

**ООО «Специализированный застройщик
«СтройАрт»**

**ПОЯСНЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ
БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В
ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ
(ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2021 ГОД**

1. Общие сведения

Основными видами хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «СтройАрт» (далее Общество) являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, 397160, Воронежская обл., Борисоглебский р-н, г. Борисоглебск, ул. Свободы, д.197/37, помещение 1. До 06.05.2020 г. было зарегистрировано: 397160, Воронежская обл., Борисоглебский р-н, г.Борисоглебск, ул. Свободы, д.203, офис 1.

Среднесписочная численность работников Общества на 31.12.2021 г. составила 1 человек, списочная численность на 31.12.2021 г. 1 человек.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным Решением №2/2020 единственного участника от 04 февраля 2020 г. (Новая редакция).

Устав Общества (Новая редакция) прошёл государственную регистрацию 12.02.20 г. в установленном порядке.

Государственная регистрация: Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Воронежской области

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: выдано 30.10.2017 г.

Идентификационный номер налогоплательщика 3604082379/ Код причины постановки на учет: 360401001 Коды Общества: ОКВЭД 41.20

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб

Общество имеет следующие основные расчетные и счета в рублях:

№ п/п	Наименование банка, его местонахождение	Номер счета	Тип счета
1	Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России»	40702810113000037266	Расчётный в рублях
2	Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России»	40702810113000024737	Расчётный в рублях
3	АО «Альфа-Банк» г. Москва	40702810302940009839	Расчётный в рублях

По состоянию на 31.12.2021 г. ответственными лицами за ведение финансово-хозяйственной деятельности и составление бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «СтройАрт» являлись:

Директор – Ступин Алексей Алексеевич – с 12.02.2019 г. по настоящее время.

2. Существенные аспекты учётной политики и представления бухгалтерской информации в бухгалтерской отчётности.

Концепция составления отчётности

Бухгалтерская отчётность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учёте» от 6 декабря 2011 года №402 ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации, утверждённого приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998г №34-н, а также Положения по учётной политике ООО «Специализированный застройщик «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ». Оценка активов и обязательств производится по фактическим затратам.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок её обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчётной даты или не установлен.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок её обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчётной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные, исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчётной даты.

Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учёту «Учёт основных средств» (ПБУ 6/01), утверждённого приказом Минфина РФ от 30 марта 2001г № 26н, (В редакции 24.12.2010) принятые к учёту в установленном порядке.

Завершённые строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

В бухгалтерском балансе основные средства, отражены по первоначальной стоимости, за минусом сумм амортизации, накопленной за время эксплуатации.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом исходя из срока полезного использования объекта.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется комиссией, которая вводит объект в эксплуатацию.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учёту.

Амортизация не начисляется по следующим видам основных средств:

- земельные участки;
- полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств стоимостью не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов, включая предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь).

Переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Незавершённые капитальные вложения.

В периоде проведения строительства

На счете 26 «Управленческие расходы» учитываются расходы, связанные с содержанием службы заказчика-застройщика, а так же содержанием аппарата управления. На этом же счете собираются расходы по содержанию на балансе квартир и нежилых помещений до момента их продажи. К расходам, связанным с содержанием на балансе построенных объектов относятся:

- коммунальные и т.п. платежи,
- уплаченная госпошлина за регистрацию права собственности на объекты,
- проведение технической инвентаризации,
- привлечение риелторов, рекламные расходы, налог на имущество и др.

Счет 26 «Управленческие расходы» ежемесячно закрывается на:

-счет 90.08 «Управленческие расходы» - в части расходов, относящихся к содержанию на балансе построенных объектов, предназначенных для продажи;

В периоде строительства остатки, образовавшиеся на счете 26 «Управленческие расходы» отражаются по строке 1210 «Запасы».

