

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего			-	-	-
в том числе:			-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты 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 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Суродина И.В. /Доверенность
№ 16-03/2021-2ТСЗ от
30.03.2021

(подпись)
(расшифровка подписи)

Руководитель

3 марта 2022 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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	3 877	-	(3 877)	-
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2021г.	-	64	-	(64)	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
МФУ лазерный Kyocera Ecosys M4125	5242	за 2021г.	-	56	-	(56)	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
Монитор HP 24 f0066ur 23.8_30.04.2021	5243	за 2021г.	-	77	-	(77)	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Сплит система BALLU	5244	за 2021г.	-	2 606	-	(2 606)	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Офис продаж (Томск)	5245	за 2021г.	-	318	-	(318)	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Пост охраны КПП (6*2,4)	5246	за 2021г.	-	535	-	(535)	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Помещение для планерок (6*4,8) из 2-х модулей (6*2,4)	5247	за 2021г.	-	201	-	(201)	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

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	-	-	-
	5287	-	-	-



Суродина И.В.
/Доверенность №
16-03/2021-2ТСЗ от
30.03.2021
(расшифровка подписи)

Руководитель

3 марта 2022 г.

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	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				



Суродина И.В.
/Доверенность №
16-03/2021-2ТСЗ от
30.03.2021

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

3 марта 2022 г.

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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Суродина И.В.
Доверенность №
16-03/2021-2ТСЗ от
30.03.2021
(расшифровка подписи)

Руководитель

3 марта 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемая проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	краткосрочную задолженность	кредиторской в дебиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5561	за 2021г.	12 451	1 493 073	3 902	(16 640)	-	-	-	-	1 482 786	
	5571	за 2020г.	-	12 451	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
кредиты	6552	за 2021г.	-	1 217 853	3 902	-	-	-	-	-	1 221 755	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	6553	за 2021г.	12 451	275 220	-	(16 640)	-	-	-	-	271 031	
	5573	за 2020г.	-	12 451	-	-	-	-	-	-	12 451	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2021г.	23	13 002	86	(459)	-	-	-	-	12 862	
	5580	за 2020г.	-	23	-	-	-	-	-	-	23	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	-	12 573	-	-	-	-	-	-	12 573	
	5581	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2021г.	22	79	-	(22)	-	-	-	-	79	
	5583	за 2020г.	-	22	-	-	-	-	-	-	22	
кредиты	5584	за 2021г.	-	-	88	(88)	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	-	350	-	(350)	-	-	-	-	-	
	5565	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5566	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	12 474	1 506 075	3 989	(17 089)	-	-	X	X	1 505 438	
	5570	за 2020г.	-	12 474	-	-	-	-	X	X	23	

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	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Суродина И.В.
Доверенность №
16-03/2021-2ТСЗ от
30.03.2021
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

3 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	-	-

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Суродина И.В.
/Доверенность №
16-03/2021-2ТСЗ от
30.03.2021
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

3 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Суродина И.В.
/Доверенность №
16-03/2021-2ТСЗ от
30.03.2021
(расшифровка подписи)

Руководитель

3 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	770 637	-	-
в том числе:				
средства по договорам долевого участия на счетах эскроу	5801	770 637	-	-
Выданные - всего	5810	1 560 408	-	-
в том числе:				
залог имущественных прав на жилые помещения	5811	1 217 150	-	-
залог имущественных прав на нежилые помещения	5812	73 264	-	-
залог имущественных прав на машино-места	5813	60 888	-	-
залог земельного участка	5814	209 106	-	-



Суродина И.В.
/Доверенность №
16-03/2021-2ТСЗ от
30.03.2021
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

3 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		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					
в том числе:					
за 2021г.	5910	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-
за 2021г.	5911	-	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Суродина И.В.
 /Доверенность №
 16-03/2021-2ТСЗ от
 30.03.2021
 (расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
в табличной и текстовой форме
ООО «Томский специализированный застройщик» за 2021 год**

Бухгалтерская отчетность ООО «Томский специализированный застройщик» (далее – Общество) сформирована в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

I. Информация об организации

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Томский специализированный застройщик».

Сокращенное фирменное наименование – ООО «Томский специализированный застройщик».

Уставный капитал, определенный учредительными документами, составляет 10 000 руб. и состоит из номинальной стоимости долей Участников Общества, что соответствует данным бухгалтерского баланса.

