

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах**

ООО «СПЗ ДСК 3»

за 2021 год

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДСК 3» (сокращенное фирменное наименование – ООО «СПЗ ДСК 3») зарегистрировано в МРИ ФНС № 5 по г. Якутску РС (Якутия) 06.06.2019 года, и является коммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом «Об Обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ, а также иными нормативными правовыми актами действующего законодательства.

Основной государственный регистрационный номер 1191447008191.

ООО «СПЗ ДСК 3» является коммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом «Об Обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ, а также иными нормативными правовыми актами действующего законодательства.

Юридический и почтовый адрес: 677007, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Шоссе Покровское, 6 км.

Уставный капитал предприятия на 01.01.2021 года -10 100 рублей.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Директором с 12.03.2020 года по настоящее время назначен Дереповский Александр Сергеевич.

Основным видом экономической деятельности является: Строительство жилых и нежилых зданий.

Средняя списочная численность по штатному расписанию на 31.12.2021 года составила 2 человека, работающие по трудовым договорам.

Учетная политика Общества на 2021 г. утверждена приказом №30-12-01 от 30 декабря 2020г.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность ООО «СПЗ ДСК 3» подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Аффилированными лицами являются:

Берш Александр Адольфович,
Дереповский Александр Сергеевич,
ООО "ФК ДСК"

ООО «СПЗ ДСК 3» является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Союза строителей Якутии».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению

бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Регламент по учету объектов строительства.

Учет вложений во внеоборотные активы ведется на балансовом счете 08.

На субсчете 08.01 «Приобретение земельных участков», учитываются земельные участки приобретенные для дальнейшего использования под строительства.

На субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств» учитываются затраты по объектам долевого строительства. Затраты по сносу жилья относятся на счет 08.3 в момент перехода права собственности на объект имущества (сноса).

На субсчете 08.4 «Приобретение объектов основных средств» учитываются дома и котельная приобретенные по договорам мены (под снос).

Регламент по учету материально-производственных запасов.

В соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при выполнении работ, оказания услуг.

Регламент по учету товарно-материальных ценностей.

Фактическая стоимость приобретенных материалов в бухучете отражается на счете 10 «Материалы». Фактическая себестоимость материальных ресурсов состоит из затрат по их приобретению, включая наценки (надбавки), комиссионные вознаграждения, уплаченные снабженческим организациям, стоимости услуг товарных бирж, таможенные пошлины, расходы на транспортировку, хранение-доставку, осуществляемые силами транспортных организаций.

Аналитический учет сырья ведется в разрезе материально-ответственных лиц, в разрезе наименований, по местам хранения. Полученное от поставщиков сырье приходится в подотчет материально-ответственных лиц.

Отпуск материалов со складов организации осуществляется только выделенным для их получения работникам, заключившим договора о материальной ответственности.

К счету 10 открываются субсчета:

- 10.1 Сырье и материалы
- 10.7 Давальческие материалы
- 10.8 Строительные материалы
- 10.9 Инвентарь и хозяйственные принадлежности

Регламент по учету товаров.

Учет товаров ведется с использованием счета 41.1 «Товары на складах». На счете 41.1 учитываются квартиры, приобретенные предприятием по программе сноса ветхого жилья по стоимости их приобретения.

Регламент по учету выручки от реализации.

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг показана за минусом НДС и других аналогичных платежей.

Выручка от реализации работ отражается в бухгалтерском учете, по мере выполнения работ и предъявления покупателям (заказчика) расчетных документов. Также в налоговом учете доходы от реализации признаются по мере отгрузки.

Для обобщения информации о доходах и расходах, связанных с обычными видами деятельности организации, а также для определения финансового результата по ним, используется счет 90 «Продажи». Аналитический учет по счетам 90.1 и 90.2 ведется в разрезе:

- Видов деятельности:
 - Финансовый результат по строительству 71 кв. ж/д в 103 кв-ле г. Якутска (поз.32).
- Ставок НДС
- Номенклатурных групп

Доходы от реализации прочего имущества и другие доходы отражаются на счете 91.1. Расходы учитываются на счете 91.2. Аналитический учет расходов и доходов на счете 91 ведется в разрезе видов деятельности.

Регламент по учету займов и кредитов.