Все затраты, связанные непосредственно со строительством объектов, учитываются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе по объектам строительства и видам расходов. Расходы на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» собираются на данном счете с момента первого понесенного расхода и до даты получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

В частности, на данном счете отражаются следующие виды расходов:

- стоимость приобретенных под строительство земельных участков и подлежащих сносу объектов недвижимости;
- расходы по сносу объектов недвижимости, на месте которых будет возводиться объект строительства;
- стоимость строительных работ, выполненных подрядчиками;
- стоимость израсходованных при строительстве материалов;
- стоимость израсходованных за период строительства энергии всех видов, услуг, оказанных сторонними организациями, которые непосредственно связаны с этим строительством и др.

По окончании строительства

В периоде получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию все затраты, собранные на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» суммируются, определяется полная стоимость возведенного объекта строительства. Исходя из полученной суммы определяется себестоимость 1 кв. м. построенного объекта.

Построенная площадь определяется суммированием площади построенных жилых и нежилых помещений, указанных в разрешении на ввод в эксплуатацию.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» закрывается на:

-счет 43 «Готовая продукция» - полная площадь принятых на баланс жилых и нежилых помещений, указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию которое будет передаваться дольщикам при подписании передаточных актов.

Единицей готовой продукции является квадратный метр площади. По мере получения организацией от регистрирующего органа права собственности на квартиру (нежилое помещение), объекты переводятся со счет 43 «Готовая продукция» на счет 41 «Товары», на котором ведется пообъектный учет этих объектов с указанием их кадастровых номеров.

При отпуске товаров ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.

Расходы, связанные с доведением объекта строительства до полной готовности (так

называемые «доделки»), проведенные после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, принимаются на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» с последующим их распределением на счет 43 «Готовая продукция» пропорционально площадям, принятым на баланс в качестве готовой продукции.

Финансовые вложения

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Материально-производственные запасы.

Основными видами материально-производственных запасов являются сырье, материалы, запасные части к оборудованию.

Учет поступления материалов проводится с применением счета 10 «Материалы» по фактической себестоимости, то есть в размере фактически понесенных расходов, с учетом расходов по доставке и доведению их до состояния, пригодного к использованию.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, принимаются сразу на расходы в момент их получения.

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Резерв под снижение стоимости материалов не создается.

Помещения, на которые не заключены договоры долевого участия до ввода в эксплуатацию объекта, оформляются в собственность организации и являются готовой продукцией подлежащей реализации. Учитывается готовая продукция на счете 43 «Готовая продукция» по фактическим затратам на ее изготовление. Аналитический учет движения отдельных наименований готовой продукции отражается по фактической производственной себестоимости

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.

Стоимость ГСМ списывается по нормам, определенным для каждого автомобиля, исходя из пробега машины за месяц.

Специальная оснастка, специальный инструмент, специальная одежда и обувь, стоимостью не более 100 000 руб. за единицу и сроком службы более 12 месяцев учитывается в составе основных средств и списывается на расходы единовременно в момент передачи в эксплуатацию.

Счет 44 «Коммерческие расходы» не применяется.

Готовая продукция

В периоде получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию все затраты, собранные на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» суммируются, определяется полная стоимость возведенного объекта строительства. Исходя из полученной суммы определяется себестоимость 1 кв. м. построенного объекта.

Построенная площадь определяется суммированием площади построенных жилых и нежилых помещений, указанных в разрешении на ввод в эксплуатацию.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» закрывается на:
-счет 43 «Готовая продукция» - полная площадь принятых на баланс жилых и нежилых помещений, указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию которое будет передаваться дольщикам при подписании передаточных актов.

Единицей готовой продукции является квадратный метр площади. Пообъектный учет (по квартирам) ведется в отдельном регистре, который формируется в Exe1e. Списание готовой продукции при выбытии проводится по средней скользящей себестоимости.

Дебиторская и кредиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учётом всех предоставленных скидок и надбавок.

В табличной форме 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, данные раскрываются развёрнуто по дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчётном периоде.

Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности в табличной форме 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Расходы будущих периодов

В состав расходов будущих периодов включаются: неисключительные права на приобретенные программные продукты, страховые выплаты по договорам добровольного и обязательного страхования.