Участники Общества:

Закурский Сергей Лазаревич, номинальная стоимость доли 2 000 руб., размер доли 20%,

Беседин Артур Викторович, номинальная стоимость доли 2 000 руб., размер доли 20%,

Кучеренко Денис Олегович, номинальная стоимость доли 6 000 руб., размер доли 60%,

Участники Общества являются конечными бенефициарами.

Общество зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №7 по Томской области (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи 1207000008093 от 17.07.2020 г.). Обществу присвоен Основной государственный регистрационный номер 1207000008093.

ООО «Томский специализированный застройщик» поставлено на налоговый учет в Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Томску, присвоен **ИНН 7017476249, КПП 701701001** (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи 2207000228565 от 17.07.2020 г).

Адрес (местонахождение) 634003, Томская обл, г.о. город Томск, г Томск, ул Ачинская, д. 9, помещ. 1014.

Код общероссийского классификатора предприятий (ОКПО): 44869118.

Код формы собственности (ОКФС): 16.

Код организационно - правовой формы (ОКОПФ): 12300.

Коды видов деятельности (ОКВЭД): 71.12.2, Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (с 28.02.2021 года).

В рамках развития своей деятельности Обществом осуществляется поиск земельных участков на территории г. Томска для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов. В январе 2021 года Общество приобрело земельный участок с кадастровым

номером 70:21:0100051:55, по адресу Томская область, г. Томск, пер. Соляной, 28 а; Вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка.

В 2021 году общество вело строительство объекта: «Многоквартирный многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой по адресу: пер. Соляной, 28 в Октябрьском районе г. Томск»

Исполнительный орган: Протоколом № 3 внеочередного общего собрания участников Общества от 28.02.2021 г. директором ООО «Томский специализированный застройщик» назначен Кучеренко Денис Олегович, срок полномочий 5 лет.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется сторонней специализированной организацией на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства.

Для строительства объектов Общество привлекает денежные средства дольщиков по договорам долевого участия с размещением на счетах эскроу.

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

За 2021 год списочное количество работников -7 человек.

II. Данные за отчетный период, раскрывающие финансовое положение организации

В 2021 году Общество не вводило объекты в эксплуатацию, финансовый результат по объектам не определяло. Выручка отсутствует.

В составе прочих доходов Отчета о финансовых результатах (стр. 2340) отражены доходы от продажи имущества (материалов).

Затраты на строительство «Многоквартирный многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой по адресу: пер. Соляной, 28 в Октябрьском районе г. Томск» (далее Объект) включены в строку 1210 Бухгалтерского баланса. Аналогично затраты на строительство Объекта, отраженные в отчетности за 2020 год во внеоборотных активах по строке 1150, в отчетности на 31.12.2021 года перенесены в строку 1210. Включение затрат на строительство объектов в показатель бухгалтерского баланса по строке 1210 «Запасы» обусловлено изменениями законодательства о бухгалтерском учете (п.5 ФСБУ 5/2019). Изменение показателей строки 1210 «Запасы» на предшествующие отчетные даты по сравнению с данными предыдущей бухгалтерской отчетности выполнены с целью достижения сопоставимости показателей.

Обществом был выполнен ретроспективный пересчет показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2020 в соответствии с ПБУ 22/2010 по следующим причинам:

в годовой отчетности за 2020 год, в «Отчете о финансовых результатах за 2020 год» (по строке 2220), были ошибочно отражены расходы в размере 561 тыс. руб., связанные со строительством многоквартирного многоквартирного жилого дома. Это привело к

неправомерному формированию убытка в Бухгалтерском балансе на 31.12.2020 г. (по строке 1370 отразили убыток 565 тыс. руб., тогда как фактический убыток за 2020 год составил 4 тыс. руб.).

В результате ретроспективного пересчета показатели следующие:

Номер строки Бухгалтерского баланса на 31.12.2021 г.	Данные на 31 декабря 2020 г. (было), тыс. руб.	Данные на 31 декабря 2020 г. (стало), тыс. руб.
Стр. 1210 «Запасы» (было в отчетности на 31.12.2020 по стр. 1150, перенесено в оборотные активы в связи с вступлением ФСБУ 5/2019 "Запасы")	5 914	6 475
Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	(565)	(4)

По строке 1220 отражен НДС, предъявленный поставщиками и генподрядчиком при строительстве объекта: «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой по адресу: пер. Соляной, 28 в Октябрьском районе г. Томск».

