

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой» (ОГРН 1026900588494, адрес: 170021, г. Тверь, ул. Заречная, д.17, помещение III) (далее аудируемое лицо), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года и отчета о финансовых результатах за 2021 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица

допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с директором аудируемого лица, который также является одним из его участников, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы их выявляем в процессе аудита.

Г.Н. Александрова _____



Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706004428)



Аудиторская организация:

ООО «Капитал Аудит»

ОГРН 1026900554735

Юридический адрес: 170034, г. Тверь, проспект Чайковского, дом 9, офис 407

ОРНЗ 11606057572

19 апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

			Коды			
	Форма по ОКУД		0710001			
	Дата (число, месяц, год)		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">31</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">12</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">2021</td> </tr> </table>	31	12	2021
31	12	2021				
Организация ООО "Специализированный Застройщик "ТверьЖилДорСтрой"	по ОКПО		57799460			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		6905076977			
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		71.12.2			
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">12300</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">16</td> </tr> </table>	12300	16	
12300	16					
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384			
Местонахождение (адрес) 170021, Тверская обл, Тверь, Заречная, д. № дом 17						
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ						
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Капитал Аудит"						
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН		6905048747			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП		1026900554735			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	12 019	14 495	87 643
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	11 404	13 880	87 028
	Земельные участки	1152	615	615	615
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 706	1 512	2 906
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	257 764	287 819
	в том числе:				
	Незавершенное строительство по объектам жилищного строительства	1191	-	220 175	238 432
	Налог на добавленную стоимость	1192	-	18 255	21 474
	Авансы поставщикам и подрядчикам	1193	-	18 507	23 728
	Материалы, переданные в переработку подрядчикам	1194	-	827	4 185
	Итого по разделу I	1100	13 725	273 771	378 368
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	275 376	26 147	77 976
	в том числе:				
	Незавершенное строительство по объектам жилищного строительства	1211	243 682	-	-
	Авансы поставщикам и подрядчикам	1212	5 378	-	-
	Материалы на складе	1213	196	52	12

	Материалы, переданные в переработку подрядчикам	1214	2 317	-	-
	Готовая продукция	1215	-	-	46 171
	Товары	1216	23 803	26 095	31 680
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.4	Дебиторская задолженность	1230	837	6 675	1 008
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21 074	81 192	34 169
	в том числе:				
	Касса организации	1251	120	506	122
	Расчетные счета	1252	20 954	80 686	34 047
3.6	Прочие оборотные активы	1260	23	22	344
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	1261	23	22	344
	Итого по разделу II	1200	297 310	114 036	113 497
	БАЛАНС	1600	311 035	387 807	491 865

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	95 295	97 565	132 110
	Итого по разделу III	1300	135 295	137 565	172 113
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	23 634	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	103 602	99 420
	в том числе:				
	Средства дольщиков, внесенные на строительство	1451	-	103 602	99 420
	Итого по разделу IV	1400	23 636	103 602	99 420
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	2 020
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	-	2 020
3.9	Кредиторская задолженность	1520	17 653	28 449	73 622
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	4 038	4 232	22 878
	Расчеты по налогам и сборам	1522	170	2 038	1 241
	Задолженность участникам по выплате доходов	1523	-	-	23 555
	Расчеты с дольщиками по услугам заказчика-застройщика	1524	13 445	22 179	24 411
	Арендные обязательства	1525	-	-	1 537
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	134 451	118 191	144 690
	в том числе:				
	Средства дольщиков, внесенные на строительство	1551	134 451	118 191	144 690
	Итого по разделу V	1500	152 104	146 640	220 332
	БАЛАНС	1700	311 035	387 807	491 865

Руководитель



Валиев Абрек Юнусович

(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация ООО "Специализированный Застройщик "ТверьЖилДорСтрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2021
57799460		
6905076977		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	14 726	77 899
	в том числе:			
	Услуги заказчика-застройщика	2111	14 726	22 677
	Реализация жилых помещений	2112	-	45 500
	Реализация нежилых помещений	2113	-	9 722
	Себестоимость продаж	2120	(13 497)	(75 495)
	в том числе:			
	Услуги заказчика-застройщика	2121	(13 497)	(22 414)
	Реализация жилых помещений	2122	-	(44 626)
	Реализация нежилых помещений	2123	-	(8 455)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 229	2 404
	Коммерческие расходы	2210	(122)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 107	2 404
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(277)	(39)
	Прочие доходы	2340	3 648	38 894
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией ОС	2341	758	32 142
	Доход от долевого строительства	2342	1 616	6 372
	Доход от продажи земельного участка	2343	391	-
	Доход от продажи материалов	2344	204	-
	Прочие внереализационные доходы	2345	679	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	2346	-	7
	Штрафы, пени, неустойки	2347	-	373
	Прочие расходы	2350	(5 916)	(72 982)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией ОС	2351	(743)	(71 220)
	Расходы, связанные с реализацией земельного участка	2352	(190)	-
	Расходы, связанные с реализацией материалов	2353	(204)	-
	Расходы на услуги банков	2354	(90)	(222)
	Прочие операционные расходы	2355	(481)	(1 067)
	Прочие внереализационные расходы	2356	(4 208)	(473)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 438)	(31 723)
	Налог на прибыль	2410	68	(2 825)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(123)	(1 431)
	отложенный налог на прибыль	2412	191	(1 394)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 370)	(34 548)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 370)	(34 548)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Валиев Абрек Юнусович