Списание стоимости расходов будущих периодов осуществляется пропорционально срокам их использования, указанных в первичных документах (договорах на приобретение неисключительных прав). В случае, если в первичных документах поставщиков сроки не указаны – определяются приказом директора исходя из вероятного срока их использования.

Расходы, связанные с получением лицензий, сертификатов, аккредитации лаборатории принимаются единовременно на затраты.

Платежи за получение банковских гарантий принимаются на расходы равномерно в течение срока действия выданной банковской гарантии.

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», а сроком менее 12 месяцев - по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств.

К денежным эквивалентам относятся векселя банка со сроком обращения до 3х месяцев, депозиты, открытые до востребования или на срок до 3х месяцев.

В отчёте о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

К денежным потокам от инвестиционных операций относят поступления сумм доходов по финансовым вложениям.

Косвенные налоги в составе платежей поставщикам и подрядчикам и поступлений от покупателей показываются свернуто.

Кредиты и займы полученные.

Расходы (включая проценты) по кредитам включаются в состав расходов, не связанных с осуществлением деятельности заказчика-застройщика, отражаются на сч. 08.03 «Строительство объектов основных средств» в момент их возникновения ежемесячно в

течение всего периода строительства.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Начисленные проценты по кредитам и займам, относящиеся к объекту строительства, собираются по дебету счета 20 («Основное производство»).

Оценочные обязательства.

Общество признаёт в бухгалтерском учёте оценочные обязательства по оплате отпусков, по сомнительным долгам, прочие оценочные обязательства.

Резерв по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется ежеквартально по результатам проведенной инвентаризации.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв в размере 100% создается по задолженности со сроком возникновения свыше 180 дней, если:

- по взысканию ведется исполнительное производство – есть решение суда о взыскании долга (получен исполнительный лист);
- открытия процедуры банкротства у должника;
- дебиторская задолженность признана нереальной ко взысканию – получен акт исполнительного органа согласно пп. 4 п. 1 ст. 46 Федерального закона № 229-ФЗ;
- взыскание производить нецелесообразно в судебном порядке в связи с тем, что сумма судебных издержек существенна. Решение принимается руководителем.
- дебитор является неплатежеспособным – в отношении него введена процедура банкротства.

Сумма созданного и не использованного на конец отчетного периода резерва при составлении бухгалтерского баланса уменьшает строку 1230 «Дебиторская задолженность».

Резерв под обесценение финансовых вложений

Отсутствие как минимум один раз в два года или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов (дивидендов) при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем может говорить об обесценении финансовых вложений. В такой ситуации предусматривается формирование резерва под обесценение финансовых вложений.

Формирование резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Результаты проверки наличия признаков обесценения и определения суммы создаваемого и корректируемого резерва должны быть оформлены документально, на основании проведенной инвентаризации.

Сумма созданного и не использованного на конец отчетного периода резерва при составлении бухгалтерского баланса уменьшает строку 1170 «Финансовые вложения» или 1240 «Финансовые вложения» в зависимости от того, где отражается в балансе финансовое вложение, по которому был создан резерв.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей

Материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете.

Расчет текущей рыночной стоимости материально-производственных запасов производится организацией на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности. При расчете принимается во внимание:

- изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;

- назначение материально-производственных запасов;

- текущая рыночная стоимость готовой продукции, при производстве которой используется сырье, материалы и другие материально-производственные запасы.

Резерв оплате отпусков

В организации применяется оценка обязательства по одному работнику – это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных. Сумма обязательства по оплате отпусков рассчитывается исходя из количества календарных дней неотгуленного отпуска, помноженных на среднедневной заработок одного сотрудника. Полученная сумма увеличивается на страховые взносы (30,9%).

Вышеуказанное оценочное обязательство признается в бухгалтерской отчетности на конец года.

Оценочные обязательства отражены в бухгалтерском балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства».

Учет государственной помощи

У Общества отсутствуют данные для учета государственной помощи.

Налогообложение

Общество применяет общий режим налогообложения. Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных налоговой декларации и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль».

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе свернуто.

Метод признания доходов и расходов – метод начисления.