Заемные средства учитываются на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам, начисляются в сроки и в размерах, указанных в кредитных договорах или договорах займа, на основании документов, предоставленных кредитной организацией или заимодавцем. В случае несвоевременного предоставления или непредставления документов по начислению процентов, они начисляются самостоятельно и отражаются в учете на основании бухгалтерской справки. В бухгалтерском учете проценты за пользование кредитом включаются в операционные расходы, в налоговом учете принимаются в пределах фактических затрат, откорректированных на ставку рефинансирования Центробанка РФ (ст. 269 НК РФ).

На счетах по учету заемных средств ведется отдельный учет непосредственно задолженности по кредиту (займу) и задолженности по процентам, а также санкции по просроченной задолженности. Аналитический учет заемных средств ведется в разрезе каждого кредитного договора, договора займа, а также в разрезе заимодавцев.

Регламент по учету затрат на производство работ, оказание услуг.

Косвенные расходы, связанные с управлением и обслуживанием деятельности предприятия учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» аналитический учет ведется в разрезе статей расходов и мест возникновения расходов.

Долевое строительство.

ООО «СПЗ ДСК 3» заключало через агентов с организациями и частными лицами договора долевого участия в соответствии с федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004,

которые являются договорами финансирования, то есть инвестиционными. В бухучете денежные средства, полученные по этим договорам, учитываются следующим образом:

- на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в разрезе объекта строительства для учета денежных средств, уплачиваемых на счета эскроу открытых в ПАО «Сбербанк», участниками долевого строительства в части возмещения затрат по строительству. Операции по передаче таких денежных средств не облагаются НДС, согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 146 НК РФ и не отражаются в выручке текущего периода. По фамильный учет участников долевого строительства вводится у агентов, после заключения ДУДС агент предоставляет ООО «СПЗ ДСКЗ» реестр всех дольщиков (с расшифровкой ФИО и номером квартир).
- на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в разрезе объекта строительства отражаются обязательства ООО «СПЗ ДСКЗ» перед участниками долевого строительства.

Затраты на строительство объектов в бухгалтерском учете учитываются на счете 08.3 «Строительство объектов ОС» в разрезе объектов строительства и статей затрат на строительство, включая «входной НДС». То есть суммы предъявленного НДС от поставщиков по расходам на объекты долевого строительства учитываются на счете 08.3.

Доходы от долевого участия в строительстве определяются после окончания и сдачи дома в эксплуатацию.

Доход от долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете определяется как разница между суммой обязательств участников долевого строительства, согласно заключенным ДУДС по объекту (счет 76.06) и себестоимостью построенного объекта (счет 08.3). Доход от долевого участия в строительстве в налоговом учете определяется как разница между суммой привлеченных средств по объекту (счет 76.06) и себестоимостью построенного объекта в налоговом учете (счет 08.3).

Расходы на оказание услуг по гарантийному ремонту и обслуживанию учитываются путем создания краткосрочного оценочного обязательства на счете 96. Отчисления в резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию при необходимости производятся в размере 5 (пять) % от стоимости объекта и отражаются как долгосрочные оценочные обязательства.

Оценочные обязательства по предстоящим расходам создаются на счете 96 в размере фактических затрат, на основании заключенных договоров с поставщиками и подрядчиками. Бухгалтерский учет в предприятии ведется с использованием компьютерной программы 1С бухгалтерия.

Предприятие формирует регистры налогового учета по данным бухгалтерского учета.

Все регистры бухгалтерского учета сохранены в электронной форме, на бумажные носители регистры сохраняются по окончании налогового периода в виде оборотно-сальдовых ведомостей и карточек по счетам 26,60,62,76,90,91. Все остальные данные и регистры хранятся в электронном виде.

Все данные программ (бухгалтерского и внутреннего учета) копируются на внешний носитель ежедневно и хранятся 10 дней. В случае технических проблем и потери данных у конкретного работника (организации) всегда есть возможность их восстановить в полном объеме.

3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Структура доходов за 2021 г. (тыс. руб.)			
№ п/п	Виды деятельности	Показатель выручки без НДС	
		тыс. руб.	Доля %
	Доходы		
1.	Реализация квартир	6 874,00	100
2.	Проценты по вкладу (депозит)	6 713,00	98
		161,00	2

Структура расходов за 2021 год. (тыс. руб.)			
	Показатели	тыс. руб.	%
	Расходы (Ф2)		
1.	Себестоимость квартир	6 817,00	100
2.	Управленческие расходы	5 350,00	79
		895,00	13
3.	Коммерческие расходы	572,00	8

4. ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

Основные средства

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств, представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Движение денежных средств и денежных эквивалентов представлено в отчете о движении денежных средств с учетом НДС.

