

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный застройщик ФЭНСИ»
По итогам деятельности за 2021 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФЭНСИ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФЭНСИ», (ОГРН 1157232014191) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, 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 бухгалтерской балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФЭНСИ» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководитель несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Руководителем, 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, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор аудиторской организации,
руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
ОРНЗ 21606056201



Карнаухова Н.А.

Аудиторская организация:
ООО «Консалтинговая группа «НУМЕРИКО»,
ОГРН 1087232049387
625504, Тюменская область, Тюменский район, рп. Боровский, ул. 8 Марта 4-71
член саморегулируемой организации аудиторов ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606058213

«04» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				Коды
Форма по ОКУД	0710001			
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЭНСИ"	по ОКПО			31437908
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			7203340069
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика застройщика	по ОКВЭД 2			71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС			12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			384
Местонахождение (адрес) 625000, Тюменская обл, Тюмень г, Челюскинцев ул, д. № 29, кв. 53				
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 "Консалтинговая группа "НУМЕРИКО"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН	7224040468
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ОГРНИП	1087232049387

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	-	-	-
	Основные средства	1150	83	110	135
	в том числе:				
	основные средства организации	1151	83	110	135
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	449 454	-
	в том числе:				
	капитальные вложения в строительство	1191	-	449 454	-
			-	-	-
			-	-	-
	Итого по разделу I	1100	83	449 564	135
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	548 738	17 815	44 684
	в том числе:				
	материалы для строительства объектов, финансируемых по эскроу счетам	1211	86 489	17 815	-
	незавершенное производство	1212	5 993	-	44 684
	накопленные расходы по строительству объектов ДРЗТ, без счетов эскроу	1213	456 256	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-



	Дебиторская задолженность	1230	168 266	21 219	2 015
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	168 261	21 219	-
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1232	-	-	2 015
	расчеты по заработной плате с работниками	1233	5	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	35 187
	в том числе:				
	вклады по договору простого товарищества	1241	-	-	35 187
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	267	1 053	-
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	267	1 053	-
	Прочие оборотные активы	1260	255 617	-	-
	в том числе:				
	накопленные расходы по объектам, финансируемых по эскроу счетам	1261	240 165	-	-
	НДС по расходам, эскроу счета	1262	15 452	-	-
	Итого по разделу II	1200	972 888	40 087	81 886
	БАЛАНС	1600	972 971	489 651	82 021

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	в том числе:				
	уставный капитал	1311	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 321)	(2 324)	(2 194)
	Итого по разделу III	1300	(2 311)	(2 314)	(2 184)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	962 193	488 099	82 235
	в том числе:				
	долгосрочные займы	1411	654 564	486 134	82 235
	проценты по долгосрочным займам	1412	1 965	1 965	-
	проектное финансирование банка	1413	300 327	-	-
	проценты по проектному финансированию	1414	5 337	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	962 193	488 099	82 235
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	1 964
	в том числе:				
	проценты по долгосрочным займам	1511	-	-	1 964
	Кредиторская задолженность	1520	13 090	3 866	6
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	12 715	2 925	-
	расчеты с бюджетом по налогам	1522	371	938	-
	расчеты с подотчетными лицами	1523	-	-	6
	расчеты по заработной плате	1524	4	3	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 090	3 866	1 970
	БАЛАНС	1700	972 971	489 651	82 021



Руководитель

(подпись)

Горшкалев Никита
Александрович

(расшифровка подписи)

4 марта 2022 г.

4.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЭНСИ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием
архитектурного объекта**

Организационно-правовая форма / форма собственности
**Общества 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		
0710002		
31	12	2021
31437908		
7203340069		
71.11.1		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	3 500	-
	Себестоимость продаж	2120	(2 332)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 168	-
	в том числе:			
	прибыль от реализации недвижимого имущества	2101	1 168	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 168	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	212	27
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2 238	236
	в том числе:			
	реализация прочего имущества	2341	1 580	-
	прочие доходы	2342	658	-
	Прочие расходы	2350	(3 199)	(380)
	в том числе:			
	прочие операционные расходы	2351	(2 542)	(365)
	штрафы, пени	2352	(657)	(15)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	419	(117)
	Налог на прибыль	2410	-	(13)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(13)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(416)	-
	в том числе:			
	налог по усн	2461	(416)	-
			-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3	(130)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	3	(130)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Горшкалев Никита
Александрович

(расшифровка подписи)

4 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
31437908		
7203340069		
71.11.1		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЭНСИ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества 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	10	-	-	-	(2 194)	(2 184)
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(130)	(130)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(130)	(130)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

10

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	10	-	-	-	(2 324)	(2 314)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	3	3
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3	3
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	(2 321)	(2 311)

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	-	-	-	-

12.