(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2021
57799460		
6905076977		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация ООО "Специализированный Застройщик "ГверьЖилДорСтрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	40 000	-	-	-	132 113	172 113
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(34 548)	(34 548)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(34 548)	(34 548)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

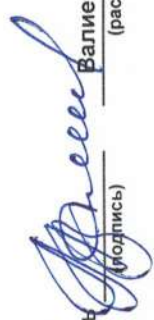
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	40 000	-	-	-	97 565	137 565
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 270)	(2 270)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 370)	(1 370)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(900)	(900)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	40 000	-	-	-	95 295	135 295

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	135 295	137 565	172 113

Руководителя  Валиев Абрек Юнусович
 (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация ООО "Специализированный Застройщик "ТверьЖилДорСтрой"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
57799460		
6905076977		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	64 705	240 873
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	848	54 592
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия	4114	62 753	185 431
прочие поступления	4119	1 104	850
Платежи - всего	4120	(152 959)	(196 890)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(138 619)	(180 852)
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 266)	(10 156)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(40)
налога на прибыль организаций	4124	(59)	(1 368)
прочие платежи	4129	(4 015)	(4 474)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(88 254)	43 983
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 679	5 040
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	5 000	5 040
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
выплата процентов на сумму фактического ежедневного остатка денежных средств	4215	679	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	5 679	5 040

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	23 357	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	23 357	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(900)	(2 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(900)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(2 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	22 457	(2 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(60 118)	47 023
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	81 192	34 169
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	21 074	81 192
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Валиев Абрек Юнусович

(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год

Организация ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»
Единица измерения - тыс. руб.

1. Общие сведения об организации

1.1. Государственная регистрация и адрес

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»; сокращенное наименование: ООО «СЗ «ТверьЖилДорСтрой» (далее Организация или Общество).

Регистрационный номер и дата государственной регистрации: ООО зарегистрировано Тверской городской регистрационной палатой 02.08.2001г., ОГРН 1026900588494, ИНН/КПП 6905076977/695201001.

Местонахождение и почтовый адрес: 170021, г. Тверь, ул. Заречная, д.17, помещение III.

Общество не имеет обособленных подразделений (филиалов).

1.2. Краткая характеристика деятельности:

Вид деятельности ООО «СЗ «ТверьЖилДорСтрой» - выполнение функций заказчика-застройщика в строительстве жилых домов (ОКВЭД 71.12.2). Общество - член Ассоциации «Саморегулируемая организация «Тверское объединение строителей», регистрационный номер в реестре членов Ассоциации СРО «ТОС» - 42, дата регистрации 18.12.2009г.

Привлечение средств дольщиков для финансирования строительства МЖД (многоквартирный жилой дом) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все договора долевого участия обязательно регистрируются в Управлении федеральной регистрационной службы. Строительство осуществляется только силами подрядных организаций.

В 2021 г. строительство МЖД велось на основании разрешений на строительство полученных до 01.07.2018г.

В рамках полученных в 2020 г. разрешений на строительство в 2021 г. осуществлялось строительство двух объектов по ул. Луначарского, д. 34 г. Твери.

В целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома с боксами для хранения автомобилей по ул. Луначарского в г. Твери, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тверская область, г. Тверь, ул. Луначарского, д. 34 (поз. 1 по ГП) Обществом заключен Договор невозобновляемой кредитной линии №164-21/НКЛ-8Ф от 27.09.2021 г. с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие».

За собственные денежные средства ведутся работы нулевого цикла (монтаж подземной части) по возведению МЖД Луначарского, 34 поз. 2 по ГП. По данному проекту существуют намерения по привлечению финансирования посредством получения банковского кредита.

В 2021 г. было завершено вводом в эксплуатацию строительство МЖД по адресу Кольцевая, 81, Блок ЮГ II этап (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №69-гу69304000-33-2018 от 09.12.2021 г.)

1.3. Среднесписочная численность работающих в 2021 г. составляет 16 человек.

1.4. Учредительные документы; собственники; органы управления.

Устав: последняя редакция утверждена решением собрания участников 20.08.2019г.

Сведения о собственниках и бенефициарах:

№ п/п	Участники	Доля участия в уставном капитале
1	Валиев Абрек Юнусович (бенефициар)	80%
2	Валиев Рашид Абрекович	20%

Высший орган управления - общее собрание участников Общества.

Совет директоров – не предусмотрен.

Ревизионная комиссия Общества – не предусмотрена.

Единоличный исполнительный орган: директор, осуществляющий руководство текущей деятельностью общества на основании Устава, - Валиев Абрек Юнусович, избирается на срок 5 лет (протокол ОСУ от 11.02.2020г. на продление полномочий с 19 марта 2020 г.).

1.5. Статус Организации. Обязательный аудит. Общество относится к субъектам малого предпринимательства, 01.08.2016г. включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства РФ в категории - малое предприятие.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как является заказчиком-застройщиком, привлекающим средства участников долевого строительства (Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, статья 3 часть 5 и статья 20 часть 2).

