

**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		начислено амортизации	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 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.
	5120	5121	-	-	-
Всего			-	-	-
в том числе:			-	-	-

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 за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
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 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.	-	-	-	-	

Руководитель _____ (подпись)
Порошин Денис Александрович (расшифровка подписи)



31 марта 2022

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	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе: Земельный участок	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	
ЖК "СОЛНЕЧНЫЙ"	5242	за 2021г.	-	-	-	-	
	5252	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	-	-	-



Руководитель: **Порошин Денис Александрович**
(расшифровка подписи)

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:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель _____

31 марта 2022 г. 11923150 060818



 Порошин Денис
 Александрович
 (расшифровка подписи)

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	-	-	-

Руководитель



Порошин Денис
Александрович
(расшифровка подписи)

31 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 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	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)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долговой краткосрочную задолженность				
									в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	212 061	
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021г.	-	200 000	-	-	-	-	-	-	200 000	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	1 105	12 221	-	(1 265)	-	-	-	-	12 061	
	5573	за 2020г.	844	516	-	(255)	-	-	-	-	1 105	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	471	28	1 243	(1 696)	-	-	-	34	80	
	5580	за 2020г.	15	438	7	-	-	-	11	-	471	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	257	10	-	(257)	-	-	-	-	10	
	5581	за 2020г.	-	257	-	-	-	-	-	-	257	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	61	2	6	(53)	-	-	-	15	32	
	5583	за 2020г.	15	28	7	-	-	-	11	-	61	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	1 236	(1 236)	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	149	15	-	(150)	-	-	-	1	15	
	5586	за 2020г.	-	149	-	-	-	-	-	-	149	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	471	28	1 243	(1 696)	-	-	X	X	212 141	
	5570	за 2020г.	15	438	7	-	-	-	X	11	471	

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	3
Расходы на оплату труда	5620	1 178	528
Отчисления на социальные нужды	5630	287	144
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	509	1 003
Итого по элементам	5660	1 974	1 678
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	1 974	1 678

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



**Порошин Денис
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель

31 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	-	-	-	-	-



Руководитель
Порошин Денис
Александрович
(расшифровка подписи)

31 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	19 141	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	159 741	-	-
	5811	-	-	-



Морошин Денис Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

31 марта 2022 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчёту
о финансовых результатах за 2021 год
ООО «Специализированный Застройщик»»Новоросжилстрой»

1. Общие сведения об организации.

Полное наименование — *Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик»»Новоросжилстрой»*

Сокращенное наименование *ООО «Специализированный Застройщик»»Новоросжилстрой»*

Юридический адрес — *353919, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Волгоградская дом 1Б, литер А офис 6*

Государственная регистрация - *Общество зарегистрировано ИФНС по г. Новороссийску 31.10.2014 г., свидетельство серия 23 №009088296;*

Союзе «Саморегулируемой организации «Краснодарские проектировщики».

Регистрационный номер 487 от 21.08.2020г. Местонахождение: Краснодарский край, г. Краснодар, ул.им Суворова, д.129, помещение 25.;

-Саморегулируемой организации Ассоциация «Союз Профессиональных Строителей Южного Региона». Регистрационный номер 1213 от 18.04.2019г.. Местонахождение: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, д. 258.;

-Саморегулируемой организации Ассоциация «КубаньСтройИзыскания».

Регистрационный номер 2008342 от 28.08.2020г., Местонахождение: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Маяковского, д.123/ул. Кавказкая, д.152.

ОГРН 1142315006987

ИНН 2315191063

КПП - 230501001

ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» осуществляет следующие виды деятельности:

-Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика;

-Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

-Разработка строительных проектов;

-Строительство жилых и нежилых зданий ;

1.2. Органы управления

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор: Денис Александрович Порошин.

Главный бухгалтер Елена Андреевна Романенко

Банковские реквизиты: р\с 40702810030000030422, в Краснодарском отделении №8619 г.Краснодар, ПАО Сбербанк г. Краснодар., к/с 30101810100000000602 БИК 040349602

1.2.1. Численность персонала по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 7 человек. Среднесписочная численность за 2021 год составила - 6 человек.

1.2.2. Информация о бенефициарных владельцах

В соответствии с п.7 ст.6.1 Федерального закона от 07.08.2001г.№ 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» на основании направленных запросов бенефициарным владельцем Общества является – Федосеев Роман Александрович.

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту.

Сведения об Аудиторской фирме: Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Славянск-Аудит». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация аудиторов «Содружество» (СРО ААС) за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 11206028946.