Расчеты по договорам долевого участия в Бухгалтерском балансе отражаются свернуто. По состоянию на 31.12.2021 года Обществом заключено договоров долевого участия на общую сумму 823 196 024,00 руб. Средства дольщиков, полученные по ДДУ и размещенные на счетах эскроу, составили 770 637 024,34 руб. (строка 5800 «Пояснения 8. Обеспечение обязательств, полученные»).

Общество провело инвентаризацию своих активов и обязательств по состоянию на 31.12.2021 г., в частности инвентаризацию дебиторской и кредиторской задолженности, инвентаризацию основных средств, материально-производственных запасов, незавершенного строительства.

На забалансовых счетах Общество ведет учет по арендованным основным средствам. Общество арендует: нежилые помещения для размещения офиса общества. Согласованная с арендодателем стоимость арендованного имущества по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 4,4 млн. руб.

Обществом получен кредит на строительство «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой по адресу: пер. Соляной, 28 в Октябрьском районе г. Томск». Кредитор - ПАО «Сбербанк России». Сумма кредитного лимита составляет 1 217 853 000,00 руб. По состоянию на 31.12.2021 года Обществом получено кредитных средств в размере 1 217 853 000,00 руб., из них использовано целевым образом на строительство объекта 345 299 869,84 руб., размещено на аккредитивном счете 872 553 130,16 руб.

Срок погашения суммы кредита 25.12.2023 г. Срок погашения основной суммы процентов по кредиту производится в дату, которая наступит ранее: «25» июня 2023 г. или дата завершения закрытия банком всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства, после проверки банком документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств со счетов эскроу Обществу.

Информация по имуществу/имущественным правам, переданным в залог:

ООО «Томский специализированный застройщик» передало в залог ПАО «Сбербанк России» в обеспечение по Договору № 8616.02-21/038 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.06.2021 г. следующее имущество:

Таблица 2

Наименование имущества	Залоговая стоимость (тыс. руб.)	Ограничения использования	Возможности использования
1. Земельный участок; Общая площадь 16 568 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100051:55 расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Соляной, 28а	209 106,00	ипотека, ипотека в силу закона, у участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве и банков, их финансирующих	Используется для ведения обычной деятельности, в т.ч. для строительства объектов
2. Право (требование) на получение жилых помещений (Количество квартир: 237) строящегося объекта недвижимости. Наименование по проекту: Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой. Общая площадь (без учета балконов и лоджий) 16 539,38 кв.м.; адрес местонахождения: Томская область, г. Томск, Октябрьский район, пер. Соляной, 28а	1 217 149,75	Уведомлять залогодателя о последующей передаче в залог, уступка имущественных прав только с согласия залогодателя.	Используется для ведения обычной деятельности
3. Право (требование) на получение нежилых помещений строящегося объекта недвижимости. Наименование по проекту: Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой. Общая площадь 976,62 кв. м.; адрес местонахождения: Томская область, г. Томск, Октябрьский район, пер. Соляной, 28а	46 984,00		
4. Право (требование) на получение нежилых помещений (машино-мест: 127) строящегося объекта недвижимости. Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой. Общая площадь 1 682,75 кв. м. 127 м/м; адрес местонахождения: Томская область, г. Томск, Октябрьский район, пер. Соляной, 28а,	60 887,61		
5. Право (требование) на получение нежилых помещений (кладовки: 197) строящегося объекта недвижимости. Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой. Общая площадь 809,06 кв. м.; адрес местонахождения: Томская область, г. Томск, Октябрьский район, пер. Соляной, 28а	26 280,10		

Информация о вышеуказанных выданных обеспечениях (передача в залог имущества и имущественных прав) в размере 1 560 407,46 тыс. руб. отражена по строке 5810 «Пояснения 8. Обеспечение обязательств»

В качестве обеспечения обязательств по Договору № 8616.02-21/038 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.06.2021 года

- переданы в залог доли в уставном капитале Общества,
- переданы в залог имущественные права по Договору генерального подряда № 3-ПП/Т от 01.03.2021г., заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «ЭРКЕР»;
- оформлено поручительство Кучеренко Дениса Олеговича и ООО «Эркер».

Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу

Выплаты директору составили за 2021 год: 172 630,53 руб. (оплата труда).

Других выплат управленческому составу Обществом не производилось.

Информация о применении ФСБУ

Общество в 2021 году не применяло ФСБУ:

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;

ФСБУ 25/2018 Бухгалтерский учет аренды».