Организация осуществляет операции, подлежащие обложению НДС, и операции, не подлежащие налогообложению (освобожденные от налогообложения), и ведет отдельный учет сумм "входного" НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых НДС операций.

Организация ведет отдельный учет операций, облагаемых НДС, и операций, освобожденных от налогообложения.

Сумма кредиторской задолженности по налогам отражается в бухгалтерском балансе Общества по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса, дебиторской задолженности по налогам – по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Признание выручки от продаж.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и дольщиком (п. п 6, 6.1 ПБУ 9/99). Поэтому выручка будет определяться на дату подписания акта приемки-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре (п. 12 ПБУ 9/99).

- Стоимость проданных квартир и нежилых помещений, на которые были оформлены права собственности на организацию. Стоимость определяется исходя из установленной в договоре продажной цены (цены реализации).

Все остальные доходы относятся к прочим (включая доходы от предоставления имущества и имущественных прав в аренду).

Организация ведет учет с применением эсроу счетов. Поскольку денежные средства дольщиков на расчетный счет застройщика до окончания строительства не поступают и не пахотятся под его контролем, то активом не являются. Поэтому учет денежных средств, поступивших на счета эсроу, необходимо вести за балансом по каждому ДДУ, на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности

Уровень существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности составляет 10% к валюте баланса.

Информация по сегментам.

ООО «Специализированный застройщик «СтройАрт» не имеет дочерних обществ. Управленческая информация, результаты которой систематически анализируются лицами, наделенными в Обществе полномочиями по принятию решений о распределении ресурсов внутри Общества и оценке этих результатов, формируется в отношении деятельности предприятия в целом.

3. Изменения в учётной политике.

В соответствии с приказом от 30 декабря 2018 г. №01уп была утверждена учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогообложения (общая система налогообложения), которая применяется с 2019 г.

В учетную политику в 2021 год внесены следующие изменения:

- особенности учета материалов, предназначенных для нужд управления;
- порядок отнесения на расходы управленческих (общехозяйственных) затрат;
- особенности учета материалов, используемых для инвестиционных целей, приобретенной спецодежды, спецобуви, спецсредств;
- изменение стоимостного лимита объектов, используемых в производстве более 12 месяцев и относимых к материалам, а так же особенности их учета;
- состав прямых расходов;
- принципы распределения косвенных расходов;
- оценка стоимости готовой продукции, незавершенного производства на отчетную дату;
- порядок формирования резерва под обесценение готовой продукции (незавершенного производства);
- методы списания стоимости запасов (по группам);

Дополнения в учетную политику связаны с введением ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденному приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. № 180н. Применение ФСБУ 5/2019 будет проводиться без ретроспективного пересчета входящих остатков.

На 2022 г. планируется в учетную политику вносить изменения, связанные с введением в действие ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в части:

- порядка формирования первоначальной стоимости объектов основных средств;

- определения стоимости объекта основных средств после принятия на учет;
- порядка группировки объектов основных средств;
- определение состава основных средств, по которым будет установлен лимит стоимости и порядок их отражения в учете;

В бухгалтерской отчетности за 2022 год не будет проводиться пересчет связанных с основными средствами сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному. Корректировка балансовой стоимости основных средств будет проводиться единовременно на 01.01.2022 г.

4. Корректировки данных предшествующего отчетного периода.

Корректировки данных предшествующего отчетного периода не осуществлялись.

5. Раскрытие информации об активах и обязательствах, доходах и расходах.

Нематериальные активы

Нематериальные активы на балансе организации отсутствуют.

Основные средства

В соответствии с п. 20 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», сроки полезного использования основных средств (в годах), использованные для начисления амортизации приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования (лет)	
	От (миним.)	До (максим.)
Инструмент и хоз. принадлежности	1-3	
Автомобили легковые	3-5	
Технологическое оборудование, транспорт грузовой	5-10	
Сооружения	7-10	
Здания	10-свыше 30	

Объекты основных средств на балансе организации отсутствуют.

Дополнительная информация о прочих капитальных вложениях раскрыта в табличной форме 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Долгосрочные активы, предназначенные для продажи (ДАП)

Долгосрочные активы, предназначенные для продажи (ДАП) у Общества отсутствуют.