Место нахождения организации: 353560, Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Красная д.46, офис 6. ОГРН 1022304650070; ИНН 2349000013, КПП 234901001.

Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности.

В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. Приказа Минфина России от 15.11.2019 N 180н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы") в учетную политику внесены изменения приказом № 228 от 30.12.2020г.

Общество применяет новый стандарт перспективно только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона « О Бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. И Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в /Российской Федерации, утвержденного приказом министерства Финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а так же иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организации в Российской Федерации. ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» ведёт бухгалтерский учет в соответствии с **общепринятыми допущениями:**

- активы и обязательства ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой», существуют обособленно от активов и обязательств собственника ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» и активов, и обязательств других организаций (**допущение имущественной обособленности**) (п.5, абз.2, ПБУ 1/2008);
- ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нас отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (**допущение непрерывности деятельности**) (п.5, абз.3, ПБУ 1/2008);
- принятая учетная политика применяется ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» последовательно от одного отчетного года к другому (**допущение последовательности применения учетной политики**) (п.5, абз.4, ПБУ 1/2008);
- факты хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (**допущение временной определенности факторов хозяйственной деятельности**) (п.5, абз.5, ПБУ 1/2008);
- учет конкретного объекта бухгалтерского учета ведется способом, установленным **федеральным стандартом бухгалтерского учета** (далее по тексту **ФСБУ**) (п.7, ПБУ 1/2008);
- если по какому-либо конкретному вопросу в **ФСБУ** не установлены **способы** ведения **бухгалтерского учета**, то ООО «Специализированный застройщик

«Новоросжилстрой» разрабатывает соответствующий способ исходя из требований, установленных законодательством РФ о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами, при этом **руководствуясь последовательно:** в первую очередь Международными стандартами финансовой отчетности (далее по тексту МСФО), потом **Положениями** федеральных и (или) отраслевых стандартов бухгалтерского учета по аналогичным и (или) связанным вопросам и в последнюю очередь **Рекомендациями** в области бухгалтерского учета (п.7.1, ПБУ 1/2008);

- в той степени, в которой применение учетной политики, сформированной **в соответствии с пунктами 7 и 7.1 ПБУ 1/2008**, приводит к формированию информации, **от наличия, отсутствия или способа отражения** которой в бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» не зависят экономические решения пользователей этой отчетности (далее – **несущественная информация**), ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» вправе выбирать способ ведения бухгалтерского учета, руководствуясь исключительно требованием рациональности (без применения пунктов 7 и 7.1 ПБУ 1/2008). Отнесение информации к несущественной ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» осуществляет самостоятельно, исходя **как из величины, так и характера этой информации.** (п.7.4, ПБУ 1/2008);
- **ошибка признается существенной**, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период (п.3, ПБУ 22/2010);
- ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой» оценивает, является ли информация (**взятая в отдельности либо в совокупности с другой информацией**) существенной в контексте финансовой отчетности, рассматриваемой **в целом** (п.7, МСФО (IAS) 1).

Бухгалтерский учет ведется с применением программы «1-С: Предприятие – Бухгалтерия, 8.3».

Рабочий план счетов разработан в соответствии со спецификой деятельности общества на основе «Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению», утвержденных Приказом Минфина Российской Федерации от 31.10.2000 г. № 94н.

При оформлении хозяйственных операций Общество применяет стандартные формы первичных учетных документов.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной деятельности) ведется в валюте Российской Федерации.

Внеоборотные активы

Незавершенное строительство жилого комплекса за счет собственных средств в бухгалтерском балансе за предыдущие годы было отражено в составе прочих внеоборотных активов. В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. Приказа Минфина России от 15.11.2019 N 180н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы" . п.46, незавершенное строительство жилого комплекса в бухгалтерском балансе отражено в составе запасов. Порядок отражения сопоставимых показателей на 31.12.2020г. и 31.12.2019г. в бухгалтерском балансе на 31.12.2021г. также изменен.

Изменение строк баланса 1190 и 1210 на 31.12.2019 и 31.12.2020 года.

