

**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					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.
Всего в том числе:		5120	-	-	-
		5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 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.	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Наумов Владимир
Викторович
(расшифровка подписи)

24 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 незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	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:			
	5261	-	-
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	2 587	-	2 587
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	152	14 174	1 351
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	-	-	-



Наумов Владимир
Викторович

Руководитель (подпись)

24 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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель Наумов Владимир Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

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



Наумов Владимир
Викторович
(расшифровка подписи)

Руководитель

24 марта 2022 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

0.1. п.1.														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		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 и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 738 471	2 297 813	-	(114 080)	-	(1 100)	-	-	3 921 104
	5571	за 2020г.	1 017 910	858 998	-	(138 437)	-	-	-	-	1 738 471
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	2 900	-	-	-	-	-	-	-	1 800
	5573	за 2020г.	55 630	-	-	(52 730)	-	-	-	-	2 900
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность по договорам долевого участия	5555	за 2021г.	1 470 248	1 587 763	-	-	-	-	X	X	3 058 011
	5575	за 2020г.	867 248	603 000	-	-	-	-	X	X	1 470 248
задолженность по инвестиционным договорам	5556	за 2021г.	265 323	710 050	-	(114 080)	-	-	X	X	861 293
	5576	за 2020г.	95 032	255 998	-	(85 707)	-	-	X	X	265 323
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	38 358	75 943	6	(30 090)	-	-	-	-	85 316
	5580	за 2020г.	24 964	25 341	-	(11 947)	-	-	-	-	38 358
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	35 674	73 847	6	(29 427)	-	-	-	-	80 100
	5581	за 2020г.	24 012	23 609	-	(11 946)	-	-	-	-	35 674
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	2 648	1 278	-	(660)	-	-	-	-	3 266
	5583	за 2020г.	930	1 718	-	-	-	-	-	-	2 648
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	1 100	-	-	1 100
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	35	818	-	(3)	-	-	-	-	850
	5586	за 2020г.	22	14	-	(1)	-	-	-	-	35
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	1 776 829	2 373 756	6	(144 170)	-	X	-	-	4 006 420
	5570	за 2020г.	1 042 874	884 339	-	(150 384)	-	X	-	-	1 776 829

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	-	-	-



Руководитель Наумов Владимир Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 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



Руководитель Наумов Владимир Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 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	96	149	(126)	(1)	119
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель Наумов Владимир Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 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	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Наумов Владимир
Викторович
(расшифровка подписи)

Руководитель

24 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
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	-	-



Наумов Владимир
Викторович

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)

ОТЧЕТНОСТИ ООО "ДОМ-СТРОЙ СИБИРЬ" за 2021 год

I. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Дом-Строй Сибирь"

Сокращенное название: ООО «Дом-Строй Сибирь»

Юридический адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 9, секция А, офис 201Г

Дата государственной регистрации: 24.02.2016г.

ОРГН: 1165476070154 ИНН: 5406603190

Среднесписочная численность сотрудников на 01.01.2022г.: 1 человек

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (72.12.2)

Дополнительный вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

Уставный капитал общества составляет 80 000 000 руб.

Наумов Владимир Викторович - 50 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 40 000 000 (Сорок миллионов) руб.

Владимиров Михаил Викторович - 50 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 40 000 000 (Сорок миллионов) руб.

Участники общества являются конечными бенефициарными владельцами.

Исполнительный орган: Генеральный директор Наумов Владимир Викторович

Бухгалтерский и налоговый учет Осуществляется ООО «Строитель» по договору на оказание бухгалтерских услуг б/н от 01.09.2017 г. с применением программы 1С: Предприятие 8.3

Сведения об аудиторской организации - ООО «ТаксМастер: Аудит»

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с выбранным объектом налогообложения "доходы". Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В соответствии с учетной политикой Общество предоставляет годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, приложений к ним (Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств, Отчет о целевом использовании средств, Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах) и Пояснительной записки. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 25 ПБУ 4/99).

В 2021 г. общество оказывало услуги заказчика-застройщика при осуществлении строительства «Многоквартирного многоэтажного дома с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова» на основании разрешения на строительство № 54-Ru54303000-86-2018 от 15.05.2018.

В 1 квартале 2021 г. приобрело земельный участок для строительства «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами по ул. Кирова, 44»

II. УЧЁТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора от 31.12.2020 г., соответствующей требова-

ниям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Общество в 2021 г. не использовало право досрочного применения правил новых ФСБУ – 25/2018, 6/2020, 26/2020.