Запасы

В составе запасов по состоянию на 31.12.2021 г. числятся материально-производственные запасы на сумму 50 973 тыс. руб., в т. ч.:

- незавершенное строительство – 48 673 тыс. руб.;
- общехозяйственные расходы – 2 300 тыс. руб.

В отчетном периоде изменений способов оценки материально-производственных запасов не было.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей по состоянию на 31.12.2021 г. не создавались ввиду отсутствия признаков обесценения материальных ценностей.

Дополнительная информация раскрывается в табличной форме 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По состоянию на 31.12.21 г. числится НДС по приобретенным ценностям в размере 5 021 тыс. руб., на 31.12.20 г. 13 тыс. руб., на 31.12.2019 г. 1 852 тыс. руб. Это не возмещенный из бюджета НДС. Он будет возмещен по окончании строительства, как только определится объем облагаемых НДС операций.

Дебиторская задолженность.

По состоянию на каждую отчетную дату краткосрочная дебиторская задолженность составляла (в тыс. руб.):

Виды дебиторской задолженности	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
Расчеты с покупателями и заказчиками	7 853	7 949	-
Задолженность по авансам, выданным поставщикам под услуги (работы)	12 208		
Прочая дебиторская задолженность	203	-	10
Итого:	20 264	7 949	10

В составе прочей дебиторской задолженности числится задолженность по взносу в УК.

При заполнении строки 1230 Бухгалтерского баланса использовались данные о дебетовых остатках по счетам 62, 60, 68, 69, 70, 71, 73, 76.

Дополнительная информация раскрывается в табличной форме 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения.

Инвестиции в дочерние и зависимые общества.

По состоянию на 31.12.2021 г. дочерних обществ не зарегистрировано.

Инвестиции в другие организации.

Общество в 2021 г. не осуществляло инвестиции в другие организации.

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев.

Общество в 2021 г. заемные средства не выдавало.

Прочие долгосрочные финансовые вложения

Общество в 2021 г. долгосрочные финансовые вложения не осуществляло.

Изменений способов оценки финансовых вложений не было. Оценка финансовых вложений по дисконтированной стоимости не проводилась.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на каждую отчетную дату представляет собой:

№ счета	Название	Сумма, тыс. руб.		
		31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
51	Расчетные счета	10	3 966	2
	Итого	10	3 966	2

В строке 4122 «платежи в связи с оплатой труда работников» за 2021 год помимо сумм, выплачиваемых непосредственно работникам организации в качестве оплаты труда.

В составе денежных потоков от текущих операций по статье «Прочие платежи» строка 4129 Отчёта о движении денежных средств, в том числе отражены денежные средства на оплату налогов (свернуто), включая косвенные, прочие платежи.

Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены по состоянию на каждую отчетную дату:

Виды прочих оборотных активов	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
Страхование незавершенного строительства	12	-	-

Капитал и резервы

Величина уставного капитала по состоянию на 31.12.21 г. составляет 10 тыс. руб.

Кредиты и займы

В бухгалтерском балансе ООО «Специализированный застройщик «СтройАрт» раскрыты следующие долгосрочные и займы, предоставленные организациями по состоянию на каждую отчетную дату:

Наименование организации	% ставка	Остаток на 31.12.2020 г.	Получено в 2021 году	Погашено в 2021 году	Остаток на 31.12.2021 г.	Сроки погашения
ПАО «Сбербанк» России	Не фиксирована	36 444	-	Основной долг 35 707 Проценты 4 467	737	До 02.02.22 г.
ПАО «Сбербанк» России	Не фиксирована	-	Получено 30 371	-	30 371	До 15.12.22 г.
ООО «СК «Региональный проект»	Под 6 % годовых	5 042	Получено 7 122 Начислено-503	-	12 667	До 31.12.25 г.
ООО «СК «Региональный проект»	Под 6 % годовых	-	Получено - 11 022 Начислено-421	-	11 443	До 31.12.25 г.
Ступин А.А.	Под 6% годовых	11 666	Получено -0 Начислено - 658	-	12 324	До 31.12.25 г.
Сухова О.А.	Под 10% годовых	938	Получено -0 Начислено - -0	Снято-163	775	До 31.12.25 г.
Итого долгосрочные	-	54 091, в т. ч. проценты -1 013	50 097, в т. ч. проценты -1 660	Основной долг 35 707 Проценты 4 467 Снято-163	68 317, в т. ч. проценты -2 431	