Для сопоставимости показателей бухгалтерского баланса в связи с вступлением в силу пункт 46 ФСБУ 5/2019 "Запасы" в балансе на 31.12.2021г. показатели по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы», 1210 «Запасы» на 31.12.2020г. и 31.12.2019 г. также скорректированы.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
1	2	3	4	5	6	7 = 3 - 5	8 = 4 - 6
		До изменения		После изменения		Отклонения	
Прочие внеоборотные активы	1190	51 818	39 579	0	0	51 818	39 5
В том числе: долевое строительство		51 818	39 579	0	0	51 818	39 5
Запасы	1210	0	0	51 818	39 579	-51 818	-39 5
В том числе: долевое строительство		0	0	51 818	39 579	-51 818	-39 5

Соответствующие изменения внесены в Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в приложения № 2.1. Наличие и движение основных средств, № 2.2. Незавершенные капитальные вложения, № 4.1. Наличие и движение запасов.

2.1. Доходы организации

Все доходы организации учитывались в составе прочих доходов. Общество с 2018г. Приступило к реализации инвестиционного проекта на строительство объекта ЖК «Солнечный», г. Новороссийск, ул. Планеристов 55а в качестве застройщика. Согласно учетной политике доходы застройщика отражаются в учете по итогам реализации инвестиционного проекта, отдельного объекта строительства после подписания акта ввода в эксплуатацию и раскрытия эскроу счетов, по договорам долевого участия.

Поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, признаются в момент оплаты как предоплата.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Порядок учета затрат на строительство осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций №160н от 30.12.1993г. Затраты на содержание заказчика, относятся на общехозяйственные расходы. Затраты на строительство, независимо от того, каким способом оно осуществляется (хозяйственным или подрядным) отражаются на счет 08 (субсчет 08.03) «Строительство объектов основных средств. До ввода объекта в эксплуатацию, расходы, произведенные застройщиком для создания объекта, отражаются на счете 08.3- «Строительство объектов основных средств». В отчетности отражены по фактической стоимости, по строке баланса 1210- Запасы (п.46 ФСБУ 5/2019). Денежные средства инвесторов, а так же по договорам долевого участия не привлекали. Аналитический учет ведется в разрезе затрат.

3. Расшифровка статей бухгалтерского баланса Организации на 31.12.2021г.

3.1 Прочие внеоборотные активы

из них:

-расчеты с поставщиками и подрядчиками -25,00 тыс. руб.;

-расчеты по налогам и сборам- 48,00 тыс. руб.;

- Страховые взносы- 7тыс. Руб.

3.4 Учет расходов по займам и кредитам

3.4.1. Краткосрочные обязательства

Займы полученные по договору займа :

Получено 13326 тыс.руб.;

Возвращено 1265 тыс.руб.

Остаток задолженности по договорам займа на 31.12.2022год -12061.00тыс. Руб..

Открыта не возобновляемая кредитная линия, сроком на три года, на строительство многоквартирного жилого дома в сумме 200 млн. рублей.

4. Запасы

4.1.Наличие и движение запасов

Запасы учитываются по стоимости, равной сумме фактических расходов на их приобретение. Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. Единицей бухгалтерского учета является номенклатурный номер, для обеспечения формирования полной и достоверной информации об этих запасах, а также обеспечения надлежащего контроля за их наличием и движением.

При отпуске материалов и сырья в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости приобретения и заготовления запасов.

Информация о балансовой стоимости запасов на начало и конец отчетного периода приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 4.1. Наличие и движение запасов.

Проверка запасов на обесценение проведена на 31.12.2021г., резерв под обесценение запасов не создавался. Обременения на запасы Общества отсутствуют.

На 31.12.2021г. авансы, уплаченные Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов не выплачивались.

Для надлежащего контроля наличия и движения материальных ценностей, переданных в эксплуатацию, Общество применяет забалансовые счета. Материальные ценности, полученные от других лиц для реализации также учитываются на забалансовом счете.

5. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008г № 48н.

Состав связанных сторон на 31.12.2022г.

Федосеев Роман Александрович единственный участник ООО «СЗ «Новоросжилстрой»;

Выплаты дивидендов учредителю -Федосееву Р.А. не производились.

В состав управленческого персонала Федосеев Р.А. не входит.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации) что и ООО «СЗ»Новоросжилстрой».

Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Место нахождения	Характер отношений, основание с силу которого лицо признается связанной стороной	Вид операций	Объем операции	Сальдо расчетов на 31.12.2021г.
ИП	353993,	Федосеев Р.А.	Получены		Долг по

Вложения на строительство объекта ЖК «Солнечный» составили 89 030,00 тыс. руб., Проектная декларация строящегося объекта капитального строительства размещена на сайте: наш.дом.рф.

Начало строительства объекта капитального строительства ЖК «Солнечный» 15.05.2019г., Срок сдачи объекта 4 квартал 2022г.