Аудитор Общества на 2021 г. ООО «Капитал-Аудит», утвержден решением общего собрания участников Общества (протокол от 02.08.2021г.). Юридический/фактический адрес аудитора: РФ, 170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, 9, оф.407; является членом СРО Аудиторов Ассоциации «Содружество», запись в реестре аудиторских организаций СРО ААС (ОРНЗ) № 11606057572 от 15.11.2016.

С ООО «Капитал Аудит» заключен договор на проведение аудита №16.21-АГ от 31.08.2021г. Лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ) для целей взаимодействия с аудитором: участник и директор Общества – Валиев Абрек Юнусович.

2. Основные положения учетной политики.

2.1. Учетная политика Организации (далее **УП**) разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утверждена приказом № 78 от 31.12.2015г. (с учетом последующих изменений и дополнений).

Изменения в УП с 2021г. внесены на основании приказа №УП-1 от 31.12.2020 и связаны: 1) с порядком учета кредитов банка и средств дольщиков на счетах эскроу; 2) с введением в действие ФСБУ 5/2019. Подробно внесенные изменения раскрыты в п.2.2 Пояснений. Последствия изменения УП в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно (в т.ч. в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета, что предусмотрено в самом нормативном акте).

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении годовой бухгалтерской отчетности (далее **ГБО или БО**), Организация руководствуется Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими в РФ положениями по бухгалтерскому учету (кроме случаев, когда организация допускает при формировании БО отступления от этих правил в соответствии с п. 6 ПБУ 4/99).

Организация в 2021 г. не применяет какие-либо упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составления БО в соответствии с ч. 4-5 ст.6 закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», т.к. ГБО Организации подлежит обязательному аудиту.

ГБО за 2021г. подготовлена без отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Для составления ГБО Организации применяются формы, утв. Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»:

- бухгалтерский баланс (далее ББ) и отчет о финансовых результатах (далее ОФР) (Приложение №1 к Приказу №66н);
- отчет об изменениях капитала (далее ОИК) и отчет о движении денежных средств (далее ОДДС) (Приложение №2 к Приказу №66н);
- пояснения к ГБО (текст, в произвольной форме).

При необходимости детализации отдельных статей ввиду их существенности Организация вводит в формы дополнительные строки.

Критерии существенности. Организация раскрывает в Пояснениях сведения, относящиеся к УП (способы ведения бухгалтерского и налогового учета – далее БУ/НУ), которые могут *существенно* повлиять на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями ГБО.

Организация раскрывает информацию только по тем разделам УП, которые имеют отношение к существенным статьям ГБО и от которых зависит величина или порядок отражения данных по статьям ГБО. Для раскрытия информации и детализации показателей (статей) БО устанавливаются следующие количественные критерии:

- для ББ и пояснений к нему существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса и одновременно к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 10%**;

- для ОФР и пояснений к нему (в т.ч. для детализации доходов и относящихся к ним расходов) существенной признается сумма, отношение которой к выручке или себестоимости и одновременно к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 5%**;

- для исправления ошибок и для ретроспективного отражения последствий изменения УП: существенной признается величина исправления, если она в отдельности или в общей совокупности за отчетный период составит сумму, отношение которой к валюте ББ или к выручке (для ОФР) за отчетный год будет **не менее 10%**.

В 2021 г. исправление ошибок прошлых лет, не проводилось.

2.2. Основные способы ведения учета, оценки активов и обязательств, признания доходов и расходов.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности Организации осуществляет бухгалтерия, как структурное подразделение организации, возглавляемое главным бухгалтером.

Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерных программ 1С: Бухгалтерия 7.7 и КАМИН: Расчет заработной платы. Все применяемые формы первичных учетных документов, регистров учета и правила (график) документооборота установлены руководителем в Приложениях к УП.

В целях обеспечения достоверности данных БУ и БО Организация проводит обязательную ежегодную инвентаризацию имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. Инвентаризация за 2021 год проведена на основании приказа от 53/1 № 01.12.2021 г. о проведении инвентаризации: основных средств, материалов и товаров, незавершенного строительства, денежных средств, расчетов с дебиторами и кредиторами, расчетов с бюджетом, с персоналом, объектов на забалансовых счетах по состоянию на 31.12.2021 г.

УП не содержит существенных отступлений от российских правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных РСБУ для коммерческих организаций:

- лимит стоимости активов, которые учитываются в составе основных средств, установлен в размере 40 000 рублей; переоценка ОС не производится.
- учет всех запасов ведется по фактической себестоимости; транспортные расходы включаются в фактическую себестоимость; способы оценки себестоимости МПЗ при их выбытии – по средней себестоимости;
- доходы и расходы учитываются в БУ и НУ методом начисления;
- Организация создает оценочные **резервы** в случаях, предусмотренных законодательством:
 - резерв под обесценение запасов (на основании п. 30 ФСБУ 5/2019, ПБУ 21/2008);
 - резерв под обесценение финансовых вложений (на основании п.38 ПБУ 19/02);
 - резерв сомнительных долгов (на основании п. 70 ПБУ №34н);
 - резервы под оценочные обязательства (на основании ПБУ 8/2010).

Резервы в бух. учете отражаются с учетом существенности и принципа рациональности ведения учета (ПБУ 1/2008): если сумма резерва/обязательства на конец отчетного периода не имеет существенной величины (составляет менее 5% от общей суммы себестоимости продаж), то резерв может не создаваться. С учетом положений УП и указанных выше ПБУ Организация не имела оснований создавать резервы на 31.12.2021г.