По кредитным договорам и договорам займа проценты в бухгалтерском учёте начислялись исходя из фактической процентной ставки, установленной в договорах. Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов отнесены на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств». Сумма начисленных за 2021 год процентов по займам составила 1 660 тыс. руб.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Недополученных по сравнению с условиями договоров кредитов и займов нет.

Кредиторская задолженность.

По статье «Краткосрочные обязательства», бухгалтерского баланса в составе кредиторской задолженности отражены авансы и задаток, полученные Обществом от покупателей; задолженность за полученное сырьё, материалы, услуги.

Просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2021 г. нет.

Дополнительная информация раскрывается в табличных формах 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Выручка от продажи товаров, работ и услуг.

Наименование показателя	2021 г.	2020 г.
Выручка от продажи жилья	65 199	38 582
Выручка от оптовой торговли	-	-
Итого	65 199	38 582

В 2021 г. выручки, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, не было.

Себестоимость проданных товаров, работ, услуг, коммерческие и управленческие расходы (стр. 2120, 2210, 2220)

Виды расходов	2021 г.	2020 г.
Себестоимость работ и услуг	62 336	37 721
Управленческие расходы	1 994	-
Коммерческие расходы	-	-
Итого	64 330	37 721

Коммерческие расходы.

Коммерческих расходов Общество не имеет.

Управленческие расходы.

Статья расходов	2021 г.	2020 г.
Проценты по займам	770	621
Услуги по аренде, плата за жилое помещение, страхование, коммунальные услуги	1 087	136
Оплата труда и страховые взносы	49	98
Госпошлины и юр. услуги	-	-
Налог на имущество	81	41
Прочие	7	169
Итого	1 994	1 065

Прочие доходы и расходы.

Виды доходов и расходов	2021 г.		2020 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Компенсация за задержку строительства	-	35	-	-
Прочее	-	1 240	-	-
Итого:	-	1 275	-	-

Налогообложение

Общество применяет общую систему налогообложения.

Текущий налог на прибыль за 2021 год по данным строки 2411 Отчета о финансовых результатах составляет 174 тыс. руб.

В 2021 г. изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным периодом не было.

ПНО, ОНА, ОНО

Общество применяет общую систему налогообложения, поэтому при ведении бухгалтерского учёта применяет Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт расчётов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утверждённое приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н.

Текущий налог на прибыль за 2021 год по данным строки 2411 Отчета о финансовых результатах составляет 174 тыс. руб.

Условный доход (расход) по налогу на прибыль – 174 тыс. руб.

Постоянные налоговые активы всего – 0 тыс. руб.

Постоянные налоговые обязательства всего – 0 тыс. руб.

В 2021 г. изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным периодом не было.

Операции в иностранной валюте

В 2021 г. операций в иностранной валюте не было.

6. Раскрытие информации об изменении оценочных значений.

Резерв по сомнительным долгам

Оценочные значения по сомнительным долгам за 2021 г. не создавались в виду отсутствия сомнительной дебиторской задолженности на балансе.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Оценочные значения по материальным ценностям за 2021 г. не создавались в виду отсутствия признаков обесценения материальных ценностей и готовой продукции.

Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2021 году не создавался ввиду отсутствия в учете финансовых вложений.

Оценочное значение под выбытие долгосрочных активов, предназначенных для продажи

Резерв по под выбытие долгосрочных активов, предназначенных для продажи не создавался ввиду отсутствия на балансе данных видов активов.

Резерв по оплате отпусков.