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря: (руб.)

Наименование	2021 г.
Денежные средства в рублях в кассе	100,00
Денежные средства на расчетных счетах в рублях	1 126 671,55
Итого денежные средства	1 126 681,55

Денежные потоки Общества, в основном, связаны с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов деятельности.

Поступившие денежные средства от покупателей и заказчиков и оплаченные поставщикам в отчете о движении денежных средств отражены в сумме, включающей в себя налог на добавленную стоимость.

Денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе краткосрочных финансовых вложений в бухгалтерском балансе. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозит в ПАО Сбербанке.

Капитал и резервы

Уставной капитал по состоянию на 31 декабря 2021 года, составляет 10 100 рублей, оплачен полностью.

Заемные средства

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2021 года включали: (тыс. руб.)

Наименование	2020	
	Кратко-	Долго-
	срочные	срочные
	заемные	заемные
	средства	средства
Займы	170 171,00	0
Итого заемные средства	170 171,00	0

Задолженность по краткосрочным займам числится перед АО «ДСК» по договорам беспроцентного займа. Срок погашения займов не ранее 30.04.2023 г.

Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к балансу. Движение кредиторской задолженности раскрывается по соответствующим счетам бухгалтерского учета в полном объеме.

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает (тыс.руб.):

Наименование	2021
Земельный налог	43,00
Итого задолженность по налогам и сборам	43,00

Раскрытие информации по доходам и расходам общества

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг по каждому виду в отдельности (за минусом НДС и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных представлена в таблице (тыс. руб.):

Виды деятельности	Выручка (нетто)		Себестоимость		Валовая прибыль	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Финансовый результат	0	18 024,00	0	0	0	18 024,00
Реализация квартир	6713,00	0	5350,00	0	1 363,00	0
Проценты по вкладу (депозит)	161,00	0	0	0	161,00	0
Управленческие расходы	0	0	895,00	26,00	-895,00	-26,00
Коммерческие расходы	0	0	572,00	0	-572,00	0
Итого	6 874,00	18 24,00	6 817,00	26,00	57,00	17 998,00

Сводная информация в разрезе элементов затрат о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) и управленческих расходах представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы Общества представлены следующими статьями (тыс. руб.):

Наименование	2021 год
Прочие доходы	161,00
Проценты по вкладу (депозит)	161,00

Связанные стороны

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны: (руб.)

Наименование контрагента	Вид договора	Учтено в расходах	Оплачено	Учтено в доходах	Получено (руб.)
АО «ДСК»	Договор аренды земельного участка № 200 от 12.11.2019	79 956,00	93 282,00	0	0
АО «ДСК»	Договор аренды земельного участка № 201 от 12.11.2019	18 150,00	21 175,00	0	0
АО «ДСК»	Договор аренды земельного участка № 5 от 12.11.2019	4 600,70	4 464,00	0	0
АО «ДСК»	Договор аренды офисного помещения от 06.05.2020	18 967,74	46 838,71	0	0
АО «ДСК»	Договор аренды офисного помещения от 07.04.2021		48 000,00	0	0
АО «ДСК»	Договор о передаче дополнительных затрат №302 от 02.03.2020	70 684,47	28 374 930,67	0	0
АО «ДСК»	Договор оказания услуг №6/н от 01.06.2021г	109 296,00		0	0
				0	0

АО «ДСК»	Договор оказания услуг №5/н (от 27.09.2021)	281 230,56			
ООО «Авторемстрой»	Договор №5 от 01.11.2021	57 820,00		0	0
ООО «Авторемстрой»	Договор №6 от 01.11.2021	442 240,00		0	0
Всего:		1 130 945,47	89 448 111,46	0	0

В течение 2021 года Общество начислило и выплатило вознаграждения основному управленческому персоналу.

Наименование	2021	
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи)	158 238,40	

События после отчетной даты

ФАКТЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ОКАЗАТЬ СУЩЕСТВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ НА ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества. По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2021 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой. В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Так как основными заказчиками Общества являются физические лица (участники долевого строительства), наиболее существенным риском является изменение законодательства о долевом строительстве. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом реализуются мероприятия, направленные на выявление, оценку и регулирования рисков.

Директор

Главный бухгалтер

25 марта 2022 года



 /Дереповский А.С./
 /Кузьмина И.А./