Незавершенное строительство жилого комплекса за счет собственных средств в бухгалтерском балансе за предыдущие годы было отражено в составе прочих внеоборотных активов. В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. Приказа Минфина России от 15.11.2019 N 180н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы" . п.46, незавершенное строительство жилого комплекса в бухгалтерском балансе отражено в составе запасов. Порядок отражения сопоставимых показателей на 31.12.2020г. и 31.12.2019г. в бухгалтерском балансе на 31.12.2021г. также изменен.

Изменение строк баланса 1190 и 1210 на 31.12.2019 и 31.12.2020 года.

Для сопоставимости показателей бухгалтерского баланса в связи с вступлением в силу пункт 46 ФСБУ 5/2019 "Запасы" в балансе на 31.12.2021г. показатели по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы», 1210 «Запасы» на 31.12.2020г. и 31.12.2019 г. также скорректированы.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
1	2	3	4	5	6	7 = 3 - 5	8 = 4 - 6
		До изменения		После изменения		Отклонения	
Прочие внеоборотные активы	1190	51 818	39 579	0	0	51 818	39 579
В том числе: долевое строительство		51 818	39 579	0	0	51 818	39 579
Запасы	1210	0	0	51 818	39 579	-51 818	-39 579
В том числе: долевое строительство		0	0	51 818	39 579	-51 818	-39 579

Соответствующие изменения внесены в Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в приложения № 3.1. Наличие и движение основных средств, № 2.2. Незавершенные капитальные вложения, № 4.1. Наличие и движение запасов.

3.2 Дебиторская задолженность

Общая сумма дебиторской задолженности составляет на 31.12.2021г. 19019 тыс.руб., в том числе по договорам 787,00 тыс.руб., резерв по сомнительным долгам не формировался,

-авансы выданные 18200,00 тыс. руб.,

-переплатой по налогам и сборам в сумме -32,00 тыс.руб..

3.3.Краткосрочная кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2021г. Составила -80,00 тыс. руб.,

Федосеев Р.А.	Краснодарский край, г. Новороссийск, село Мысхако, ул. Пограничная 37	является: заемщиком и генеральным подрядчиком по Договору строительства многоквартирного ЖК «Солнечный»	займы; Генеральный подряд на строительство	договору займа 12061,00 тыс. руб., Оказано услуг по договору генерального подряда 32420,00 тыс. руб.
---------------	---	---	---	---

6. Информация по договорам долевого участия

За 2021 год заключены договора долевого участия 5 шт, на сумму 19 141 тыс.рублей. Размещены денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ от 30.04.2004г.

7. Основной управленческий персонал, вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора, главного бухгалтера, руководитель проекта, инженер по техническому надзору

Выплаты основному управленческому персоналу приведены в таблице в тыс. руб.

Наименование	2021 г.
Сумма вознаграждения, выплачиваемая основному управленческому персоналу, в совокупности, в т.ч. по видам выплат:	1 509,00
- <i>оплата труда</i>	1 123,00
<i>больничные</i>	4,00
<i>отпуск</i>	51,00
- <i>начисления на оплату труда</i>	331,00

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее страховых взносов в соответствующие внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и прочие платежи в пользу основного управленческого персонала.

8. Оценочные обязательства

Ведение бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

9. Условные факторы хозяйственной деятельности.

По состоянию на отчетную дату Общество не имеет условных фактов хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

В 2021 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

10. Информация о событиях после отчетной даты.

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998г. № 56н.

В хозяйственной деятельности Общества не произошло событий после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой»» и которые произошли в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2021 год.

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Новоросжилстрой»», датированная 29.03.2022 года, является исправленной в связи с допущенной ошибкой при формировании бухгалтерской отчетности и занижении дебиторской задолженности, данная ошибка не повлияла на показатели финансовой отчетности.

11. Влияние пандемии (COVID-19) на бухгалтерскую отчетность организации

Деятельность, осуществляемая организацией, не включена в перечень пострадавших от коронавирусной инфекции (COVID-19). В 2021 году деятельность общества не приостанавливалась.

Прием клиентов не велся. Работа с клиентами осуществлялась через интернет и по телефону.

На экономическую и финансовую деятельность организации период пандемии не повлиял. Инвентаризация активов была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

12. Политика в отношении управления рисками.

Инфляционный риск -Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой» в 2021 году, являются услуги заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов с привлечением средств целевого финансирования по договорам долевого участия в строительстве объекта: «Многоэтажные жилые дома» в г. Новороссийске, на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Планеристов 55а, с кадастровым номером 23:43:0306006:80.