В связи с отсутствием у Организации капитальных вложений на 01.01.2022 г. Общество не планирует вносить изменения в Учетную политику в части ФСБУ 26/2020.

Исходя из принципов рациональности и существенности Общество не планирует вносить изменения в Учетную политику в части ФСБУ 25/2018.

В связи с введением в действие ФСБУ 6/2020 Общество не планирует изменять способы учета, которые не противоречат новым стандартам. Таким образом, введение новых стандартов не отразится существенно на показателях учета и отчетности за 2022 г.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения

Основные средства.

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб. или срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта.

Сроки полезного использования основных средств зависят от группы, к которой основные средства отнесены в соответствии с «Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1)». Способ начисления амортизационных отчислений в соответствии с учетной политикой - линейный.

Материально-производственные запасы.

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Отпуск в производство материалов осуществляют материально-ответственные лица по требованиям-накладным, с оформлением акта списания израсходованных материалов с указанием причин и целей использования, утвержденного руководителем.

При отпуске материалов в производство (строительство) или ином выбытии они оцениваются по ФИФО.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 "Запасы" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Расходы заказчика-застройщика (реклама, расходы на привлечение участников долевого строительства, гос. пошлины, связанные с регистрацией ДДУ, прочие расходы, связанные с деятельностью застройщика, за исключением обязательных платежей, предусмотренных законодательством) учитываются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе Объектов строительства и статей затрат.

Учет расходов по содержанию аппарата управления (затраты общего назначения) ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по статьям затрат и списываются в дебет счета

20.33 "Затраты заказчика-застройщика" на номенклатурную группу того объекта, в отношении которого действует разрешение на строительство.

В бухгалтерском балансе информация по затратам заказчика-застройщика, учтенным на счете 20, отражается по строке 1210 «Запасы».

Строительно-монтажные работы учитываются в разрезе выделяемых объектов строительства непосредственно на основании первичных учетных документов подрядчика и (или) расчетным путем. Прочие капитальные затраты включаются в инвентарную стоимость также по прямому назначению. В случае если работы и затраты относятся к нескольким объектам, для определения инвентарной стоимости каждого из объектов, которые после принятия к учету будут учитываться в качестве инвентарных объектов, сумма затрат распределяется в соответствии с дополнительно утверждаемым алгоритмом.

В бухгалтерском балансе информация по незавершенному строительству, в том числе инвестиционному (долевому), отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки к Пояснениям.

В процессе капитального строительства у застройщика возникает необходимость по возведению временных зданий и сооружений, необходимых для обеспечения строительства в целом или отдельного объекта.

Срок полезного использования титульных временных зданий и сооружений, возводимых застройщиком в процессе строительства основного объекта, определяется службой застройщика с учетом периода строительства основного объекта и утверждается приказом руководителя.

В бухгалтерском балансе информация по временным сооружениям отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки в Пояснениях.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции, товаров создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Перед созданием резерва общество проводит процедуры проверки на обесценение запасов. Оценке на обесценение подлежат запасы с длительным сроком хранения (более 180 дней) и существенной стоимостью (более 1% от итоговой стоимости данного вида запаса).

Резерв начисляется при снижении стоимости материалов на рынке. В остальных случаях считается, что материальные ценности, оприходованные по первоначальной стоимости, не имеют признаков обесценения.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. В случае если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

Резерв под обесценение расходов по незавершенному строительству (в разрезе объектов строительства) не формируется, так как стоимость возводимой недвижимости не подвергается обесценению, в связи с высокой ликвидностью возводимых объектов строительства.

Расчеты с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами.

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребляемые услуги по доставке или переработке материальных ценностей;
- по каждому субподрядчику при выполнении договоров строительного подряда;
- по авансам выданным.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв по сомнительным долгам (п. 70 Положения от 29.07.1998 №34н). Формирование резерва по сомнительным долгам отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» и дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы». Использовать сформированный резерв по сомнительным долгам организация может на покрытие безнадежных долгов.

Учет кредитов и займов.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п. 2 ПБУ 15/2008). Учет кредитов и займов ведется в организации с использованием счета 66 «Краткосрочные кредиты и займы» и 67 «Долгосрочные кредиты и займы» в зависимости от срока погашения (более или менее 12 месяцев) (План счетов и Инструкция по его применению).

