2 932	1 083
Аккредитивы	12503	-	58 869	-
Прочие оборотные активы	1260	2 064	2 064	2 064
в том числе:				
расходы будущих периодов	12601	2 064	2 064	2 064

Создан резерв сомнительных долгов в сумме 837 тыс. руб. Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» на 31.12.2021 г. отражены расходы будущих периодов в сумме 2064,0 тыс.рублей по строительным объектам, строительство которых не начато 2021 году, а планируется в 2022г..

4.2.Кредиторская задолженность

Наличие кредиторской задолженности:

(в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019
Кредиторская задолженность	1520	51 856	36 774	83 319
в том числе:				
расчеты споставщиками и подрядчиками	15201	51 663	36 745	82 152
расчеты по налогам и сборам	15202	17	29	1 167
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	89	-	-
расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	-	-
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	87	-	-

Наиболее крупными поставщиками и подрядчиками являются:

№ п/п	Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.	Примечание
1	ООО «УК Аренда-Сервис»*	50102,67	Подрядчик
	ИТОГО:	50102,67	

Кредиторская задолженность по налогам и сборам является текущей задолженностью.

4.3.. Выручка от продаж

Информация о выручке (нетто) и себестоимости продаж

Вид деятельности	Показатель			
	2021 г.		2020 г.	
Вид деятельности	Показатель			
Выручка				
Продажа товаров, работ, услуг на территории РФ	0	100	21797,2	100
Продажа товаров, работ, услуг на экспорт	-	-	-	-
Прочие работы, услуги	0		0	
Всего выручка	0	100	21797,2	100
Себестоимость				
Себестоимость реализованных товаров, работ, услуг на территории РФ	0	100	26338,0	100
Себестоимость реализованных товаров (работ, услуг) на экспорт	-	-	-	-
Себестоимость прочих работ, услуг	0		0	
Всего себестоимость	0	100	26338,0	100

4.4. Прочие доходы

Вид дохода по обычным видам деятельности	2021 г.	2020 г.
Доходы от продажи прочего имущества	-	-
Прочие доходы	10	-
<i>ИТОГО по строке 2340 « Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах</i>	<i>10</i>	<i>-</i>

4.5. Управленческие расходы

(в тыс. руб.)

Вид расхода по обычным видам деятельности	2021 г.	2020 г.
Арендные платежи	-	48
Материальные расходы	-	694
Амортизация основных средств	3	40
Оплата труда	-	2670
Страховые взносы	-	601
Налоги и сборы	-	-
Резервы отпусков	544	
<i>ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах</i>	<i>547</i>	<i>8347</i>

4.6. Прочие расходы

Прочие расходы Отчета о финансовых результатах за 2021 г. по строке 2350 составляют 993 тыс. руб. в том числе

:

Прочие расходы	2021 г. (в тыс. руб.)	2020 г. (в тыс. руб.)
Расходы связанные с оплатой услуг банкам	151	119
Добровольное пожертвование	-	
Расходы связанные с выбытием основных средств, товаров и материалов	-	
Прочие расходы	383	196
Штрафы, пени и неустойки		135
Разница между себестоимостью в долевом строительстве и финансированием		
Отчисления в оценочные резервы (резерв по сомнительным долгам)	459	387
Суммы дебиторской задолженности по которой срок исковой истек		24
Взнос в саморегулируемую организацию		260
Расходы на гарантийный ремонт		70
<i>ИТОГО по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах</i>	<i>993</i>	<i>1191</i>

Оценочные обязательства

(в тыс. руб.)

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства, - всего в том числе:	896	1003	270	-	1629
<i>Резерв на компенсацию за неиспользованный отпуск</i>	509	544	261	-	792
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	387	459	9		837

5. События после отчетной даты

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С 24.02.2022 наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют и ставки рефинансирования, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

6. Связанные стороны:

№ п/п	наименование	Комментарий
1	ООО «Управляющая компания Аренда-Сервис»	-на 31.12.2021 г. задолженность Общества по займам полученным составила 43 195 тыс.руб., - задолженность Общества по поставке товаров(работ, услуг) на 31.12.2021 г. составила 50 103 тыс. руб.

2	ООО «Специализированный застройщик «КАЗМИН СТРОЙ»	-задолженность перед Обществом по отгрузке товаров(работ, услуг) на 31.12.2021 г. составила 11 545 тыс. руб.
3	Комарова Валентина Яковлевна	Участник с долей –33,33%
5	Кузнецов Алексей Федорович	Участник с долей –33,34% директор
6	Шутов Сергей Михайлович	Участник с долей –33,33%

Со всеми связанными сторонами расчеты осуществлялись в денежной форме и в форме зачета взаимных требований. По связанным сторонам не было оснований создавать резервы по сомнительным долгам и списывать дебиторскую задолженность.

Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей в пользу основного управленческого персонала в 2021 году не производилась.

7. Информация об основном управленческом персонале:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество физического лица - связанной стороны	Место жительства физического лица – связанной стороны	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной
1	2	3	4
1	Кузнецов Алексей Федорович	Россия	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу (п. 12 ПБУ 11/2008): 834 тыс. руб. (в т.ч. страховые взносы 130 тыс.руб.)

8.Налогообложение

ООО «Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест»» применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы минус расходы» . В 2021 применялась пониженная ставка налога (7%), установленная для отдельных категорий налогоплательщиков (Закон Калужской области от 18.12.2008 № 501-ОЗ статья 1)

9. Риски хозяйственной деятельности Общества .