- **особенности учета операций застройщика на основании договоров участия в долевом строительстве:**

- затраты на строительство объектов долевого строительства (ДС) - многоквартирных жилых домов (МЖД), финансируемое посредством заключения договоров долевого участия (ДУ) в строительстве и проектного финансирования, учитываются на сч.08.3 «Строительство объектов ДС» с аналитическим учетом по объектам ДС и элементам затрат на строительство, которые отражаются в балансе начиная с 01.01.2021 г. по статье «Незавершенное строительство по объектам жилищного строительства» в составе Запасов (п.3 подп. «е» ФСБУ 5/2019 относит незавершенное производство к запасам);
- порядок заключения договоров участия в долевом строительстве регулируется положениями Федерального закона № 214-ФЗ;
- средства дольщиков, поступающие на возмещение затрат по строительству объектов ДС, относятся к средствам целевого финансирования; средства дольщиков, поступающие в счет оплаты услуг застройщика, не относятся к средствам целевого финансирования и расходуются застройщиком по своему усмотрению;
- ведется раздельный учет поступающих денежных средств по договорам ДУ: средства на возмещение затрат на строительство объектов ДС учитываются на счете 86 «Целевое финансирование», средства на оплату услуг заказчика-застройщика учитываются сч.62.2 «Расчеты по авансам полученным»; организован раздельный учет расходов на строительство за счет целевых средств на сч.08.3 «Строительство объектов ДС» и расходов на содержание застройщика на сч.26;
- средства, полученные на счет эскроу учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» (письмо Минфина РФ №03-11-06/2/86786 от 11.11.2019 г.) ввиду положений ст. 15.5 закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- финансовый результат строительства объектов ДС с привлечением средств по договорам ДУ определяется в бухгалтерском учете на последнюю дату месяца получения разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию;
- сумма превышения средств, полученных от дольщиков и подлежащих использованию на возмещение затрат на строительство объекта ДС, над фактическими затратами на его осуществление, остается в распоряжении застройщика (согласно законодательству и договорам ДУ) и включается в бухгалтерском и налоговом учете в состав прочих (внереализационных) доходов на последнее число месяца получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объекта дольщикам.
- в периоде строительства Организация не учитывает в составе доходов средства дольщиков на счетах эскроу, а в составе расходов – затраты, которые будут возмещены за счет средств дольщиков. Доходом в бухгалтерском и налоговом учете будет являться экономия застройщика в виде разницы между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объекта, которая определяется по окончании строительства.

Особенности раскрытия информации и применения отдельных ПБУ: решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности за 2021 г. не принято - ПБУ 12/2010 не применяется.

Организация применяет общий режим налогообложения.

Для целей налогового учета:

По налогу на прибыль:

- ПБУ 18/2002 применяется; способ отражения в отчетности отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств – развернуто; применение разных ставок налога на прибыль – отсутствует;
- отчетными периодами по налогу на прибыль признаются месяц, два месяца и так далее до окончания календарного года; авансовые платежи исчисляются и уплачиваются ежемесячно исходя из фактически полученной прибыли;
- установлены методы оценки ОС и МПЗ аналогичные бухгалтерскому учету; повышающие (понижающих) коэффициенты к норме амортизации не применяются;

- резервы в налоговом учете не создаются;
- установлен метод учета прямых и косвенных расходов, аналогичный бухгалтерскому учету;
- при получении целевого финансирования по договорам ДУ организация представляет в налоговый орган отчет о целевом использовании полученных средств в составе налоговой декларации (Лист 07 НДС).

По НДС:

Организация пользуется правом освобождения от налогообложения; к необлагаемым НДС операциям относятся:

- 1) оказание услуг заказчика-застройщика по договорам ДУ в строительстве МЖД, которые заключены на основании закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ);
- 2) продажа жилых помещений по договорам купли-продажи (пп. 22 и 23 п. 2 ст. 149 НК РФ).

Денежные средства, полученные застройщиком от участников ДС, которые имеют целевой характер, не включаются в налоговую базу по НДС при условии раздельного учета; также не подлежат налогообложению НДС суммы превышения целевых средств дольщиков над расходами на строительство, остающиеся в распоряжении застройщика.

Организация ведет раздельный учет операций, облагаемых НДС, и операций, освобожденных от налогообложения, а также раздельный учет соответствующих расходов и сумм «входного» НДС.

Особенностей отражения в учете прочих налогов не установлено.

Прочие актуальные положения УП раскрыты в Пояснениях к соответствующим статьям ГБО.

3. Пояснения к статьям Бухгалтерского баланса (ББ).

3.1. Основные средства (код строки 1150)

Положения учетной политики: амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования, который определяется с применением Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2021г. составила 12 019 тыс. руб., в т.ч.:

Группа основных средств	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Здания	-	-
Сооружения	9 593	6 032
Передачные устройства	1 949	1 178
Земельные участки	615	615
Машины и оборудование	198	55
Транспортные средства	8 576	3 418
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 824	719
Прочие основные средства	110	2
Всего	22 865	12 019

Не амортизируемые основные средства - земельные участки общей стоимостью 615 тыс. руб.

