

# Пояснения

## к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

### ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДОН ИНВЕСТ СТРОЙ»

#### 1. Общие сведения

1.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ДОН Инвест Строй».

1.2. ИНН, КПП, ОГРН организации: 0107030777/230901001 ОГРН 1160105051501.

1.3. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц: серия 01 №000892160 зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Республике Адыгея за основным государственным регистрационным номером 1160105051501, дата внесения записи 05 мая 2016 года.

1.4. Место нахождения: 350063, Краснодарский край г. Краснодар ул. Кубанская набережная д.7 офис 108

1.5. Общество зарегистрировано в государственных внебюджетных фондах:

- в Пенсионном фонде РФ, регистрационный №033-014-054248;

- Фонде социального страхования РФ, регистрационный №010040324323021;

1.6. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, нет.

1.7. Основной целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

1.8. Дочерних и зависимых обществ нет.

1.9. Единоличным исполнительным органом Общества является директор-Шубин Иван Иванович (избран решением, приказ №1 от 10 июня 2020 г.)

1.10. Участником ООО специализированный застройщик «ДОН Инвест Строй» является Шубин Иван Иванович (100% доля в уставном капитале).

1.11. Основные виды деятельности организации: Строительство жилых и не жилых зданий.

1.12. Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублей.

1.13. Численность работников по состоянию на 31.12.2021 г. составила 4. Средняя заработная плата в организации: 15 тыс. руб. за 2021 г. Заработная плата выплачивалась своевременно.

## **2. Сведения об учётной политике**

Учетная политика в 2021 году продолжала действовать, утвержденная Приказом №1 от 09.01.2019 г.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие, версия 8.3».

Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

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

Учет доходов и расходов ведется кассовым методом.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в качестве условно-постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 «Управленческие расходы» в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/89)

Расходы по кредитам и займам включаются в стоимость инвестиционных объектов. (п.9 ПБУ 10/99).

Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов может быть номенклатурный номер. При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим образом – по средней (п. 16 ПБУ 5/01). Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификатора основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. №1.

В том случае, если срок полезного использования объекта основных средств определяется самостоятельно он устанавливается исходя из ожидаемого срока

использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 40000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ.

В целях признания доходов применяется кассовый метод.

В 2021 году Общество применяет упрощенную систему налогообложения, объект налогообложения- Доходы 6%. Налогооблагаемые доходы состоят: - вознаграждение застройщика в виде процента от полученных денежных средств дольщиков на строительство объектов, экономия по окончанию строительства, прочих доходов.

### **3. Пояснения к отчетности**

3.1. ООО Специализированный застройщик «ДОН Инвест Строй» осуществляет функции Застройщика по продолжению возведения многоквартирных жилых домов с привлечением средств инвесторов и дольщиков в соответствии с Законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (с изм.).

В договорах отражена величина вознаграждения Застройщика.

При этом расходами застройщика признаются расходы на оплату труда, страховые взносы, реклама, аренда офиса и прочие расходы.

Управленческие расходы застройщика отражаются на счете 26 «Управленческие расходы».

Затраты на строительство считаются целевыми расходами на строительство объектов в соответствии со статьей 18 № 214 ФЗ.

Расходы группируются на счете 08.33.1 по объектам строительства.

Годовая бухгалтерская отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Аудиторское заключение предоставляется в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания отчетного года ( до 30.04.2022г).

Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность ежеквартально за первый квартал, полугодие и девять месяцев.

3.2. Расшифровка (пояснения) отдельных показателей отчетности организации за 2021 г :

-стр.1190 учитывается незавершенное строительство комплекса жилых домов в сумме 129 783 тыс. руб.;

-стр.1230 Дебиторская задолженность текущая в сумме 104 066 тыс. руб.;

-стр.1510 Займы полученные в сумме 12 310 тыс. руб.;

-стр.1520 Кредиторская задолженность текущая в сумме 8 972 тыс. руб.;

-стр. 1550 Прочие обязательства 193 359 тыс. руб.;

3.3. Краткая характеристика доходов и расходов в отчетном периоде:

-Доходы (без НДС) отчетного периода – 5 493 тыс. руб.;

в том числе доходы облагаемые налогом ( вознаграждение застройщика)-  
1 289 тыс.руб

-Доходы отчетного периода (прочие) – 2 587 тыс. руб.;

-Расходы отчетного периода – 3 586 тыс. руб.;

-Расходы отчетного периода (прочие) - 57 115 тыс. руб.;

-Убыток ( разница по закрытию счетов 86.33.1- целевое финансирование, счетов 08.33.1-строительство инвестиционных объектов, финансовый результат по введенным в эксплуатацию объектам 30.12.20 г. Литер1-4) отчетного периода – 56 868 тыс. руб.;

3.4. Раскрытие информации застройщиком.