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым, региональным и репутационным др.). В условиях экономической нестабильности и непредсказуемости организации выполняющие функции заказчиков несут определенные риски, поскольку на свой страх и риск оценивают конъюктуру рынка ,определяют объект капитального вложения и организуют инвестиционно-строительную деятельность. Основной целью управления рисками Общество определяет формирование единой системы и подходов в Обществе к проводимой политике управления рисками, обеспечивающей снижение вероятности рисков, возможного воздействия и ущерба ,и минимизацию рисков в Обществе в целом. Основными задачами ,решаемыми в рамках системы управления рисками являются:

- Выявление потенциальных областей риска и оценка возможности предотвращения или минимизации возникновения рисков;
- Предупреждение возникновения рисков на основе их систематического прогнозирования и оценки;
- Определение ресурсов, необходимых для проведения работы по устранению или минимизации выявленных рисков
- Максимизация дополнительной прибыли, полученной в результате управления рисками ,на основе рационального использования рискованных ситуаций.
- Создание управленческих механизмов ,обеспечивающих эффективное управление рисками.

Функционирование механизма управления рисками должно осуществляться на основе интегрированного подхода:

- Постоянство и непрерывность управления рисками;
- Руководство Общества- координирующий центр;
- Заинтересованность каждого сотрудника;
- Привлечение всех отделов и служб к процессу управления рисками;

- Постоянное совершенствование методов управления рисками.

Финансовый риск включает рыночный риск (риск изменения процентной ставки), кредитный риск и риск ликвидности. Риск изменения процентной ставки:

В октябре 2021 года ООО «Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест» заключил договор № 1270020/860811000 об открытии невозобновляемой кредитной линии. Период льготного кредитования начинается с даты заключения договора и заканчивается более ранней из дат: полное погашения кредита либо датой, предшествующей первому календарному календарного месяца, на который приходится дана прекращения периода льготного кредитования. Общество оценивает данный риск как минимальный, так как Правительство рассматривает продление льготной процентной ставки и на 2022 год.

Репутационный риск.: ООО Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест» работает на рынке строительной недвижимости с 2007 года. Все объекты были сданы в договорные сроки. Таким образом Общество считает, что репутационный риск минимальный.

Риск ликвидности- это риск того, что общество столкнется с трудностями при исполнении обязательств : кредиторской задолженности, полученных займов. Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования ,состоящую преимущественно из заемных средств. Общество контролирует ежедневную позицию по ликвидности при различных сценариях охватывающие стандартные и менее благоприятные рыночные условия.

10. Факты неприменения правил бухгалтерского учета

Правила бухгалтерского учета не применялись в следующих случаях, когда они не позволяли достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации:

-факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

11. Учет строительства по договору участия в долевом строительстве

Ранее нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету не содержали особенностей ведения бухгалтерского учета застройщика, привлекающего долевые средства.

Минфина России указывает, что в соответствии с п. 7.1 ПБУ 1/2008 "Учетная политика

организации" при формировании учетной политики организации по конкретному вопросу организации и ведения бухгалтерского учета осуществляется выбор одного способа из нескольких, допускаемых законодательством РФ или нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

Таким образом, способ ведения учета по договору участия в долевом строительстве должен быть определен учетной политикой организации с учетом положений:

- Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утв. Минфином России 30.12.1993 N 160(Письмо Минфина России от 15.11.2002 N 16-00-14/445);

- ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда".

Позиция Минфина была основана на том, что пока застройщик не передал объект и затраты по его строительству дольщикам и инвесторам, такое незавершенное строительство должно считаться внеоборотными активами самого застройщика. Указанный порядок учета поддерживал и Минфин России (Письмо от 18.05.2006 N 07-05-03/02), и суды (см., к примеру, Постановление АС Уральского округа от 27.10.2014 N Ф09-6490/14 по делу N А60-24218/2013).

В связи с этим в 2020 г. Общество затраты по строительству объектов дольщикам и инвесторам отразило в разделе внеоборотные активы.

С вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» затраты на строительство, связанные с возведением объектов долевого строительства, отражаются в бухгалтерском учете и показаны в строке 1210 «Запасы» раздела "Оборотные активы" бухгалтерского баланса.

12. Влияние пандемии COVID-19

Общество по виду деятельности не попало в число пострадавших отраслей. Работа предприятия осуществлялась в обычном режиме, сотрудники массово не выводились на удаленную работу.

Влияние COVID-19 на деятельность Общества

В связи с распространением в 2021 году COVID-2019 Обществом соблюдались ограничительные меры по распространению вирусной инфекции, установленные в регионах осуществления деятельности Общества. Вследствие чего были ограничены контакты с физическими лицами, являющимися основными заказчиками Общества, производилась электронная регистрация договоров. На предприятии, была проведена разъяснительная работа о пользе прививки от COVID-19 и в 2021г было привито 80% работающих в обществе. В целом Общество достигло плановых показателей. В 2022 году также планируется максимальное использование информационных технологий,

позволяющее держать высокий уровень результативности при соблюдении мер безопасности сотрудников и партнеров.

13. Сведения об отчетности

Следующие данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, несопоставимы с данными за отчетный период:

- данные несопоставимости отсутствуют.

Корректировка входящих остатков:

- корректировка входящих остатков не проводилась.

В отчетном периоде были приняты следующие существенные изменения содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках и пояснений к ним:

- существенные изменения содержания и формы бухгалтерской отчетности не принимались.

Директор



Кузнецов А.Ф.