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(2 312)	(2 314)	(2 184)



**Горшкалев Никита
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

4 марта 2022 г.

12

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

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЭНСИ"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____	Коды		
	по ОКПО	0710005		
	ИНН	31	12	2021
	по ОКВЭД 2	31437908		
	по ОКФС / ОКФС	7203340069		
	по ОКЕИ	71.11.1		
		12300	16	
	384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	12 915	2 040
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 080	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	7 781	2 040
прочие поступления	4119	54	-
Платежи - всего	4120	(470 335)	(238 594)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(458 568)	(233 385)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 065)	(2 376)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налоги, страховые взносы	4125	(3 207)	(862)
прочие платежи	4126	(4 495)	(1 971)
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(457 420)	(236 554)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	229	63 930
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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	-	63 930
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
проценты по депозиту	4215	229	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(61 330)
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	-	(61 330)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

111

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	229	2 600
--	------	-----	-------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	466 460	237 007
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	466 460	50 520
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	186 487
Платежи - всего	4320	(10 055)	(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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(10 055)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	(2 000)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	456 405	235 007
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(786)	1 053
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 053	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	267	1 053
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Горшкалев Никита
Александрович

(расшифровка подписи)

4 марта 2022 г.

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФЭНСИ»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик ФЭНСИ» за 2021 год, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, действующими в Российской Федерации.

1. Общие сведения

ООО «ФЭНСИ» образовано 10.04.2015 года, ИНН 7203340069, КПП 720301001, ОГРН 1157232014191.

Численность персонала по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 28 человека. Место нахождения Общества и почтовый адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Челюскинцев 29 кв. 53.

Общество переименовано в связи с требованиями Федерального Закона от 30.04.2004г. № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты РФ» в ООО «Специализированный застройщик ФЭНСИ» 04.03.2021 года.

Основными проектами ООО «СЗ ФЭНСИ» в 2021 году является:

- строительство жилых домов на основании договора о развитии застроенной территории от 12.12.2016 года № 87/к, заключенного с Администрацией города Тюмени. Строительство ведется в границах улиц Дружбы, Таежная, Волочаевская, Ватутина. В 2021 году получено разрешение на строительство № 72-304-11-2021 от 05.02.2021 года, выдано Администрацией города Тюмени. Наименование объекта: «Жилой комплекс в границах улиц Дружбы, Таежная, Волочаевская, Ватутина. Жилой дом ГП - 4 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и холодным паркингом», жилой комплекс «Малевич». Сайт компании <https://fancydom.ru/>

Общество ожидает получить доход после завершения строительства.

В 2021 году Обществом начато привлечение денежных средств дольщиков с использованием счетов эскроу. Проект - ЖК "Малевич" г. Тюмень. Общество ведет учет целевых средств на эскроу счетах на забалансовом счете 008 «Средства дольщиков на эскроу счетах». Договорные обязательства дольщиков и застройщика до момента раскрытия эскроу счетов в бухгалтерском балансе не отражаются, поскольку не рождают факт хозяйственной жизни, подлежащий отражению в бухгалтерском учете в качестве активов и обязательств.

За 2021 год было заключено 28 договоров долевого участия в строительстве, по которым причиталось к получению целевых средств на финансирование строительства 77 036 тыс. руб., в той же сумме оценены обязательства застройщика по передаче прав на объекты строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Нарушений

обязательств нет и не предвидится. У застройщика нет нарушений требований к качеству объекта долевого строительства.

Сумма внесенных целевых средств на эскроу счета составила на 31.12.2021 года –65 123 тыс. руб.

Сумма не оплаченных договоров на 31.12.2021 года составила – 11 913 тыс. руб. У ООО «СЗ ФЭНСИ» в 2021 году нет просроченных договорных обязательств дольщиков по внесению денежных средств на эскроу счета. Рассрочки по ДДУ после признания дохода застройщиком не предусмотрено.

Гарантийные обязательства по недоделкам и компенсациям отсутствуют.

Задолженность на 31.12.2021 года по банковскому кредиту, привлеченному для долевого строительства составляет – 300 327 тыс. руб., проценты по кредиту – 5 337 тыс. руб.