Учет доходов, расходов и финансовых результатов организации.

Учет выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг ведется по видам деятельности.

Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика. Доходы от деятельности заказчика-застройщика от строительства представляет собой:

- сумму экономии средств;
- доходы Застройщика (при условии выделения процента вознаграждения в договоре).

Финансовый результат застройщика в виде прибыли, остающейся в его распоряжении, а также доходы застройщика признаются в учете при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий: формирование всех затрат на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией; получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости; передача дольщикам (инвесторам) помещений по актам приема-передачи в полном объеме.

Аналитический учет доходов, получаемых в виде экономии средств, выделяемых на финансирование строительства, ведется в целом по объекту строительства (согласно разрешения на строительство). Допускается определение финансового результата отдельно по блок-секции (этапу), в случае, если в проектной декларации они выделены в отдельные объекты или каждый этап отражен в отдельной проектной декларации.

Прочими доходами считаются доходы, отличные от обычных видов деятельности (доходы от реализации строительных материалов и прочего имущества, аренды).

Расходы на банковские услуги учитывать без использования счетов расчетов бухгалтерской записью Д91.2 «Прочие расходы»-К51(55) «Расчетные счета»

Расходы по содержанию Застройщика, аккумулированные на счете 20 "Основное производство", по окончании строительства и передачи Объекта дольщикам учитываются при определении финансового результата отчетного (налогового) периода как прямые расходы Общества, направленные на получение итогового вознаграждения (дохода) от основного вида деятельности.

Порядок учета средств целевого финансирования.

Средства целевого назначения, полученные в качестве источников финансирования, отражаются с использованием балансового счета 86 «Целевое финансирование». К средствам целевого финансирования относятся средства, предназначенные для осуществления мероприятий целевого назначения, поступившие от других организаций и физических лиц, бюджетных средств и др.

Целевое финансирование отражается в учете в момент возникновения обязательства, с использованием счетов расчетов, 76.33.3 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства».

ДЕБЕТ 76.33.3 КРЕДИТ 86.33.1 – отражение на счетах бухгалтерского учета долевых взносов, подлежащих уплате в соответствии с заключенными договорами участия в долевом строительстве.

Установить, что средства целевого финансирования в рамках заключенных договоров участия в долевом строительстве, отражаются на счете 86.33.1 методом начисления - по дате регистрации договора в регистрирующем органе (юстиция) на бухгалтерском счете отражается размер целевых средств по договору, не зависимо от фактического получения денежных средств.

Установить, что средства целевого финансирования в рамках заключенных инвестиционных договоров, отражаются на счете 86.33.2 "Целевое финансирование (прочее)" кассовым методом, в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Общества (в кассу, либо на дату проведения взаимозачета) следующими записями:

ДЕБЕТ 51 (50, 76.05) КРЕДИТ 86.33.2

Это связано с тем, что по инвестиционным договорам обязательства возникают в момент получения денежных средств, а по договорам долевого участия - в момент регистрации в юстиции.

Аналитический учет по счету 86 «Целевое финансирование» ведется по назначению целевых средств (объекту строительства), в разрезе источников их поступления по каждому контрагенту и заключенному с ним договору.

Целевые средства (взносы участников долевого строительства в соответствии с договорами участия в долевом строительстве, инвестиционные взносы) отражаются в Бухгалтерском балансе в разделе IV «Долгосрочные обязательства» по строке 1450 «Прочие обязательства».

В случае, если срок исполнения застройщиком своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве на отчетную дату составляет менее 12 месяцев, то данные обязательства отражаются в Бухгалтерском балансе в разделе V «Краткосрочные обязательства» по строке 1550 «Прочие обязательства».

Порядок отражения денежных потоков в Отчете о движении денежных средств.

Денежные потоки от текущих операций

1) Инвестиционные взносы и взносы участников долевого строительства отражаются в Отчете в разделе "Денежные потоки от текущих операций".

2) Платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (НДФЛ, платежи по исполнительным листам).

3) Страховые взносы отражаются по дополнительной строке "Страховые взносы", которая является расшифровкой строки "Платежи - всего" раздела "Денежные потоки от текущих операций (вписываемый показатель).

4) Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков.

В связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения и освобождением от уплаты НДС, а также в связи с тем, что НДС по строительству Объекта не подлежит возмещению из бюджета, оплаты поставщикам в Отчете о движении денежных средств подлежат отражению с учетом НДС.