К существенным рискам, характерным для компаний, оперирующих в этой сфере, можно отнести:

- высокий уровень инфляции, рост цен на сырье;
- изменения в законодательной базе, включая изменение налоговых ставок;
- ухудшение политической ситуации;
- увеличение обременений городских инженерных служб, связанных с изношенностью существующих инженерных сетей;

Рынок жилищного строительства, на котором осуществляет свою деятельность ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой» в настоящее время развивается с положительной динамикой, которая позволит своевременно и в полном объеме выполнить свои обязательства перед участниками долевого строительства.

Наибольшее влияние на ухудшение ситуации может оказать обострение конкуренции в отрасли. В случае реализации этой ситуации ООО «Специализированный

застройщик» «Новоросжилстрой», сможет сохранить занятую нишу на рынке благодаря следующим факторам:

- Строительство высококачественного жилья с использованием современных технологий;
- Выгодное месторасположение;
- Продуманная инфраструктура и технические решения;
- Гибкая ценовая политика;
- Маркетинговые решения

На внешнем рынке: отсутствуют, т.к. ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой», не осуществляет деятельность на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, работы, используемые ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой» в своей деятельности и их влияние на исполнение обязательств по договорам долевого участия:

Эффективность деятельности Общества в значительной мере зависит от цен на закупаемые строительные материалы. Рост закупочных цен, начавшийся в 2021 году может повлечь значительное увеличение расходов компании и, в конечном итоге, скажется на увеличении себестоимости квадратного метра возводимого жилья. В случае значительного удорожания стройматериалов можно спрогнозировать значительное снижение финансового результата и как следствие рентабельности Общества. Для минимизации данного риска все привлеченные денежные средства направляются на оплату работ, услуг, закупку стройматериалов.

Банковский риск — риск потери финансовой устойчивости банком -партнером Общества. Данный риск является внешним и зависит от стабильности банковской системы в целом.

Кредитный риск- Риск, связанный с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которой ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой», зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность:

Риск открытого военного конфликта, а также риск введения чрезвычайного положения в стране не может быть оценен ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой», однако в случае наступления указанных событий Общество, предпримет все необходимые меры, предписываемые действующим законодательством.

Страновые и региональные риски- Политическую ситуацию в стране можно оценить как недостаточно стабильную в долгосрочном периоде. Экономическая ситуация в стране (на среднесрочный период) среднестабильная.

Предполагаемые действия ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой», на случай отрицательного влияния изменений ситуации в стране и регионе на его деятельность:

В данное время ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой», не прогнозирует негативных изменений в экономической ситуации в регионе, где осуществляется основная деятельность, и не предполагает каких-либо негативных изменений, которые могут отразиться на возможности ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой», исполнить обязательства по договорам.

ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой» зарегистрирован в г. Новороссийске. Риск отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Общества минимален. Инвестиционный и торгово-экономический потенциал г. Новороссийска и Краснодарского края достаточно высок, вследствие чего,

неблагоприятных изменений в регионе не предвидится.

Риск, связанный с возникновением ущерба или прекращением деятельности ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой» в связи с забастовкой собственного персонала или персонала поставщиков и подрядчиков, можно считать минимальным, так как кадровая политика ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой» направлена на минимизацию риска возникновения забастовки.

Технические риски, характеризуемые сбоями в работе компьютерных систем, каналов связи, прекращение транспортного сообщения не могут привести к финансовым потерям, приостановке работы и оцениваются как относительно низкие.

Риск, связанный с географическими особенностями страны и региона, в которой ООО «Специализированный застройщик» «Новоросжилстрой» зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью отсутствует.

Географические особенности Краснодарского края таковы, что он не подвержен стихийным бедствиям (в т.ч. ураганы, землетрясения и т.д.), находится в южной части Российской Федерации, где наиболее развитое транспортное сообщение. Краснодар связан автомобильными, железнодорожными и воздушными путями со всеми регионами России, что совершенно исключает риск возможного прекращения транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью города.

Валютный риск- возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте. Предприятие не ведет деятельность на внешних рынках, а так же договоры с поставщиками и подрядчиками зафиксированы в валюте Российской Федерации. Изменение валютных курсов не влияет на финансовое состояние организации. В связи с этим Общество не подвержено рискам изменения курса обмена иностранных валют.

14. Информации о рисках хозяйственной деятельности общества

Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

31 марта 2022 года

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Новоросжилстрой»

Главный бухгалтер



Д.А. Порошин

Е.А. Романенко