Сведения об активах застройщика, находящихся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом:

- Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для размещения многоэтажной жилой застройки; площадь, кв.м.: 8 392; адрес (местоположение): Тюменская область, город Тюмень, в границах улиц Дружбы, Таежная, Волочаевская, Ватутина; кадастровый номер: 72:23:0105001:13526.

- Залог имущественных прав на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Менжинского, дом 60, вытекающих из договоров строительного подряда/поставок/иных договоров, заключаемых в рамках реализации Проекта. Общая площадь жилых помещений, кв.м.: 23 882,33;

- Залог имущественных прав на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Менжинского, дом 60, вытекающих из договоров строительного подряда/поставок/иных договоров, заключаемых в рамках реализации Проекта. Общая площадь нежилых помещений, кв.м. -3 456,97;

- Залог имущественных прав на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Менжинского, дом 60, вытекающих из договоров строительного подряда/поставок/иных договоров, заключаемых в рамках реализации Проекта. Общая площадь встроенно-пристроенного холодного паркинга, кв.м.: 7 022,5, количество машиномест: 530.

2. Органы управления

Исполнительный орган общества – Горшкалев Никита Александрович – директор.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Уставный капитал 10 000 рублей, оплачен полностью.

Учредитель, бенефициарный владелец – Горшкалев Никита Александрович. Размер доли 100%.

ООО «СЗ ФЭНСИ» не имеет филиалов, представительств, дочерних компаний.

В период с 1 января 2021 года по 31 декабря 2021 года руководство текущей деятельностью осуществлял Директор Горшкалев Никита Александрович, назначенный на основании Решения № 3 единственного участника ООО «СЗ ФЭНСИ» от 25 марта 2020 года.

3. Сведения об отчетности

Входящие остатки бухгалтерской отчетности за 2021 год сопоставимы с исходящими остатками бухгалтерской отчетности за 2020 год. Отклонений нет. Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

4. Основные положения Учетной политики

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе Положений учетной политики, утвержденной 28.12.2019 года, изменением к УП от 30.12.2020 года. Учетная политика не менялась в 2021 году, за исключением изменений ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, который применяется, начиная с отчетности за 2021 год.

Организация не применяет досрочно ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 "Запасы" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

4.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и сформирована исходя из условий хозяйствования в 2021 году и заключенных договоров, во исполнение требований Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете», Налогового Кодекса РФ, Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденного Приказом Минфина России от 09.12.1998 г. № 60н, Приказа Минфина России от 29.07.1998г., утвержденного Приказом Минфина России 06.10.2008г. № 106н.

4.2. Основные средства

На 31.12.2021 года в Обществе организован учет Основных средств в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств» утвержденного Приказом Минфин России № от 30.04.2001г. № 26н на балансовом счете 01 «Основные средства».

В бухгалтерской отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление.

Амортизация начисляется линейным способом, по группам, установленным Постановлением Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования. Организация не производит переоценку основных средств.

Арендованных основных средств нет.

По состоянию на 31.12.2021 года по строке 1150 Бухгалтерского баланса «Основные средства» составляют 83 тыс. руб. на 31.12.2020 – 110 тыс. руб.

4.3. Учет нематериальных активов

На 31.12.2021 года Нематериальных активов у Общества нет.

На 31.12.2020 года Нематериальных активов у Общества нет.

4.4. Учет запасов, резервы под обесценение. Учетная политика.

Застройщик, руководствуясь своим профессиональным суждением, **не относит «Специфический актив застройщика»** - сумму затрат, накопленную на счете 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу», включающую в себя все расходы, связанные с возведением МКД, предусмотренные Законом 214-ФЗ и отраженные по **строке 1260 «Прочие оборотные активы»** бухгалтерского баланса, вплоть до момента определения дохода застройщика, к активу, поименованному в ФСБУ 5/2019 «Запасы». Актив классифицируется специальной нормой Закона 214-ФЗ, как расходы, которые будут возмещены целевыми средствами участников долевого строительства.

Застройщик применяет положения ФСБУ 5/2019 «Запасы» только к остаткам не проданных на момент окончания строительства жилого дома квартир, не жилых помещений. Застройщик классифицирует остатки не проданных помещений, как готовую продукцию.

Под готовой продукцией понимаются предназначенные для продажи материально-производственные запасы, являющиеся конечным результатом производственного цикла и законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов (п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Для учета готовой продукции используется счет 43 «Готовая продукция».