Денежные потоки от финансовых операций

1) Уплата дивидендов в пользу собственников Общества отражается в Отчете с учетом НДФЛ.

2) Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Получение кредитов и займов".

Если кредит (займ) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов».

Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев – денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов". Полученные по ним проценты по строке "Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций".

Установить, что для раскрытия информации о денежных потоках, отраженных в качестве прочих поступлений и платежей, применяется уровень существенности 1% от общей суммы по строке "Прочие поступления" или "Прочие платежи" соответственно.

Порядок отражения показателей в Отчете о целевом использовании средств.

Определить, что "Отчет о целевом использовании средств" составляется кассовым методом, отражает движение денежных средств, полученных Обществом по целевому назначению по инвестиционным договорам и договорам участия в долевом строительстве и направленных на строительство объектов недвижимости и на прочие расходы.

По строке "Целевые взносы" - отражать сумму денежных средств, полученных по инвестиционным договорам и договорам участия в долевом строительстве на возмещение затрат на строительство объектов недвижимости.

Целевые средства отражать свернуто: за минусом денежных средств, возвращенных Обществом по инвестиционным договорам и договорам участия в долевом строительстве (на основании дополнительных соглашений, соглашений о расторжении договоров и пр. основания).

По строке "Прочие" в разделе "Поступило средств" - отражать сумму денежных средств, полученную по договорам участия в долевом строительстве в качестве оплаты услуг застройщика (вознаграждение застройщика).

Сумму денежных средств, направленную на строительство объектов недвижимости, отражать по строке "Иные мероприятия", которая включена в показатель "Расходы на целевые мероприятия" в разделе "Использовано средств".

Установить, что средства дольщиков, которые не связаны с возмещением затрат на строительство Объекта, а являются оплатой вознаграждения застройщика, расходуются им на свое усмотрение, независимо от проектной документации (п. 2 ст. 18 ФЗ №214-ФЗ). Использование денежных средств, полученные в качестве оплаты вознаграждения застройщика отражать по показателю "Расходы на содержание аппарата управления", используя бухгалтерский счет 20, и по показателю "Прочие".

Изменения учетной политики в отчетном периоде:

Изменение учетной политики имело место в отношении порядка представления в отчетности информации о затратах на создание объектов долевого строительства. В соответствии с изменениями к учетной политике на 2021 год, указанные активы квалифицируются как Запасы.

В целях обеспечения сопоставимости числовых показателей, включенных в бухгалтерский баланс, в отчетном балансе в установленном порядке скорректированы сравнительные данные на 31.12.20 и 31.12.19 года:

тыс. руб.

Информация на 31.12.2020 по данным бухгалтерского баланса за 2020 год			Информация на 31.12.2020 по данным бухгалтерского баланса за 2021 год		
Наименование показателя	Код	Сумма	Наименование показателя	Код	Сумма
Основные средства	1150	7 135	Основные средства	1150	2 062

Прочие внеоборотные активы	1230	1 025 976	Прочие внеоборотные активы	1230	-
Запасы	1240	20 343	Запасы	1240	1 051 392

тыс. руб.

Информация на 31.12.2019 по данным бухгалтерского баланса за 2020 год			Информация на 31.12.2019 по данным бухгалтерского баланса за 2021 год		
Наименование показателя	Код	Сумма	Наименование показателя	Код	Сумма
Основные средства	1150	8 127	Основные средства	1150	2547
Прочие внеоборотные активы	1230	408 850	Прочие внеоборотные активы	1230	-
Запасы	1240	3 898	Запасы	1240	418 328

III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность подтверждены результатам годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 31.12.2021 г. (Приказ о проведении ежегодной инвентаризации от 14.12.2021 г).

По группе статей «Внеоборотные активы»:

По статье «Основные средства» отражены основные средства Общества по балансовой (остаточной) стоимости. Информация об основных средствах приведена в Таблице 1.

Таблица 1 - Информация об основных средствах

Тыс. руб.

Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период		На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Электроагрегат Дизельный в блок контейнере Ад-300С-Т400-2РН, 000000050	2 587	525	2 062		485	2 587	1011	1576

По группе статей «Оборотные активы»:

По статье «Запасы» отражаются:

- 2 357 422 тыс. руб. – стоимость вложений в объект долевого строительства - «Многоквартирный многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова»;

-591 026 тыс. руб. – стоимость вложений в объект долевого строительства - «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами по ул. Кирова, подлежащий возведению на земельном участке, расположенном по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова,44»;

В сумме учтена стоимость приобретения здания с кадастровым номером 54:35:074600:386 в размере 500 000 тыс. руб. Объект недвижимости приобретен с целью дальнейшего сноса и возведения на земельном участке Многофункционального комплекса.