Информация о залоге ОС:

ОС, полученные в залог – нет;

ОС, переданные в залог – нет.

3.2. Прочие внеоборотные активы (код строки 1190)

Затраты на строительство объектов (МЖД) учитываются на сч.08.3 «Строительство объектов ОС» (с аналитическим учетом по объектам строительства и видам затрат) и до 01.01.2021 г. отражены по строке ББ «Прочие внеоборотные активы».

Согласно положениям ФСБУ 5/2019 после 01.01.2021г. незавершенное производство относится к Запасам и отражается в Разделе II Оборотные активы ББ (строка 1210).

3.3. Запасы (код строки 1210)

Запасы на 31.12.2021 г. составили 275 376 тыс. руб. в т. ч.:

незавершенное строительство по объектам жилищного строительства – 243 682 тыс. руб., в т.ч.:

- МЖД Кольцевая, 81 ЮГ-3 – 148 473 тыс. руб.;
- МЖД Луначарского, 34 поз. 1 по ГП – 66 952 тыс.руб.
- МЖД Луначарского, 34 поз. 2 по ГП – 7 125 тыс.руб.
- МЖД Луначарского, 34 поз. 3 по ГП – 16 166 тыс.руб.
- МЖД по ул. Заречная – 4 966 тыс.руб.

- входящий НДС по приобретенным ценностям и строительно-монтажным работам в размере 17080 тыс. руб., отражен в бухгалтерском учете обособленно на счете 19:

для отражения, накопленного НДС по строительству используются суб. сч. 19.3 и 19.6, на которых учитываются суммы НДС, предъявленные подрядными организациями по объектам долевого строительства» (19.6), и поставщиками материалов, используемых подрядчиками на строительстве (19.3);

материалы - 196 тыс. руб. Учетной политикой установлена оценка МПЗ по фактической стоимости с учетом ТЗР;

товары – 23 803 тыс. руб. Это машиноместо в сданном в 2010 г. жилом доме по ул. Голландская, 14. и объекты недвижимости в дер. Бараниха Зареченского с.п. Максатихинского р-на) предназначенные не реализованные на 31.12.2021 г.

Авансы, выданные в связи с приобретением товаров (работ, услуг) для незавершенного строительства отражены в составе показателя Запасы ББ:

Авансы поставщикам и подрядчикам (код строки 1212) – 5 378 тыс.руб., в т.ч.:

- АО «Газпром газораспределение Тверь – 1 643 тыс.руб.
- ООО «Сантехэлектромонтаж» 850 тыс.руб.
- ООО «Тверь Водоканал» - 2 762 тыс.руб.
- ООО Архитектурная студия «Перспектива» - 80 тыс.руб.
- ООО «Тверское БТИ» - 43 тыс.руб.

Материалы, переданные в переработку подрядчикам для выполнения строительных работ – 2 317 тыс. руб. (код строки 1214).

Резерв под обесценение запасов в 2021 г. не создавался, т.к. на 31.12.2021 г. фактическая стоимость запасов ниже чистой стоимости продажи (п. 30 ФСБУ 5/2019).

3.4. Дебиторская задолженность (код строки 1230)

Дебиторская задолженность на 31.12.2021г. составила 837 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с покупателями: ООО «Хорс» - 147 тыс. руб.
- расчеты с бюджетом и фондами - 5 тыс. руб.
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 78 тыс. руб.
- расчеты с прочими поставщиками - 599 тыс. руб.
- расчеты с персоналом по прочим операциям - 8 тыс. руб.

Задолженность участников договоров долевого участия по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продаж на 31.12.2021 – отсутствует.

Долгосрочной дебиторской задолженности у Общества нет.

Организация не раскрывает данные о сумме просроченной дебиторской задолженности, если она не превышает более, чем на 3 месяц срок, установленный договорами. На 31.12.2021г. просроченная свыше 3 мес. дебиторская задолженность отсутствует.

3.5. Денежные средства (код строки 1250)

Организация отражает в составе денежных средств (ДС) следующие виды активов: остатки ДС в кассе и на расчетных счетах; денежные эквиваленты отсутствуют.

Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств (ОДДС).

Используемые подходы для **свернутого представления денежных потоков** (что сворачиваем) в ОДДС: в 2021 году все денежные потоки показаны развернуто.

Организация приняла решение не отражать обособленно в ОДДС **денежные потоки с аффилированными лицами ввиду их незначительности**. Вся информация о денежных операциях с этими лицами раскрыта ниже в разделе 5 пояснений «Операции со связанными сторонами».

Особенности отражения в ОДДС платежей в связи с оплатой труда. По строке 4122 ОДДС отражены платежи в связи с оплатой труда в размере 10 266 тыс. руб., что включает: оплату труда работников без учета страховых взносов в размере 7 346 тыс. руб., страховые взносы в размере 1807 тыс. руб., а также удержанный и перечисленный НДФЛ в размере 1 113 тыс. руб.

По строке 4310 ОДДС отражены полученные кредитные средства на строительство МЖД по ул. Луначарского, 34 поз. 1 по ГП в размере 23,4 тыс. руб. (с учетом начисленных процентов) от ПАО «ФК «Открытие». Общая сумма всех выданных в рамках кредитной линии денежных средств не может превысить лимита в размере 189 000 тыс.руб. Кредитная линия открыта на срок до 30.06.2025 г.