Переход на новые стандарты бухгалтерского учета существенно не повлияет на данные бухгалтерской отчетности Общества.

Информация о резервах по сомнительным долгам

Обществом проведен анализ дебиторской задолженности на предмет сомнительности. Необходимость резервирования отсутствует.

III. Сведения 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 раскрыта следующая информация:

Операции по полученным займам и выплата процентов за пользование займами, по договорам выполнения работ (оказания услуг).

Связанные стороны/ Договоры/ Срок исполнения обязательств	Связанная сторона по сделке, характер отношений	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 31.12.2020 г.	Сумма выплаты в пользу связанной стороны (тыс. руб.)	Получено от связанной стороны Выполнено работ (казано услуг) связанной стороной/ (тыс. руб.)	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 31.12.2021 г.
Кучеренко Денис Олегович (ИП)	Учредитель, Директор Общества	6 754,00	15 387,93	247 934,89	239 300,96
Соглашение о новации долгового обязательства в заем/ Срок возврата займа - не ранее 25.06.2024 г.	Займодавец			198 000,00	198 000,00
Договоры займа/	Займодавец	6 754,00	15 387,93	49 934,89	41 300,96

Срок возврата займа - не ранее 25.06.2024 г.					
Закурский Сергей Лазаревич Договоры займа/ Срок возврата займа - не ранее 25.06.2024 г.	Участник Общества, Займодавец	4 445,00		14 972,39	19 417,39
Беседин Артур Викторович Договор займа/ Срок возврата займа - не ранее 25.06.2024 г.	Участник Общества, Займодавец			12 313,00	12 313,00
Кучеренко Анна Игоревна ИП Договор оказания услуг (привлечение инвестиций)/ Срок оплаты: 7 банковских дней с даты подписания акта	Кучеренко А.И. - супруга Кучеренко Д.О.		12 422,69	15 571,14	3 148,45
ООО «ЭРКЕР» Договор генерального подряда/ Предоплата 100% стоимости материалов до 20 числа месяца; выполненные СМР- до 10 числа месяца, следующего за отчетным.	Генеральный подрядчик, Кучеренко Д.О. владеет 100 % уставного капитала, является директором		72 073,31	60 478,71	-11 595,10
ООО «ИСК-АЛЬФА» Договор на выполнение функций ТЗ/ Оплата до 10 числа текущего месяца	Технический заказчик Кучеренко А.И. владеет 100 % уставного капитала		5 247,80	4 824,60	- 423,20

IV. Информация об основных положениях учетной политики организации

Учетная политика в целях бухгалтерского учета

Ответственность за организацию бухгалтерского учета Общества несет Директор (пункт 1 ст.7 402-ФЗ).

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется сторонней специализированной организацией на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета (пункт 3 ст.7 402-ФЗ).

Бухгалтерский учет ведется методом двойной записи (п.6.1. Приказ Минфина России от 06.10.2008 N 106н "Об утверждении положений по бухгалтерскому учету" ("Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008).

Активы и обязательства Общества подлежат инвентаризации (пункт 1,2 ст. 11 402-ФЗ).

Инвентаризация проводится в следующих случаях:
при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже;

перед составлением годовой бухгалтерской отчетности (кроме имущества, инвентаризация которого проводилась не ранее 1 октября отчетного года);
при смене материально ответственных лиц;
при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
в чрезвычайных ситуациях;
при ликвидации (реорганизации) организации перед составлением ликвидационного (разделительного) баланса;
один раз в три года проводится инвентаризация основных средств.

Основные средства

В 2021 году Общество не применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, предусмотренные пунктом 4 ПБУ 6/01.

Основные средства, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются Обществом в качестве материально-производственных запасов. При использовании таких основных средств в производственном процессе, Общество ведет их количественный учет на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные средства эксплуатации» в течение срока полезного использования.

Общество не осуществляет переоценку объектов основных средств (пункт 14,15 ПБУ 6/01).

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта.

Материально-производственные запасы

Общество в бухгалтерском учете в качестве материально-производственных запасов принимает следующие активы:

- стоимость незавершенного строительства объекта недвижимого имущества, находящегося в процессе создания (в том числе с привлечением средств дольщиков), и предназначенного для продажи в рамках обычной деятельности (подпункту «ж» пункта 3 ФСБУ 5/2019);
- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи объекты недвижимого имущества (жилые помещения (квартиры), нежилые помещения (машино-места, кладовые) и пр.);
- материалы, используемые для управленческих нужд организации;
- товары, предназначенные для продажи.

