

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год
ООО СЗ "Горстрой", ИНН 6633023253

1. Сведения об организации

1.1. *Полное наименование:* Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Горстрой" (до января 2018 г. ООО "Аурум")

1.2. *Организационно-правовая форма:* общество с ограниченной ответственностью.

1.3. *Местонахождение и почтовый адрес:* 454082, г. Челябинск, ул. Троицкий тракт, д. 206, офис 212.

1.4. *Дата государственной регистрации и регистрационный номер:* 12.03.2015 г. ОГРН 1156633000402

1.5. *Сведения об уставном капитале:* уставный капитал ООО СЗ "Горстрой" составляет 532 500 (Пятьсот тридцать две тысячи пятьсот) рублей.

1.6. *Сведения об учредителях:* Учредителями Общества являются:

- физическое лицо Селянин Игорь Сергеевич ИНН 744713297902 с долей уставного капитала в размере 100 %.

1.7. *Основной вид деятельности:*

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 9 человек.

1.9. Общество применяет упрощенную систему налогообложения (доходы).

2. Сведения об аудиторе

Заключен договор на аудит бухгалтерской отчетности за 2021 год с аудиторской компанией ООО "Авантаж", ИНН 7453195907, ОГРН 1087453004682.

3. Единоличный орган управления

Единоличный исполнительный орган – генеральный директор Захаренков Константин Владимирович, действующий на основании Устава.

4. Принципы подготовки бухгалтерской отчетности организации и допущения при ее составлении

Настоящая бухгалтерская отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности организации, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств и договорных обязательств в ходе обычной деятельности.

Исходя из текущих условий деятельности руководство имеет достаточные основания полагать, что организация располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, организация будет и дальше придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации сформирована в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составление отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Отчета об изменениях капитала;

- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в текстовой и табличной форме.

Организация использовало формы бухгалтерской отчетности на основе образцов форм, рекомендованных Минфином России приказом от 02.07.2010 №66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" с соблюдением общих требований к бухгалтерской отчетности (полнота, существенность, нейтральность и пр.), изложенных в ПБУ 4/99. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним организация придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные представляемой бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Данная бухгалтерская отчетность организации за 2021 год является исправленной – см. раздел 6 данных Пояснений.

5. Учетная политика организации

5.1. Нормативная база.

При ведении бухгалтерского учета организация руководствовалась Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 №34н, другими нормативными актами по бухгалтерскому учету РФ.

5.2. Некоторые положения из учетной политики на 2021 год.

5.2.1. Учет основных средств

- установлен единый метод начисления амортизации для целей бухгалтерского учета – линейный;
- малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40000 рублей, а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

5.2.2. Учет товаров и материально-производственных запасов

- МПЗ организация отражает в учете по фактической себестоимости;
- стоимость МПЗ и товаров списывается в производство по средней себестоимости.

5.2.3. Организация создает резерв по сомнительным долгам

5.2.4. Ежегодная переоценка основных средств ~~не проводится~~

5.2.5. Затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов.

5.2.6. Доходом застройщика является экономия в виде разницы между поступившими средствами заказчиков (инвесторов, дольщиков) и затратами на строительство и отражается по счету 90 "Продажи".

5.3. Изменения в Учетной политике

С 1 января 2021 г. введен в действие новый стандарт по бухгалтерскому учету ФСБУ 5/2019 "Запасы". Организация применила стандарт ФСБУ 5/2019 перспективно – затраты организации, осуществляемые по муниципальным контрактам, в которых организация является застройщиком, квалифицированы в бухгалтерской отчетности как запасы по состоянию на 31.12.2021 (ранее такие затраты отражались организацией в составе внеоборотных активов).

С 2022 года Общество начнет применять Федеральные стандарты бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском

учете". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения данных ФСБУ оцениваются организацией как незначительные.

6. Информация о существенных ошибках

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности организации правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности".