3.6. Прочие оборотные активы (код строки 1260)

В прочих оборотных активах отражены расходы будущих периодов в сумме 23 тыс. руб., это затраты на страхование гражданской ответственности в соответствии с ФЗ № 214 от 30.12.04, страхование автогражданской ответственности, программное обеспечение, приобретенное по лицензиям с неисключительными правами пользования.

3.7. Капитал и резервы (код строк 1310, 1370, 1300).

В 2021 г. уставный капитал без изменений - на 01.01. и 31.12.2021г. составляет 40000 тыс. руб.; состав участников и их долей – без изменений.

В 2021 году резервный капитал не создавался, т.к. создание резервного капитала не предусмотрено Уставом общества.

Стоимость чистых активов на 31.12.2021г. – 135 295 тыс. руб., в т.ч. нераспределенная прибыль 95 295 тыс. руб. Решения о расходовании нераспределенной прибыли после отчетной даты не принимались.

3.8. Долгосрочные обязательства (код строк 1410)

Как отмечалось выше в п.1.3 Пояснений, Организация в 2021г. осуществляет строительство многоквартирного жилого дома за счет кредитных средств в рамках действующего Договора невозобновляемой кредитной линии №164-21/НКЛ-8Ф от 27.09.2021 г. Денежные средства предоставляются для целевого использования: строительство объекта в соответствии с Проектом и утвержденным Бюджетом проекта.

По строке 1410 указана сумма полученного кредита по состоянию на 31.12.2021 г. с учетом начисленных процентов за пользование кредитом, а также комиссии, начисляемой ежемесячно, за неиспользованный лимит кредитной линии в размере 0,5 % от суммы Лимита.

Задолженность по процентам составляет 277 тыс. руб.

Для целей бухгалтерского учета проценты включаются равномерно в прочие расходы на последнюю дату календарного месяца.

Для целей налогового учета проценты включаются в состав расходов на дату уплаты процентов (подп. 12 п. 7 ст. 272 НК РФ), что приводит к возникновению вычитаемых временных разниц (ОНА).

3.9. Краткосрочные обязательства

Средства, получаемые от инвесторов (дольщиков) на осуществление строительства учитываются по каждому участнику строительства в разрезе объектов строительства.

Цена договора долевого строительства определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, поэтому к средствам целевого финансирования относятся только денежные средства дольщиков, подлежащие использованию на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, не относятся к средствам целевого финансирования и расходуются застройщиком по своему усмотрению.

В бухгалтерском учете отдельно выделяются средства по оплате расходов на услуги заказчика-застройщика и средства на строительство. Средства на содержание заказчика-застройщика, определенные расчетным путем, учитываются на сч.62.2 «Расчеты по авансам, полученным» и отражаются в балансе по стр. 1520 «Кредиторская задолженность». Средства дольщиков, полученные непосредственно на строительство, учитываются на сч.86 «Целевое финансирование» и отражаются в балансе по строке «Прочие обязательства» пассива баланса.

На 31.12.2021 г. обязательства по договорам ДУ – целевые средства возмещения затрат на строительство объектов составили всего 134 451 тыс. руб., а именно:

- краткосрочные 134 451 тыс. руб. – целевые средства, полученные на строительство МКД по ул. Кольцевая, 81, блок «ЮГ» (3-й этап строительства); ввод в эксплуатацию январь 2022 г.

Не внесенные в срок платежи по договорам долевого участия отсутствуют.

Все целевые средства дольщиков в 2021 году были использованы строго по назначению – только на оплату расходов, связанных со строительством МЖД.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками (код строки 1521) – 4 038 тыс. руб., в т.ч.:

- ИП Широков А.Н. – 1057 тыс.руб.
- ООО «ЖБИ» - 145 тыс.руб.
- ООО «КСМ» - 265 тыс.руб.
- ООО «Строймакс» - 2 215 тыс.руб.
- ООО ЧОП «Цербер» - 135 тыс.руб.
- прочие – 221 тыс.руб.

Авансы, полученные по заключенным договорам долевого участия, на содержание заказчика-застройщика (код строки 1524) – 13 445 тыс. руб.

Текущая задолженность по налогам (код строки 1522) - 170 тыс. руб.,

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.10. Оценочные обязательства (код строки 1540)

Общество формирует резервы под оценочные обязательства, предусмотренные ПБУ 8/2010 (в т. ч. резерв под обязательства перед сотрудниками по выплате отпускных за отработанное ими время по состоянию на отчетную дату) в порядке, предусмотренной УП.

По состоянию на 31.12.2021г. резерв под оценочные обязательства на оплату отпусков не создан, т.к. по результатам проведенной оценки (исходя из количества заработанных на 31.12.2021 дней отпуска и средней заработной платы) его сумма незначительна – 307 тыс. руб. (0,5% от показателя себестоимости продаж).

3.11. Информация о забалансовых счетах.

Основные средства, полученные в аренду.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются за балансом на счете 001 по инвентарному номеру арендодателя на основании следующих методов оценки:

- по договорной стоимости;
- по кадастровой стоимости по справке Росреестра.

На 31.12.2021 их стоимость составляет **11497** тыс. руб., в т.ч.:

земельные участки (2 шт., учтены по кадастровой стоимости) на общую сумму 1942 тыс. руб.