Несмотря на наличие договора аренды с Банком Открытие предметом которого является данный объект, Общество на основании требования приоритета содержания перед формой (п.6 ПБУ1/2008) учитывает эти активы в составе запасов. Экономические выгоды в виде доходов от договора аренды незначительные, заключение договора аренды было одним из условий тендера на приобретение земельного участка и здания, Общество после окончания аренды планирует снос здания и новое строительство, в настоящий момент заключены договоры на разработку концепции земельного участка, проектирование и инженерные изыскания.

- 1 915 тыс. руб. стоимость временных зданий и сооружений, используемых при строительстве;

- 36 565 тыс. руб. - стоимость строительных материалов, находящихся на складе организации и подлежащие передаче подрядчикам в качестве давальческого сырья;

- 11 425 тыс. руб. - фактические затраты на содержание дирекции заказчика-застройщика, сформированные на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».

По статье «Дебиторская задолженность» (строка 1230). В составе дебиторской задолженности отражена дебиторская задолженность, которая, как предполагается, будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В структуре дебиторской задолженности на отчетную дату максимальный удельный вес занимают:

- авансы поставщикам и подрядчикам (222 444 тыс.руб.), наиболее крупные из них:

67 407 тыс руб. – ООО «Гарант-Строй» по договорам подряда;

31 877 тыс. руб. – ООО «АЗУЛ СТРОЙ» по договорам подряда;

10 967 тыс. руб. – ООО «ПРОГРЕСС» по договорам подряда;

9 998 тыс. руб. – ООО «Сибирская энергосберегающая компания» по договорам подряда;

14 549 тыс. руб. – ООО «АТТА-Интерн» по договорам на проектные работы;

- 832 598 задолженность участников долевого строительства перед застройщиком по оплате долевых взносов на основании зарегистрированных в установленном порядке договоров об участии в долевом строительстве (тыс. руб.).

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1230) отражена сумма денежных средств, находящихся на расчетном счете и в кассе организации.

По статье «Прочие оборотные активы» (строка 1260) по состоянию на 31.12.2021 г. отражены расходы будущих периодов, а именно право использования программ для "Контур-Экстерн»

По группе статей «Капитал и резервы»:

По статье «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2021 г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 80 000 тыс. руб.

По статье «Нераспределенная прибыль» отражена сумма убытка.

Чистая прибыль (убыток) общества на начало отчетного периода (6 964) тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (5 195) тыс. руб.

Остаток чистой прибыли (убытка) на конец отчетного года (12 159) тыс. руб.

Финансовый результат за 2020-2021 год Общества для целей бухгалтерского учета в разрезе показателей представлен в таблице №2.

Таблица №2 – Финансовый результат за 2020-2021 гг.

Показатель	Бухгалтерский учет, тыс.руб.	
	2021 год	2020 год
Проценты к получению	2065	2562
Прочие доходы, в том числе:	852	820
<i>Доходы, связанные с реализацией прочего имущества, услуг</i>	<i>560</i>	<i>280</i>
<i>Прочие доходы</i>	<i>52</i>	<i>3</i>
<i>Штрафы, пени по хозяйственным договорам</i>	<i>240</i>	<i>537</i>
Прочие расходы, в том числе:	-534	-385
<i>Расходы, связанные с реализацией прочего имущества</i>	<i>-296</i>	<i>-283</i>
<i>Услуги банка</i>	<i>-135</i>	<i>-102</i>
<i>Прочие косвенные расходы</i>	<i>-103</i>	
Итого прибыль до налогообложения	2383	2 997
Прочее:	-7 578	-4 878
<i>Налоги, уплачиваемые организациями, применяющими специальные налоговые режимы</i>	<i>- 7 578</i>	<i>- 4 878</i>
ИТОГО ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	-5 195	- 1 881

По группе статей «Долгосрочные обязательства»

По статье «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2021 г. отражены полученные заемные средства по договорам беспроцентных займов с аффилированными лицами. Более подробная информация приведена в разделе Информация о связанных сторонах.