Организация в исправленной бухгалтерской отчетности за 2021 год исправила ошибку в отражении средств на депозитах, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости: ранее остатки средств на депозите отражались по строке 1240 "Финансовые вложения" бухгалтерского баланса, в исправленной бухгалтерской отчетности – по строке 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты":

Показатель	Код строки	В первоначальной бухгалтерской отчетности за 2021 год, тыс. руб.	В исправленной бухгалтерской отчетности за 2021 год, тыс. руб.
		на 31.12.2021	на 31.12.2021
Финансовые вложения	1240	163.586	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	163.586

Кроме того, остатки средств целевого финансирования по муниципальным контрактам отражались ранее по строке 1530 "Доходы будущих периодов" бухгалтерского баланса, в исправленной бухгалтерской отчетности за 2021 год — по строке 1520 "Кредиторская задолженность", так как остатки средств целевого финансирования являются обязательствами организации:

Показатель	Код строки	В первоначальной бухгалтерской отчетности за 2021 год, тыс. руб.			В исправленной бухгалтерской отчетности за 2021 год, тыс. руб.		
		на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Доходы будущих периодов	1530	154.603	407.005	21.185	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	0	0	0	154.603	407.005	21.185

Согласно требованиям ФСБУ 5/2019 "Запасы", вступившему в действие с 2021 года, затраты организации по объектам строительства, осуществляемые в связи с исполнением муниципальных контрактов (включая предъявленный поставщиками и подрядными организациями НДС), в исправленной бухгалтерской отчетности за 2021 год квалифицированы как запасы, ранее такие затраты были отражены по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы" и 1220 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" бухгалтерского баланса:

Показатель	Код строки	В первоначальной бухгалтерской отчетности за 2021 год, тыс. руб.	В исправленной бухгалтерской отчетности за 2021 год, тыс. руб.
		на 31.12.2021	на 31.12.2021
Прочие внеоборотные активы	1190	12.360	0
Налог на добавленную стоимость	1220	932	0
Запасы	1210	0	13.292

7. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на хозяйственные и финансовые результаты деятельности организации

7.1. ООО СЗ "Горстрой" выполнило строительство многоквартирных жилых домов № 126 и 116 по адресу: Челябинская область, Катав-Ивановский район, г. Юрюзань, ул. Советская во исполнении обязательств по следующим муниципальным контрактам на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений (благоустроенных квартир):

Муниципальные контракты с Администрацией Юрюзанского городского поселения, л/с № 02693015610, путем инвестирования в рамках областной адресной программы "Переселение в 2019 - 2025 годах граждан из аварийного жилищного фонда в городах и районах Челябинской области", Государственной программы Челябинской области "Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации в Челябинской области" № 228ЭА от 01.06.2020 - многоквартирный дом 126 Юрюзань (стр.) и № 344ЭА от 15.09.2020 - многоквартирный дом 116 Юрюзань (стр.);

Муниципальные контракты на строительство многоквартирного жилого дома № 12В (стр.) в г. Копейск Челябинской области по ул. Короленко с Управлением по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области: № 850 от 25.12.2020 г., № 851 от 25.12.2020 г., № 0014 от 03.03.2021, № 0427 от 30.08.2021 г. путем инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома с целью переселения в него граждан из аварийного жилищного фонда, а также для обеспечения жильем граждан из категории дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством).

Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию были получены 01.02.2021 г. (ж.д. 126 стр.), 04.10.2021 г. (ж.д. 116 стр.) и 22.11.2021 (ж.д. 12В стр.) В рамках исполнения обязательств по указанным муниципальным контрактам, все помещения были переданы инвесторам:

Администрацией Юрюзанского городского поселения по актам приема-передачи жилых помещений (благоустроенных квартир) от 15.03.2021 г. и 11.10.2021 г.,

Управлению по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области по актам приема-передачи от 25.11.2021 г.

Объем освоенных средств по данному проекту составил 742 367 тыс. руб. Расходы на строительство инвестиционного объекта составили 593 840 тыс. руб. Экономия средств от строительства объекта, составила 148 527 тыс. руб. без НДС.

7.2. ООО СЗ "Горстрой" были заключены следующие муниципальные контракты на строительство многоквартирных жилых домов:

- № 10, 10А (стр.) по ул. Короленко в г. Копейск Челябинской области с Управлением по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области контракт № 0711 от 21.12.2021 и контракт № 0740 от 21.12.2021.

Ввод в эксплуатацию и передача инвестору жилых помещений (квартир) планируется в декабре 2022 г.