автомобиль Lexus - 5000 тыс. руб.

часть нежилого здания (2-й этаж) по ул. Заречная, 17 в г. Тверь - 4910 тыс. руб.

боксе для стоянки автомобиля - 346 тыс. руб.

В целях обеспечения обязательств по договору невозобновляемой кредитной линии № 164-21/НКЛ-8Ф от 27.09.2021 г. заключен Договор ипотеки между Обществом и ПАО «ФК Открытие» № 164-21/ИП-8Ф от 27.09.2021 г. о залоге земельного участка (кад. номер 69:40:0000000:6212), принадлежащего Обществу на праве собственности. Стоимость залога по Соглашению сторон Договора определена в размере 12 675 тыс. руб. Обязательство учитывается на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Для отображения информации о поступивших денежных средствах участников долевого строительства на счета эскроу используется забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». Так, на 31.12.2021 г. на 008 сч. саккумулировано 45 278 тыс. руб., что подтверждается Отчетом банка о счетах эскроу.

4. Пояснения к статьям Отчета о финансовых результатах.

4.1. Формирование доходов, расходов и финансового результата.

Положения учетной политики: доходы и расходы признаются по методу начисления. Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика в бухгалтерском учете учитываются в составе доходов от реализации услуг на последнюю дату месяца, получения разрешения на ввод объекта (МЖД) в эксплуатацию; в налоговом учете эти доходы признаются равномерно, путем деления ожидаемой суммы общего дохода от строительства МЖД на количество отчетных периодов, в течение которых должен строиться объект (МЖД) на основании расчета, утверждаемого директором Организации. Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются в бухгалтерском и налоговом учете на последнюю дату месяца, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Сумма превышения средств, полученных от дольщиков и подлежащих использованию на возмещение затрат на строительство объекта (МЖД), над фактическими затратами на его осуществление, остается в распоряжении застройщика (согласно договорам ДУ) и на последнее число месяца получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объекта дольщикам включается в бухгалтерском и налоговом учете в состав прочих (внереализационных) доходов.

Выручка за 2021 год составила **14 726** тыс. руб. в т.ч.:

- услуги заказчика-застройщика – 14 726 тыс. руб.

Себестоимость продаж за 2021 год составила **13 497** тыс. руб., в т.ч.:

- услуги заказчика-застройщика – 13 497 тыс. руб.

Коммерческие расходы: расходы на рекламу (СМИ) составили в 2021 г. **122** тыс.руб.

Проценты к уплате за пользование кредитными средствами по договору невозобновляемой кредитной линии № 164-21/НКЛ-8Ф от 27.09.2021 г. за 2021 г. составили **277** тыс. руб.

Прочие доходы за 2021 год составили **3 648** тыс. руб., в т. ч.:

- доход от долевого строительства МКД по ул. Кольцевая, ЮГ-2 – 1 616 тыс. руб.
- доходы от реализации основных средств (ОС) - 758 тыс. руб.
- доход от реализации земельного участка – 391 тыс.руб.
- доход от продажи давальческих материалов, не возвращенных подрядчиком – 204 тыс.руб.

- **проценты** на сумму фактического ежедневного остатка денежных средств на расчетных счетах (АО «Россельхозбанк») – 679 тыс.руб.

Прочие расходы за 2021 год составили 5 916 тыс. руб., в т. ч.:

- налоги (транспортный, налоги, имущество) - 481 тыс. руб.

- РКО банка – 90 тыс. руб.

- расходы, связанные с реализацией ОС (остаточная стоимость) - 743 тыс. руб.

- расходы, связанные с реализацией земельного участка – 190 тыс.руб.

- расходы, связанные с реализацией материалов – 204 тыс.руб.

- расходы, связанные с содержанием базы Бараниха Максатихинского р-на – 2076 тыс. руб.

- единовременная комиссия банка за выдачу кредита – 945 тыс.руб.

- расходы, не принимаемые для целей н/о – 1102 тыс.руб.

- расходы после сдачи построенного объекта в эксплуатацию – 85 тыс.руб.

Убыток до налогообложения составил **1 438** тыс. руб.; **Чистый убыток** за 2021 год составил **1 370** тыс. руб. Полученный за 2021г. чистый убыток связан с признанием расходов прошлых лет в сумме 2076 тыс.руб.

4.2. Информация о налоге на прибыль (код строки 2410).

Доход по налогу на прибыль за 2021 год составляет **68 тыс. руб.** (строка 2410 ОФР)

По данным налоговой декларации по налогу на прибыль за 2021г. *налоговая база* - **617** тыс. руб.; применяемая налоговая ставка – 20%.

Текущий налог на прибыль – **(123) тыс. руб.** (строка 2411 ОФР): $617 * 20\%$.

Отложенный налог на прибыль – **191 тыс. руб.** (строка 2412 ОФР) определен свернуто как разница между кредитовым оборотом по 77 сч. и дебетовым оборотом по сч. 09.

По сч. 09 сч. «Отложенные налоговые активы» отражены налоговые активы: 1) связанные с различным признанием в бухгалтерском и налоговом учете процентов по кредитному договору (в бух. учете - методом начисления, в налоговом учете - по оплате); 2) перенос расходов 2021 года для принятия в налоговом учете в следующих налоговых периодах.