Аналитический учет по счету 43 «Готовая продукция» ведется по отдельным видам готовой продукции (номенклатуре) и местам хранения.

Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением.

При этом, подробный порядок определения себестоимости помещений, которые не проданы к моменту окончания строительства, профинансированы Застройщиком, предназначены для продажи и отражены на счете 43 «Готовая продукция», закреплен в учетной политике «Момент завершения формирования себестоимости строительства».

Согласно п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются:

а) затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины);

б) затраты, возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями и другими чрезвычайными ситуациями;

в) обесценение других активов независимо от того, использовались ли эти активы в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

г) управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг;

д) расходы на хранение, за исключением случаев, когда хранение является частью технологии производства продукции (выполнения работ, оказания услуг);

е) расходы на рекламу и продвижение продукции;

ж) иные затраты, осуществление которых не является необходимым для осуществления производства продукции, выполнения работ, оказания услуг.

Застройщик, при поступлении на баланс «Готовой продукции», в соответствии с п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», проводит Инвентаризацию расходов, формирующих себестоимость «Готовой продукции», составляет расчет управленческих расходов, расчет расходов на рекламу и продвижение продукции, пропорционально площади не проданных помещений (удельный вес в общей продаваемой площади всех помещений в доме).

На основе полученных данных, их существенности, руководствуясь принципом рациональности ведения бухгалтерского учета, руководство Организации принимает решение об исключении указанных расходов из состава себестоимости, либо принимает решение не корректировать сформированную в периоде строительства себестоимость.

Показатель считается существенным, если размер управленческих расходов, и расходов на рекламу и продвижение продукции составит более 10% в общей сумме себестоимости «Готовой продукции».

В случае существенного показателя (более 10%) указанные расходы отражаются в учете:

- Дт 26 Кт 08 – корректировка управленческих расходов, расходов на рекламу.

Расходы, отраженные по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» подлежат списанию в конце отчетного периода в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы». Счет сальдо не имеет.

Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру). Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

При отгрузке готовой продукции покупателю, себестоимость запасов рассчитывается способом: по себестоимости каждой единицы.

Готовая продукция списывается в дебет субсчета 90.02 «Себестоимость продаж» с кредита счета 43 «Готовая продукция» в момент формирования выручки от ее реализации.

4.5. Бухгалтерский учет по Договорам долевого участия

ООО «СЗ ФЭНСИ» является застройщиком возводимого многоквартирного жилого дома (далее по тексту МКД), привлекающим целевые средств дольщиков на эскроу счета. Период строительства варьируется в периоде 2-3 года (цикл строительства – более одного отчетного периода).

Застройщик разрабатывает бухгалтерский учет на основании ФЗ № 214 – ФЗ и руководствуясь своим профессиональным суждением, классифицирует договор долевого участия в строительстве как агентский (целевое финансирование), в периоде строительства доходов не возникает, доход от строительства определяется по окончании строительства в порядке, закрепленном в Учетной политике.

Застройщик, руководствуясь своим профессиональным суждением, классифицирует строительство МКД (объект учета) в качестве строительства специфического актива, который в общем случае, финансируется за счет целевых средств дольщиков, и организует учет всех расходов, относящихся к строительству МКД и поименованных в статье 18 Закона 214 – ФЗ, вплоть до определения финансового результата от строительства (дохода застройщика), на счете 08 «Строительство капитальных вложений», субсчет 03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу». Застройщик строит все здание, а продаются отдельные помещения, при этом, ДДУ привлекаются не одномоментно, а в течение строительства. Соответственно, на момент времени капитальные затраты являются сложным активом, частично проданным по ДДУ, а частично – нет.

В отсутствие единого подхода и методологии учета расходов на содержание застройщика и процентов банка по кредитной линии, прочих платежей по целевому кредиту (займу):

- ООО «СЗ ФЭНСИ», организует ведение бухгалтерского учета в аналитике затрат, которые включают, как затраты на возведение МКД, так и расходы на полное содержание застройщика, расходы на уплату процентов за пользование кредитными средствами банка, расходы на иные платежи, предусмотренные кредитным договором, на счете 08 «Строительство капитальных вложений», субсчет 03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу».