По статье «Прочие обязательства» отражены обязательства имущественного характера по передаче объектов недвижимости инвесторам по договорам об участии в долевом строительстве и по инвестиционным договорам по объекту «Многоквартирного многоэтажного дома с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова». Срок передачи объектов недвижимости в соответствии с договорами - 1 квартал 2023 г. – 3 324 508 тыс. руб. и по объекту «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами по ул. Кирова, подлежащий возведению на земельном участке, расположенным по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова, 44» - 594 796 тыс. руб.

По группе статей «Краткосрочные обязательства».

По статье «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2021 г. отражены полученные заемные средства по договорам беспроцентных займов с аффилированными лицами. Более подробная информация приведена в разделе Информация о связанных сторонах.

По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520).

В составе кредиторской задолженности учтена:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками (80 100 тыс. руб.). По данной строке отражена в основном задолженность перед поставщиками строительных материалов и подрядчиками по объекту «Многоквартирного многоэтажного дома с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова»;

- задолженность по налогам и сборам (3 266 тыс. руб.), где наибольший удельный вес занимает налог по УСН за 2021 год - 1 970 тыс. руб.

- задолженность по оплате труда и страховым взносам (31 тыс. руб.)

Неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует.

По статье «Оценочные обязательства» (строка 1540) отражен резерв на оплату отпусков.

Забалансовые счета

На забалансовых счета Общества отражено имущество, полученное в аренду (Таблица 3), а также имущество, переданное в аренду - Электроагрегат Дизельный в блок контейнере (счет 011, в сумме 2 587 тыс. руб.)

Таблица 3 –Имущество, полученное в аренду

Наименование	Сумма,тыс. руб.
Нежилое помещение №201Г (S=7 кв.м) ул.Сибревкома, 9	152

IV. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008, а также согласно учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2020 год Общество в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности раскрывает информацию о связанных сторонах.

Для Общества связанными сторонами являются:

Наумов Владимир Викторович "Участник-1", оказывает значительное влияние, действуя как учредитель Общества (50% доли в уставном капитале), как генеральный директор и как индивидуальный предприниматель

Владимиров Михаил Викторович "Участник-2", оказывает значительное влияние, действуя как учредитель Общества (50% доли в уставном капитале).

ООО "РостИнвестПроект" - контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)

ООО СЗ "Дом-Строй Центр" - контролируются Участником-1 (генеральный директор, 50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)

ООО "Прогресс" - контролируются Участником-1 (100% доли в уставном капитале)

ООО СЗ "Дом-Строй Новосибирск" - контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (генеральный директор, 50% доли в уставном капитале)

ООО "Дом" - контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)

ООО СЗ "Дом-Строй" - контролируются Участником-1 (генеральный директор, 51% доли в уставном капитале) и Участником-2 (49% доли в уставном капитале)

ООО "Сибирь" - контролируются Участником-2 (100% доли в уставном капитале).

ООО УК "Дом-Строй Сервис" - контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)

В отчетном периоде Обществом осуществлялись следующие виды операций со связанными сторонами:

Покупка товаров (работ, услуг), аренда имущества у связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.21	Оплачено товаров, (работ, услуг), получено авансов	Приобретено товаров, (работ, услуг)	Задолженность Общества на 31.12.21
УК Дом-Строй Сервис ООО				
Оказание услуг		884	1 297	413

СЗ Дом-Строй Новосибирск ООО				
Договоры на оказание услуг технического заказчика	1 557	10 557	9 000	
Дом-Строй СЗ ООО				
Договор купли-продажи	495	304		191
Прогресс 000				
Договоры подряда	8 809	35 494	26684	10 967
Сибирь 000				
Договоры на оказание услуг	-679	6 142	7 455	635

Продажа товаров (работ, услуг), прочего имущества, сдача имущества в аренду связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность перед Обществом на 01.01.21	Реализовано товаров (работ, услуг), возвращено авансов	Оплачено товаров, (работ, услуг), получено авансов	Задолженность перед Обществом на 31.12.21
Дом-Строй СЗ ООО				
Договор аренды	154	190	344	

Авансы до договорам ДДУ в части вознаграждения застройщика (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.21	Реализовано товаров (работ, услуг), возвращено авансов	Оплачено товаров, (работ, услуг), получено авансов	Задолженность Общества на 31.12.21
Наумов В.В.				
ДДУ (вознаграждение)	40 580	38 530	62 150	64 200
ДОМ ООО				
ДДУ (вознаграждение)		40	180	139
СЗ Дом-Строй Новосибирск ООО				
ДДУ (вознаграждение)		324	324	
РостИнвестПроект ООО				
ДДУ (вознаграждение)		78	3 318	3239

