

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ  
РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»  
ЗА 2021 ГОД**

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ» (далее -Общество) за 2021год, подготовленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности является 31 декабря 2021 года.

**1. Организация и виды деятельности**

**1.1. Описание Общества**

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом, учреждено и действует на основании Устава и законодательства Российской Федерации.

Сведения об организации

Наименование показателя	Расшифровка показателя
Полное фирменное наименование Общества	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»
ИНН Общества	6950193270
КПП Общества	695001001
ОГРН Общества	1166952061913
Дата регистрации Общества	30 мая 2016 г.
Наименование соответствующего регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области
Юридический адрес Общества	170100, Тверская область, город Тверь, переулок Свободный, дом 9, офис XLIX, кабинет 4
Фактический адрес Общества	170100, Тверская область, город Тверь, переулок Свободный, дом 9, офис XLIX, кабинет 4
Основной ОКЭД	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
Среднесписочная численность	За 2021 г. – 19 чел., за 2020 г. – 13 чел.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Генеральным директором Общества является Кудрявцева Светлана Валерьевна.

## **1.2. Описание деятельности Общества**

Основными видами деятельности Общества согласно Уставу Общества являются:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 43.12 Подготовка строительной площадки;
- 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительного-монтажных работ и др.

## **2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерский учет общества ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 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. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом и Положениями.

## **3. Корректировка показателей бухгалтерской отчетности**

В целях сопоставимости показателей бухгалтерской отчетности корректировка показателей за аналогичный период не осуществлялась.

## **4. Информация об учетной политике**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением к бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
  - допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности
- Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2021 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

## **5. Нематериальные активы**

Учет НМА ведется в соответствии с ПБУ 14/2007. Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Начисление амортизации производится линейным способом. Ежегодная переоценка НМА не производится.

Находящиеся на балансе объекты НМА не амортизировались.  
Информация о наличии и движении НМА - в приложении – таблица 6

## **6. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ПБУ 6/01.  
Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.  
Малоценные объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей, списываются в расходы по мере их ввода в эксплуатацию.  
Ежегодная переоценка основных средств не проводится.  
На 31.12.2019, на 31.12.2020 и на 31.12.2021 стоимость незавершенных капитальных вложений включена в строку 1190 «Прочие внеоборотные активы», совместно с РБП.  
Расшифровка наличия и движения основных средств – приложение таблица 1.

## **7. Запасы**

Учет материально-производственных запасов ведется Обществом по номенклатурным номерам.  
На основании пункта 16 ПБУ 5/01 отпуск МПЗ в производство осуществляется по средней стоимости.  
На 31.12.2021 резерв под снижение стоимости ТМЦ не создавался ввиду отсутствия необходимости.  
Наличие и движение запасов общества – приложение – таблица 7.

## **8. Денежные средства и эквиваленты**

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а также денежные эквиваленты.

Информация о сумме денежных средств и эквивалентов – приложение – таблица 8.

## **9. Дебиторская и кредиторская задолженность, прочие обязательства**

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе отражена за минусом НДС с авансов полученных.

Просроченная и сомнительная задолженность отсутствует.

Расшифровки дебиторской и кредиторской задолженности – приложение – таблица 3 и таблица 4.

## **10. Капитал**

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 87 948 тыс. руб., добавочный капитал 3 000 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Учредитель Общества – Оводков Максим Викторович, доля 100 %

Информация о чистых активах Общества – приложение- таблица 5.

## **11. Учет по договорам долевого участия**

Денежные средства, полученные на счета эскроу от участников долевого строительства, являются целевым финансированием для застройщика. Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не являются активом застройщика, движение денежных средств застройщиком фиксируются на забалансовом счете 009.

Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства, возникшие по договорам долевого участия, отражаются в кредите счета 76.09 «Обязательства по ДДУ» с одновременным отражением в дебете счета 76.06 «Расчеты с участниками ДДУ» по мере заключения договоров долевого участия. В бухгалтерском балансе сальдо, образованное на счетах 76.09 и 76.06 отражается свернуто в части обязательств сторон, возникшие по договорам долевого участия.

По состоянию на 31.12.2021 г. сумма обязательств по договорам долевого участия в отношении Объектов:

-Комплексная жилая и общественная застройка (1 очередь строительства, 1 этап - Многоквартирный жилой дом 12, адрес: Тверская область, Калининский район, д. Батино, в бухгалтерском балансе отражена частично на сумму 3 217 тыс. руб., в результате свернутого дебетового сальдо по счету 76.06 – 759 212 тыс. руб. и кредитового сальдо по счету 76.09 – 759 212 тыс. руб.

- «Многоквартирный жилой дом 38», адрес: Тверская область, Калининский район, д. Батино, в бухгалтерском балансе не отражена, в результате свернутого дебетового сальдо по счету 76.06 – 234 493 тыс. руб. и кредитового сальдо по счету 76.09 – 234 493 тыс. руб.

## **12. Выплата дивидендов / доходов по участию в Обществе**

В 2020-2021 гг. выплата дивидендов не производилась.

## **13. События, произошедшие после отчетной даты**

В феврале 2022 года наблюдается резкий рост геополитической напряженности на фоне дестабилизации ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией Донецкой 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 валютных рынках, а также значительное колебание 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. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

#### **14.Информация по прекращаемой деятельности**

Прекращаемая деятельность Общества отсутствует.

#### **15.Информация о связанных сторонах**

Информация об аффилированных лицах:

Оводков Максим Викторович – владеет 100 % Уставного капитала Общества, Учредитель Общества.