Тем самым, на счете 08 «Строительство капитальных вложений» организован **учет всех затрат по МКД**. Счета 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы» в периоде строительства не применяются. Учет расходов на содержание Застройщика организован собственной аналитикой, позволяющей классифицировать и понимать размер данных расходов в целях управленческого, бухгалтерского и налогового учета.

На момент составления настоящих пояснений в нормативных и законодательных актах отсутствуют четкие указания о том, в какой строке Бухгалтерского баланса застройщик должен отражать капитальные затраты (счет 08) по договорам долевого участия.

Застройщик строит все здание, а продаются отдельные помещения, при этом, ДДУ привлекаются не одномоментно, а в течение строительства. Соответственно, на момент времени капитальные затраты являются специфическим активом, частично проданным по ДДУ, а частично – нет.

Общество принимает для себя следующий подход отражения указанных затрат в бухгалтерском балансе:

- затраты отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Учет НДС по строительству объектов при выполнении функций застройщика.

Суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам, имущественным правам, относящимся к строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов, отражаются обособленно на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» с использованием субсчета 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу» и к вычету из бюджета не принимаются.

Аналитический учет по субсчету 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу» ведется по объектам строительства (подразделениям), а также по контрагентам и документам поступления (счетам-фактурам).

На момент окончания строительства инвестиционного объекта суммы НДС, учтенные на счете 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу», распределяются на суммы налога, относящиеся к объектам долевого строительства, и суммы налога, относящиеся к объектам инвестирования Организации (помещениям, оформляемым в собственность), пропорционально площади соответствующих помещений в общей площади продаваемых помещений в доме. Расчет оформляется бухгалтерской справкой по расчету себестоимости законченного строительством помещений и распределению НДС по объекту строительства по форме, утвержденной в Приложении к Учетной политике.

НДС, относящийся к объектам долевого строительства, формирует себестоимость объектов долевого строительства и подлежит передаче инвесторам (участникам долевого строительства) по мере подписания передаточных актов и признания финансового результата от выполнения функций застройщика. На основании бухгалтерской справки-расчета сумма такого НДС отражается в составе затрат на капитальное строительство объекта:

Дт08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу»;

Кт19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу».

Суммы НДС, учтенные на счете 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу» по конкретному объекту инвестиционного строительства, в той части, которая относится к объектам инвестирования Организации (помещениям, оформляемым в собственность), отражаются в зависимости от предполагаемого использования таких объектов.

В случае, если помещения в построенном объекте предполагается использовать в деятельности, облагаемой НДС (продажа нежилых помещений), суммы НДС в соответствующей части, учтенные по счету 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу», могут быть приняты к вычету:

Дт68.02 «Налог на добавленную стоимость»;

Кт19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу».

В случае, если помещения в построенном объекте предполагается использовать в деятельности, не облагаемой НДС (продажа жилых помещений), суммы НДС в соответствующей части, учтенные по счету 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу», на основании бухгалтерской справки-расчета учитываются в составе затрат на капитальное строительство объекта и в дальнейшем формирует стоимость завершеного строительством объекта (готовой продукции), что отражается бухгалтерскими записями:

Дт 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу»;

Кт 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу»;

Дт 43 «Готовая продукция»;

Кт 08 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу».

Суммы НДС, учтенные на отчетную дату на счете 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу», в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в форме «Бухгалтерский баланс» в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы», с соответствующей расшифровкой по отдельной строке.

Особенности исчисления НДС по операциям, связанным с выполнением функций застройщика, в случае применения общего режима налогообложения.

Организация при осуществлении деятельности по выполнению функций застройщика при строительстве по договорам участия в долевом строительстве аккумулирует денежные средства, получаемые от инвесторов (участников долевого строительства) в рамках заключенных договоров в виде сумм возмещения затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства.

При этом Организация гарантирует использование средств инвесторов (участников долевого строительства) на цели, указанные в заключенных договорах. Из этого следует, что получение и использование Организацией средств инвесторов (участников долевого строительства) в связи с выполнением функций застройщика не связано с реализацией услуг согласно пп. 4 п. 3 ст. 39 НК РФ и не признается объектом налогообложения НДС в соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ. Соответственно, полученные от участников долевого строительства денежные средства в счет возмещения затрат на строительство не подлежат включению у Организации в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость.

Организация применяет льготу по НДС на основании ст. 149 НК РФ в соответствии с НК РФ, в части услуг застройщика.

4.6. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Общество ведет учет расчетов по обязательствам в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности. Учет расчетов с поставщиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по задолженности и по выданным авансам.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности по которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».