Материалы, сырье, товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

Займы и кредиты

Общество включает в состав краткосрочных обязательств кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, если срок обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Затраты по полученным кредитам и займам (проценты, плата за пользование кредитом, иные платежи), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива.

Задолженность покупателей и заказчиков

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

Резервы, оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы Общества

В 2021 году резерв под обесценение запасов не создавался (ФСБУ 5/2019).

Общество создает в бухгалтерском учете резервы по сомнительным долгам в соответствии с п.70 приказа Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации".

Сомнительным долгом признается задолженность перед Обществом, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством или иным способом.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется ежеквартально (на последнее число квартала) по результатам проведенной инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 180 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 120 до 180 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 120 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Признание доходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- а) доходы от обычных видов деятельности;
- б) прочие доходы (п.4 ПБУ 9/99).

Для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности доходов и расходов Общество использует метод начисления, под которым подразумевается метод учета и признания доходов и расходов, согласно которому результаты хозяйственных операций

признаются по факту их совершения независимо от фактического времени поступления и выплаты денежных средств, связанных с ними.

Доходами от обычных видов деятельности Общества являются:

Финансовый результат в виде экономии или перерасхода, то есть в виде положительной или отрицательной разницы между суммой полученных от дольщиков средств целевого финансирования и себестоимостью объекта строительства, включая расходы на содержание застройщика. Указанный результат определяется Обществом по окончании строительства по наиболее ранней из дат: 1) истечение срока, установленного в договоре долевого участия, для передачи объекта строительства с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, 2) передача более 70 % объектов долевого строительства (квартир, нежилых помещений и пр.) в введенном в эксплуатацию объекте.

Выручка от продажи товаров (жилых и нежилых помещений) по договорам купли-продажи.

Прочими доходами Общества являются:

Доходы от продажи материалов и прочего имущества;

Доходы от сдачи в аренду;

Проценты к получению Обществом;

Иные.

Признание расходов

Расходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

а) расходы по обычным видам деятельности;

б) прочие расходы.

Перечень статей затрат в бухгалтерском учете установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ «Расходы организации».

Учетная политика в целях налогового учета

Общество работает на основной системе налогообложения.

Резервы по сомнительным долгам не создаются в налоговом учете.

V. События после отчетной даты и условные обязательства.

09 февраля 2022 г. внесены в ЕГРЮЛ данные об изменении состава участников общества (договор купли-продажи доли в уставном капитале). В результате номинальная стоимость доли Кучеренко Дениса Олеговича в уставном капитале составляет 2 000 руб. (20% уставного капитала), номинальная стоимость доли Кучеренко Романа Олеговича составляет 4 000 руб. (размер доли 40% уставного капитала). Оформлено поручительство Кучеренко Р.О. по Договору № 8616.02-21/038 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.06.2021 года

Отчетность Общества формируется в условиях волатильности рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют, являющихся следствием введения санкций.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Расчет параметров проекта в разных сценариях развития (ценовые параметры, объемы продаж, ставки по ипотечным кредитам), с учетом формирования мер поддержки бизнеса государством, предоставления льгот отдельным категориям компаний (субсидирование процентных ставок, снижение налоговых ставок, предоставление льготной ипотеки отдельным категориям специалистов), позволяет полагать, что рентабельность Общества будет в приемлемых диапазонах. Кроме того, Общество приобретает материалы для строительства, произведенные непосредственно в регионе осуществления деятельности. При необходимости возможна оперативная замена отдельных материалов, комплектующих и оборудования аналогами. Указанные факты снижают риски возможных перебоев поставки материалов для строительства.

Общество своевременно отслеживает и своевременно реагирует на изменения требований законодательства, в результате чего влияние правовых рисков признаётся не значительным.

В связи со скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в 2020-2021 году многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. В то же время рынок недвижимости показал в 2021 году стабильный рост. Анализ показателей заключения договоров долевого участия, где Общество является застройщиком, показал растущую динамику, что свидетельствует о низком репутационном риске.

По результатам оценки предпринимательских рисков, основываясь на анализе рассмотрения финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

ООО «Томский
специализированный застройщик»
«03» марта 2022 г.



И.В. Суродина

Доверенность

№ 16-03/2021-2ТСЗ от 30.03.2021