- № 11, 12 (стр.) по ул. Кирова в г. Бакал Саткинского района Челябинской области с Управлением строительства и архитектуры Администрации Саткинского муниципального района Контракт № 32.2021 от 27.12.2021, Контракт № 33.2021 от 27.12.2021 и Контракт № 34.2021 от 27.12.2021.

Ввод в эксплуатацию и передача инвестору жилых помещений (квартир) планируется в марте 2023 г.

7.3. ООО СЗ "Горстрой" в 2021 г. были получены прочие доходы на общую сумму 6 175 тыс. руб. без НДС., в том числе от реализации ТМЦ на общую сумму 2 926,8 тыс. руб. без НДС. Кроме того, в состав прочих доходов включены проценты, полученные Обществом в 2021 г. от размещения средств на депозитных счетах в банке в общей сумме 5 434,7 тыс. руб.

7.4. В 2021 году начислено к перечислению в бюджет налоговых платежей и взносов:

Наименование налога	Сумма, руб.
---------------------	-------------

Транспортный налог	1 422,00
Налог УСН 6%	10 699 942,00
НДФЛ	257 338,00
Взносы в ПФР, ФФОМС, ФСС	691 551,46
ИТОГО	11 650 253,46

7.5. В 2021 году Обществом были реализованы товары на общую сумму 2 926,8 тыс. руб. Сумма реализации по каждой сделке не требуют одобрения учредителей.

7.6. По состоянию на 01.01.2022 г. в ООО СЗ "Горстрой" числятся основные средства (сервер, автомобиль, контейнеры, объекты наружных сетей) по остаточной стоимости 1693 тыс. руб. Стоимость остатков материальных запасов (строительные материалы) на 01.01.2022 г. на счете 10 в общей сумме 525 тыс. руб. При приобретении данных МПЗ сумма НДС не предъявлялась к вычету, соответственно восстановлению не подлежит. Данные строительные материалы будут использованы в основной деятельности предприятия в 2022 году. Стоимость прочих внеоборотных активов на 31.12.2021 г. составила 12 360 тыс. руб., в том числе стоимость строительства инвестиционных объектов подрядным способом во исполнение муниципальных контрактов составляет 11 659 тыс. руб. Завершение строительства объектов планируется в 2022-2023 гг.

8. Информация о связанных сторонах (аффилированных лицах)

Связанными сторонами являются:

- единственный участник общества Селянин И.С.;
- единоличный исполнительный орган – генеральный директор Захаренков К.В.

Сделки со связанными сторонами в 2021 году:

- с Селяниным И.С. отсутствуют;
- генеральному директору Захаренкову К.В. начислена заработная плата по трудовому договору на сумму 197 тыс. руб.

9. Информация об обеспечении обязательств

ООО СЗ "Горстрой" в обеспечение обязательств по муниципальному контракту с Управлением по капитальному строительству Администрации города Троицка Челябинской области передан вексель ПАО "Челябинвестбанк" А №0327364 от 30.11.2020 (252843,91 руб.) сроком погашения 01.01.2024 по банковской гарантии №11022303 от 30.11.2020.

10. События после отчетной даты

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительные изменения курса рубля по отношению к доллару США и евро. Ожидается, что эти события могут повлиять на деятельность российских компаний в различных отраслях экономики. Организация расценивает данные явления в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство организации проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности организации.

11. Условные обязательства

2021 год ознаменовался глобальным восстановлением деловой активности на фоне нормализации ситуации с пандемией и государственных стимулирующих мер по всему миру. Руководство организации продолжает внимательно следить за развитием пандемии, принимая активные меры для минимизации соответствующих рисков для сотрудников и бизнеса в целом, эффективность которых показала практика двух лет работы в условиях пандемии. В 2021 г. Общество не испытывало существенного негативного эффекта от воздействия COVID-19. Тем не менее, неопределенность в отношении будущего развития пандемии сохраняется. Потенциальное влияние этой неопределенности не может быть оценено с достаточной степенью надежности.

12. Неоконченные судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2021 организация не имеет неоконченных судебных разбирательств.

13. Использование чистой прибыли

По итогам 2021 года Обществом получена прибыль в размере 96.162 тыс. руб. Решение о распределении прибыли единственным участником Общества в 2021-2022 гг. не принималось.

Генеральный директор Захаренков К.В.

06.10.2022