По состоянию на 31.12.2021 г. оценочное значение по оплате отпусков составляет 34 тыс. руб. 12 тыс. руб остаток за 2020 г. Начислено за 2021 г. 22 тыс. руб. Количество неиспользуемых дней на 31.12.21 г. составляет 65 дней, среднедневной заработок 255 рублей 97 копеек.

7. Раскрытие информации о связанных сторонах.

Состав связанных лиц сторон представлен ниже:

№ п/п	Полное фирменное наименование ФОИ связанной стороны	Место нахождения юридического лица (место жительства физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны лица в уставном капитале Общества, %
1	ИП Ступин А.А.	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д.13	является учредителем	-

В течение 2021 г. проводились следующие сделки со связанными сторонами.

Наименование связанной стороны, характер отношений	№ и дата договора, предмет договора	Сумма сделки за год, тыс. руб.	Порядок проведения расчетов (наличные, безналичные и др.)	Остаток задолженности (дебетовый или кредитовый) на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Остаток задолженности (дебетовый или кредитовый) на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Ступин Алексей Алексеевич (ИНН 366110598655)	Получение займа по договорам в 2019 году	Проценты начислены - 658	Безналичные платежи	(кредитовый) сумма основного долга -10 960, проценты - 706	(кредитовый) сумма основного долга -10 960, проценты - 1 364
Сухова Ольга Александровна (бывший участник) (ИНН366300144040)	Получение займа по договорам в 2019 году	Проценты сняты -163	Безналичные платежи	(кредитовый) сумма основного долга -775, проценты - 163	(кредитовый) сумма основного долга -775, проценты - 0

8. Заработная плата основного управленческого персонала.

Заработная плата основного управленческого персонала (директора) с учетом страховых взносов за 2020 год составила 118 тыс. руб.

9. Информация о бенефициарах.

100% доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «СтройАрт» принадлежит гражданину РФ Ступину Алексею Алексеевичу 20.08.1987 года рождения, паспорт серии 20 07 №905385, выдан 22.12.2007 г. Отделом УФМС России по Воронежской области Железнодорожного р-на г. Воронежа, ИНН 366110598655, зарегистрированного по адресу: РОССИЯ, Воронежская обл., Воронеж г. ул. Машиностроителей, д. 13.

10. События после отчетной даты.

В 2020 году Российской Федерации и во всём мире возникла сложная эпидемиологическая ситуация, связанная с распространением коронавирусной инфекции COVID-19. Правительство РФ ввело ограничительные меры, направленные против распространения коронавирусной инфекции.

Распространение инфекции не оказало влияния на финансовое состояние и результаты деятельности Общества в 2020-2021 году. По нашему мнению, на 2022 г. данное обстоятельство так же не окажет влияния на финансовое положение Общества.

В связи с изменениями в геополитической обстановке, возникшими в силу событий, произошедшими 24 февраля 2022 г. и после этой даты, западные страны ввели против России беспрецедентно жесткие санкции. Это привело к росту курса иностранной валюты, повышению ключевой ставки ЦБ РФ, цен на товары и услуги. Отдельные иностранные компании отказались сотрудничать с российскими компаниями.

Данное обстоятельство не оказало существенного влияния на деятельность Общества после отчетной даты.

У Общества нет сомнений в непрерывности деятельности в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты с учетом форс-мажорных обстоятельств, возникшими в конце февраля и марте 2022 г.

Эффект возможного воздействия возникших ситуаций на будущие результаты в настоящее время оценить невозможно.

11. Риски

Основными рисками Общества является:

- высокая конкуренция в сфере продажи жилья;
- высокая стоимость строительного-монтажных работ;

- высокая степень контроля бизнеса со стороны государства
- изменение системы контроля в строительстве.

12. Раскрытие информации о прекращаемой деятельности.

Общество получило чистую прибыль в 2020 году в сумме 689 тыс. руб., в 2021 году в сумме чистый убыток 580 тыс. руб. Чистые активы Общества за последние три года отрицательные и составляют: за 2019 год – 1 575 тыс. руб., за 2020 год – 896 тыс. руб., за 2021 год – 1 466 тыс. руб.