Информация об юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством РФ о защите конкуренции в одну группу лиц:

- ООО «Гринвуд», ИНН 6234187612, ОГРН 1196234015559
- ООО «СЗ Новый Город», ИНН 6952034082, ОГРН 1126952020414
- ООО «Новый Посад», ИНН 6215025158, ОГРН 1116215000428
- ООО «СЗ ОС», ИНН 6950199459, ОГРН 1166952071857
- ООО СЗ «АСТ», ИНН 6949113560, ОГРН 1206900001990
- ООО «Теплоцентраль», ИНН 6949108190, ОГРН 1166952061869
- ИП Оводков Максим Викторович, ИНН 623410324204, ОГИП 316623400093553

Данные о вознаграждении основного управленческого персонала (генеральный директор, главный бухгалтер)

- общая сумма вознаграждения за 2021 год – 590 205,05 руб., в том числе НДФЛ 76 727 руб.

#### **16.Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах.**

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

В соответствии с ПБУ 8/2010 и ПБУ 19/02 не создаются оценочные резервы для оплаты отпусков и резервы под обесценивание финансовых вложений, так как у Общества нет в этом необходимости.

#### **17.Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества**

Неопределенности в отношении событий и условий, которые могут привести к существенным сомнениям в применимости допущения непрерывности деятельности Общества, отсутствует.

## 18.Прочая информация

В условиях распространения новой коронавирусной инфекции Обществом оценены риски негативных последствий, вызванных пандемией, в части влияния на финансовые результаты деятельности и способность применения допущения о непрерывности деятельности.

Влияние пандемии на отрасль и основной вид деятельности Общества незначительны: простой в работе основных средств, обесценение активов, длительный карантин персонала, значительные нарушения сроков оплаты от покупателей отсутствуют.

Общество не производило дополнительных затрат на персонал, связанных с проведением мероприятий, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции в соответствии с требованиями Роспотребнадзора и других исполнительных органов государственной власти РФ.

События после отчетной даты, связанные с распространением пандемии, отсутствуют.

Влияние пандемии на финансовые результаты ниже среднего по экономике в целом.

Общество с высокой вероятностью оценивает свою способность продолжать деятельность непрерывно.

Генеральный директор  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»



С.В. Кудрявцева

**Расшифровка наличия и движения основных средств**

**Таблица 1 (Тыс. руб.)**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			Первоначальная стоимость	Накопительная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации	убыток от обесц.	Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопительная амортизация
						Первоначальная стоимость	Накопительная амортизация			Первоначальная стоимость	Накопительная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	28 826	(9 008)	14 009	(25 541)	7 284	(6 993)	-	-	17 294	(8 717)	
в том числе:													
Транспортные средства	5201	за 2021г.	14 486	(5 499)	12 770	(12 770)	7 283	(1 784)	-	-	14 486	-	
Прочие основные средства	5202	за 2021 г.	14 340	(3 509)	1 239	(12 771)	5 351	(7 134)	-	-	14 486	(5 499)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5212	За 2020 г.	213	(4)	30 896	(16 769)	-	(3 505)	-	-	14 340	(3 509)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:													
всего	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:													
	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»

С.В. Кудрявцева



**Расшифровка незавершенных капитальных вложений**

**Таблица 2 (Тыс. руб.)**

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.	354 064	490 338	(511 172)	(1 239)	331 991
	5250	за 2020г.	63 729	841 081	(518 135)	(32 611)	354 064
	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»



С.В. Кудрявцева

## Расшифровка дебиторской задолженности

Таблица 3 (тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочная дебиторская задолженность всего, в т.ч.	67 757	55 792
Авансы поставщикам и подрядчикам	30 679	26 009
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3	-
Прочие	37 075	29 783

## Расшифровка кредиторской задолженности

Таблица 4 (тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочная кредиторская задолженность всего, в т.ч.	78 789	202 703
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 532	4 743
Расчеты по налогам и сборам	6 664	2 105
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	89
Прочие	64 581	195 766

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»



С.В. Кудрявцева

### Информация о чистых активах

Таблица 5 (тыс. руб.)

Период	2021	2020	2019
Стоимость чистых активов	194 793	88 415	79 861

### Информация о наличии и движении НМА

Таблица 6 (тыс. руб.)

Вид НМА	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Стоимость чистых активов	87 938	87 938	87 938

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»



С.В. Кудрявцева

**Наличие и движение запасов**

**Таблица 7 (тыс. руб.)**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	2 385	-	2 385	1 127	(1 218)	-	X	2 293	-	2 293	
	5420	за 2020г.	-	-	-	5 543	(3 158)	-	X	2 385	-	2 385	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	91	-	91	1 127	(1 218)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2020г.	-	-	-	3 250	(3 158)	-	-	91	-	91	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	2 293	-	2 293	-	-	-	-	2 293	-	2 293	
	5422	за 2020г.	-	-	-	2 293	-	-	-	2 293	-	2 293	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»

С.В. Кудрявцева

**Расшифровка денежных средств и эквивалентов**

Таблица 8 (тыс. руб.)

Наименование показателя	Сумма денежных средств	
	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Денежные средства Общества	3877	90 617
Депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня	118 000	0
Остаток по аккредитивам	381 771	0
<b>Итого</b>	<b>503 649</b>	<b>90 617</b>



Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГОРОД РИЭЛТИ»

С.В. Кудрявцева