По сч. 77 «Отложенные налоговые обязательства» отражены налоговые обязательства, связанные с различным признанием расходов по страхованию строительно-монтажных рисков: в бухгалтерском учете эти расходы учитываются в затратах на строительство МЖД, т.е. будут признаны в момент признания выручки по мере ввода объекта в эксплуатацию; в налоговом учете эти расходы признаются равномерно, в т.ч. часть их признается в 2021 году.

В 2021г. погашение ранее начисленного на 09 сч. отложенного налогового актива не осуществлено, т.к. погашение приведет к получению убытка в налоговом учете, что не противоречит положениям п. 17 ПБУ 18/02.

5. Информация о связанных сторонах.

К связанным сторонам Организации относятся:

1) участники Общества – 2 физических лица.

В 2021 участникам начислены и выплачены дивиденды в сумме 900 тыс. руб., в т.ч. Валиеву А.Ю. - 720 тыс. руб., Валиеву Р.А. - 180 тыс. руб.

2) основной управленческий персонал (ОУП):

- **директор Общества** - Валиев Абрек Юнусович.

В отчетном периоде начислена заработная плата (с учетом страховых взносов) в сумме 977,9 тыс.руб.

Общество арендует у Валиева А.Ю. часть нежилого помещения, автомобиль, бокс для стоянки автомобиля; сумма арендных платежей за 2021г. – 2 740 тыс. руб., задолженность отсутствует.

- **исполнительный директор** Общества - Валиев Рашид Абрекович (участник 20%).

В отчетном периоде начислена заработная плата (с учетом страховых взносов) в сумме 817,6 тыс.руб.

С Валиевым Р. А. заключен договор № 38 от 09.10.19 долевого участия в строительстве на сумму 3 050 тыс. руб. Задолженность по договору отсутствует - средства внесены в полном объеме на расчетный счет общества.

Другие сделки с ОУП не производились.

3) группа организаций, контролируемых одними и теми же лицами (общие участники или руководители): отсутствует.

4) Общество не имеет дочерних (зависимых) организаций.

6. Информация о событиях после отчетной даты, об условных обязательствах/активах, по прекращаемой деятельности.

6.1 События после отчетной даты.

31.01.2022 г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. № 69-гу69304000-33-2018 завершено строительство объекта «Многоэтажный жилой дом с боксами для хранения автомобилей по ул. Кольцевая, № 81 в г. Тверь (блок «ЮГ» III этап строительства).

На 19.04.2022 г. назначено рассмотрение кассационной жалобы истца по отмене ранее принятых решений Заволжского районного суда г. Твери и Судебной Коллегии по гражданским делам Тверского областного суда в пользу ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой». Заблаговременно оценить исход рассмотрения дела не представляется возможным.

6.2. Информация по условным обязательствам (активам).

Примечание: Информация об условных обязательствах/активах раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с п. п. 25 - 28 ПБУ 8/2010.

Организация не имеет на 31.12.2021 г.:

- таких договорных обязательств, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их нарушения;

- не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми или прочими официальными органами по поводу уплаты платежей в бюджет (в страховые фонды), административных штрафов; каких-либо прочих нарушений требований контролирующих органов, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их невыполнения;

- гарантийных обязательств Организации в отношении охраны окружающей среды;

- гарантийных обязательств в отношении проданных ею в отчетном периоде продукции, товаров, работ, услуг: обязательства застройщика перед участниками договора ДУ, по передаче прав на объект строительства, после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию на 31.12.2021 – отсутствуют; обязательства застройщика перед участниками договора ДУ, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства на 31.12.2021 – отсутствуют;

- каких-либо других условных обязательств, которые не были отражены на счетах БУ, т.к. их величину невозможно обоснованно оценить.

Обязательства участников ДС на основании заключенных на отчетную дату договоров долевого участия по внесению денежных средств в следующих отчетных периодах составляют на 31.12.2021г. – **5 622 тыс. руб.** (в учете эти обязательства не отражаются), в т.ч.:

- МЖД Кольцевая, д.81, блок «ЮГ» 3-й этап строительства – 5 622 тыс. руб. (срок ввода в эксплуатацию-январь 2022 г.)

6.3. Прекращение или существенное сокращение каких-либо видов деятельности.

Прекращение каких-либо видов деятельности Общества в отчетном году не производилось и в 2022 году не планируется.

7. Информация о потенциально существенных рисках и непрерывности деятельности.

Существенная неопределенность, которая может оказать влияние на деятельность ООО «СЗ «ТверьЖилДорСтрой»:

- рыночные риски, связанные с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных цен – **возможны** (но определить их влияние в денежном эквиваленте не представляется реальным);
- кредитные риски, связанные с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средств - нет;
- риск ликвидности, связанный с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства (кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам) – маловероятны;

У Организации отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Общество не имеет каких-либо факторов, нарушающих принцип непрерывности деятельности.

Динамика чистых активов Общества за последние три года (стр. 1300 ББ): чистые активы Общества больше его уставного капитала, имеют положительную величину на протяжении последних трех лет.

Руководство сообщает, что в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, Организация:

- не имеет намерения или потребности в ликвидации (банкротстве) в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным,
- не имеет намерения в обращении за защитой от кредиторов и сможет в случае необходимости выполнить все свои обязательства и реализовать свои активы.

Директор:

Дата: 31.03.2022г.