Причиной получения отрицательных чистых активов за последние три года является то, что в период до начала строительства жилого дома организация не могла получать доходы, но несла расходы. В результате на 01.01.2020 г. образовался чистый убыток в размере 1 524 тыс. руб., который в течение 2020 г. был снижен до 896 тыс. руб. за счет продажи построенных жилых помещений.

В отчетном периоде Обществом не принималось решений о прекращении деятельности. У Общества нет сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты.

13. Раскрытие информации по отчетным сегментам.

В 2021 г. Обществом не принималось решения о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности.

14. Раскрытие информации организациями, исполняющими договор строительного подряда.

В 2021 г. Общество не являлось подрядчиком или субподрядчиком в договорах строительного подряда, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы.

15. Раскрытие информации о совместной деятельности.

В 2021 г. Общество не являлось участником совместной деятельности.

16. Условные обязательства и активы

Условные обязательства по судебным искам

На отчетную дату у Общества отсутствуют судебные иски в отношении Общества, предъявленные претензии отсутствуют.

Обеспечения.

Общество ведет учет заключенных договоров ДДУ по эскроу счетам на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». На 31.12.2021 г. общая сумма зарезервированных денежных средств на эскроу счетах составляет 14 852 тыс. руб.

Поручительства выданные и полученные

В 2021 году у ООО «Специализированный застройщик «СтройАрт» поручительства не выдавал третьему лицу.

Поручительства полученные

Общество получило от ООО «Проект Инвест Строй» и ООО «СК «Региональный проект», Ступина Николая Алексеевича, Ступина Алексея Алексеевича поручительства по кредиту, полученного из банка (в тыс. руб.):

Кредиторы	Период погашения	31.12.2021	31.12.2020
Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк» России	28.11.2022 год		62 300
Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк» России	15.12.2022 год		78 000
Итого:			140 300

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950219042 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.02.2020 г. ООО «Проект Инвест Строй» дано поручительство по договору №950219042/П-4 от 03.02.2020 г. на общую сумму 62 300 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950219042 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.02.2020 г. ООО «СК «Региональный проект» дано поручительство по договору №950219042/П-3 от 03.02.2020 г. на общую сумму 62 300 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950219042 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.02.2020 г. Ступин Николай Алексеевич дано поручительство по договору №950219042/П-1 от 03.02.2020 г. на общую сумму 62 300 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950219042 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.02.2020 г. Ступин Алексей Алексеевич дано поручительство по договору №950219042/П-2 от 03.02.2020 г. на общую сумму 62 300 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950219042 об открытии невозобновляемой кредитной линии ООО «Специализированный застройщик «СтройАрт» отдало в залог квартиры по договору ипотеки №950219042/И-1 от 03.02.2020 г. и договор залога имущественных прав №950219042/3-1 от 04.02.2020 г. и договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №950219042/3-2 от 04.02.2020 г. На общую сумму 65 467 тыс.руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950221013 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.04.2021 г. ООО «Проект Инвест Строй» дано поручительство по договору №950221013/П-4 от 22.04.2021 г. на общую сумму 78 000 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950221013 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.04.2021 г. ООО «СК «Региональный проект» дано поручительство по договору №950221013/П-3 от 22.04.2021 г. на общую сумму 78 000 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950221013 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.04.2021 г. Ступин Николай Алексеевич дано поручительство по договору №950221013/П-1 от 27.04.2021 г. на общую сумму 78 000 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950221013 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.04.2021 г. Ступин Алексей Алексеевич дано поручительство по договору №950221013/П-2 от 27.04.2021 г. на общую сумму 78 000 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950221013 об открытии невозобновляемой кредитной линии ООО «Специализированный застройщик «СтройАрт» отдало в залог квартиры по договору ипотеки №950221013/И-1 от 26.04.2021 г. и договор залога имущественных прав №950221013/3-1 от 28.04.2021 г. На общую сумму 78 685 тыс.руб.

18. Раскрытие иной информации.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2021 г. не было.

Директор
ООО «Специализированный застройщик
«СтройАрт»



Ступин А.А.

« 25 » февраля 2021 г.