Получение займов от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.21	Перечислено в счет погашения заемных	Получено заемных средств	Задолженность Общества на 31.12.21
Владимиров М.В.				
Договор займа	1 100			1 100
Дом ООО				
договор займа	1 800			1 800

Операции по договорам участия в долевом строительстве (тыс.руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность участника по ДДУ на 01.01.21	Оплачено по ДДУ	Заключено ДДУ	Задолженность участника на 31.12.21
Наумов В.В.				
ДДУ	340 020	521 280	559 350	378 090

ДОМ ООО				
ДДУ		4 004	17 846	13 842
СЗ Дом-Строй Новоси- бирск ООО				
ДДУ		6 700	6 700	
РостИнвестПроект ООО				
ДДУ		12 483	328 447	315 964

Операции по инвестиционным договорам (тыс.руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Оплачено по договору на 01.01.21	Возвращено/зачтено в счет ДДУ	Оплачено по договору	Задолженность на 31.12.21
СЗ Дом-Строй Новосибирск ООО				
инвестиционный договор		7 500	7 500	
Наумов В.В.				
Инвестиционный договор	114 130	576 130	876 103	414 102
РостИнвестПроект ООО				
Инвестиционный договор	37 113	14 996	45 500	67 617
Дом ООО				
Инвестиционный договор	55 650	55 650	108 433	108 433
СЗ Дом-Строй Центр ООО				
Инвестиционный договор	43 940	43 940		
СЗ Дом-Строй ООО				
Инвестиционный договор			65 000	65 000
Сибирь				
Инвестиционный договор	14 490	14 490		

Кроме того, в отчетном периоде Общество выплачивало заработную плату генеральному директору Наумову В.В. Сумма начисленных доходов – 515 тыс. руб., задолженность на 31.12.2021 г. – 32 тыс. руб

V. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В феврале 2022 года наблюдается резкий рост геополитической напряженности на фоне дестабилизации ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией Донецкий народной республики и Луганской народной республики в качестве суверенных независимых государств и начала специальной военной операции по их защите. Некоторые страны ввели или рассматривают введение новых международных экономических санкций в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках.

На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить с достаточной степенью уверенности. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

VI. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски, правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности.

Финансовые риски в краткосрочной перспективе оцениваются как низкие. Плановые графики поступления денежных средств и финансирования строительства совпадают.

В долгосрочной перспективе финансовые риски заключаются в зависимости ООО «Дом-Строй Сибирь» от кредитных организаций и получения проектного финансирования. Изменение законодательства в части привлечения средств участников долевого строительства только через счета эскроу практически лишило застройщиков возможности возводить объекты без привлечения кредитных средств.

Предполагается, что финансовые показатели ООО «Дом-Строй Сибирь» позволят получить финансирование по новому объекту по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Кирова, 44. Риск отказа в финансировании оценивается как низкий.

Кроме того, к финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, изменение цен на услуги сторонних организаций (подрядчиков) и строительные материалы, отсутствие спроса на недвижимость, повышение процентных ставок по ипотеке и кредитам.

Механизмами управления этой группы рисков являются разработка проектов конкурентоспособного жилья на основе анализа рынка недвижимости, снижение себестоимости путем сокращения сроков строительства, поиск новых подрядчиков, повышение эффективности работы подрядчиков, грамотно построенная рекламная компания.

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

Становые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией,

географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Новосибирской области.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С начала 2020 года экономика России, как и вся мировая экономика, столкнулась с новыми вызовами, связанными с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19). В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности). Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи с пандемией, а также специальной операцией в Украине, основываясь на анализе рассмотрении 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.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не планирует прекращать деятельность.

В настоящее время Общество активно продолжает осуществлять деятельность заказчика-застройщика по возведению Объекта строительства «Многоквартирного многоэтажного дома с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова». Окончание строительства: не позднее 1 квартала 2023 года.

По объекту «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами по ул. Кирова, подлежащий возведению на земельном участке, расположенным по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Кирова, 44» заключены контракты на проектные и изыскательские работы.

24.03.2021 г.

Генеральный директор



Наумов Владимир Викторович