Как застройщик , привлекающий денежные средства участников долевого строительства , обеспечивает свободный доступ к информации, путем размещения её в ЕИСЖС. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

Бухгалтерская отчетность за 2020 г , сданная в ИФНС и размещённая на ГИРБО, некоторые показатели не соответствуют показателям бухгалтерской отчетности за 2021г , в связи с тем, что не была сдана корректирующая отчетность за 2020г. В бухгалтерской отчетности за 2021г все показатели откорректированы.

Бухгалтерская отчетность за 2021г в связи с технической ошибкой сдается корректирующая .

#### **4. Сведения о связанных сторонах**

4.1. Связанными сторонами по отношению к организации являются: ООО «ИнжСтройАльянс», УК «ЭКОЖИЛСЕРВИС», ООО «КУБ-С», участник ООО «ДОН Инвест Строй» Шубин Иван Иванович (100% доля в уставном капитале).

Директор Шубин Иван Иванович является связанной стороной :

- ООО «Специализированный Застройщик «Легион Инвест Строй» - учредитель и руководитель Шубин Иван Иванович;
- ООО «ИНЖСТРОЙМОНТАЖ» - учредитель 50%, руководитель Шубин Иван Иванович;
- ООО «ИнжСтройАльянс» - руководитель в 2020г.

4.2. Лица, отвечающие за корпоративное управление - директор Шубин Иван Иванович.

4.3. Конечные бенефициары - Шубин Иван Иванович.

4.4. Размер доходов, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу, в 2021 году составил 709,9 тыс. руб. (под основным управленческим персоналом понимаются генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации, их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации).

Размер выплат директору определен трудовым контрактом. Вознаграждение состоит из постоянной и переменной частей. Последняя зависит от эффективности работы исполнительного органа. Выплаты директору, начисленные в 2021 году, составили 282,7 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов- 85,4 тыс. руб.

Вознаграждение Совету директоров не выплачивалось.

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

#### **5. 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. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

#### **6. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства**

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность организации, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В 2021 году оценочные резервы не создавались, а именно:

-резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности;

-резерв на оплату отпусков не формировался в связи с незначительной величиной и отсутствием накопленных неиспользованных отпусков;

Отложенные налоговые активы и обязательства не формировались в связи с применением упрощенной системы налогообложения .

Судебные разбирательства и претензионные споры, в результате которых могут возникнуть обязательства, присутствуют. Дела, рассматриваемые в судах ведутся по претензиям дольщиков за несвоевременную сдачу домов в эксплуатацию предыдущим застройщиком. Нарушение сроков строительства было допущено предыдущим застройщиком ООО «Дирекция СОТ»

По состоянию на 31.12.2021 года у ООО СЗ «ДОН Инвест Строй» образовалась дебиторская задолженность актами сверки от 31.12. 2021 года: ООО «ИнжСтройАльянс» в сумме 62 685,3 тыс руб.

Кредиторская задолженность наиболее крупных кредиторов :

- ООО «ИНЖСТРОЙАЛЪЯНС» по договорам генерального подряда №5/20 от 11.06.2020, №11-06/20 от 01.02.2021г, №Л6/20 от 11.06.20г на сумму – 43 374,7 тысяч рублей.

## 7. Непрерывность деятельности

Риск банкротства или нарушение непрерывности деятельности отсутствуют.

Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется.

В 2021 году были установлены ограничения деятельности организаций в связи с пандемией коронавируса (COVID-19), все это оказало влияние на бизнес процессы Общества.

Несмотря на рост геополитической обстановки в 2022г , Общество планирует дальнейшую деятельность с помощью государственной поддержки в строительной отрасли.

На финансовое положение, движение денежных средств и результаты деятельности Общества пандемия оказала существенное влияние, в связи с ограничениями меньше заключено договоров ДДУ с дольщиками.

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях и уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Введены в эксплуатацию 4 дома Литер 1-4. Продолжается строительство 3 домов Литер 5, 6, 7.

Директор ООО СЗ «ДОН Инвест Строй»

Шубин И.И.

Главный бухгалтер

Щипова О.П.

25.04.2022 г.