Кредиторская задолженность, срок исковой давности по которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих доходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие доходы».

Дебиторская и кредиторская задолженность Общества оцениваются по фактическим затратам на момент принятия их к учету. Просроченной дебиторской и кредиторской

задолженности по состоянию на отчетную дату нет. Резервы просроченной задолженности в 2021 году не создавались, так как нет фактических обстоятельств для их создания.

4.7. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме оплаченной доли учредителя. Уставный капитал – 10 000,00 рублей. Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

4.8. Кредиты и займы полученные, проценты по долговым обязательствам

Общество учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы полученные, привлеченные на срок более 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Проценты по целевым займам, полученным на строительство, согласно учетной политики, включаются в состав капитальных вложений и подлежат учету на счете 08 «Строительство» в соответствующей аналитике. Проценты по долгосрочным займам подлежат возврату в период, превышающий 12 месяцев, и отражаются по строке 1410 «Заемные средства» в соответствующей аналитике.

4.9. Учет доходов и расходов, признание.

Согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации» утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 года № 32н, доходом от обычных видов деятельности для целей бухгалтерского учета признается выручка, которую организация получает регулярно, систематически, занимаясь основными видами деятельности. Полученные доходы отражаются на счете 90 «Продажи».

Прочие доходы, не носящие системный характер, отражаются на счете 91 «Прочие доходы».

Доходы и расходы в бухгалтерском учете признаются по методу начисления. В состав доходов от основного вида деятельности в 2021 году включена выручка от продажи квартиры в сумме 3 500 тыс. руб. Себестоимость реализованной квартиры – 2 332 тыс. руб. Расходы в бухгалтерском учете признаются - в момент принятия работы заказчиком, оказания услуги подрядчиком /исполнителем, в момент реализации товара (перехода права собственности).

Общество имеет намерение в 2022 году получать доходы от реализации готового жилья, а также осуществлять сделки по привлечению средств дольщиков в соответствии с Федеральным законом № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, в связи с этим закрепило следующий подход по формированию себестоимости строительства от указанных операций.

4.10. Финансовые вложения

Финансовых вложений в 2021 году нет.

Финансовых вложений в 2020 году нет.

4.11. Готовая продукция и товары для продажи

В 2021 году нет готовой продукции и товаров для перепродажи.

В 2020 году нет готовой продукции и товаров для перепродажи.

4.12. Задолженность покупателей и заказчиков

Общество ведет учет расчетов с покупателями и заказчиками в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности. Учет расчетов с покупателями ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» по задолженности покупателей и по полученным авансам.

Резервы просроченной задолженности в 2021 году не создавались, так как нет фактических обстоятельств для их создания.

4.13. Резервы

Общество может признавать в расходах резервы на оплату отпусков, если их размер будет оценен, как существенный для бухгалтерской отчетности, больше 20 % от совокупной стоимости расходов на оплату труда, отраженных по Кредиту счета 70 «Расчеты с работниками по заработной плате» за отчетный период.

Общество также может создавать резерв на обесценение МПЗ, резерв по сомнительным долгам.

В 2021 году резервы не создавались ввиду отсутствия фактических обстоятельств для их создания.

В 2020 году резервы не создавались в отсутствия фактических обстоятельств для их создания.

4.14. Отложенные налоги

В 2020-2021 годах Общество применяет Упрощенную систему налогообложения и не обязано применять ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

5. Раскрытие существенных показателей

5.1. Запасы

В статью «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса включена стоимость материалов для строительства объекта «ЖК «Малевич», адрес: г. Тюмень, учтенных на счете 10 «Материалы». По состоянию на 31.12.2021 года себестоимость материалов - 86 489 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2020 года – 17 815 тыс. руб.). Учтены строительные материалы.

Также в строку 1210 «Запасы» включены накопленные расходы по строительству объектов (многоквартирные жилые дома) на основании договора о развитии застроенной территории от 12.12.2016 года № 87/к, заключенного с Администрацией города Тюмени, финансирование которых осуществляется без привлечения инвесторов (дольщиков). Сумма расходов на 31.12.2021 года - 456 256 тыс. руб., на 31.12.2020 года – 449 454 тыс. руб. Указанные расходы в 2020 году были отражены по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы». С 01.01.2021 года, в связи с новым порядком учета Запасов, ФСБ «Запасы» – общество отражает указанные расходы по строке 1210 «Запасы». Обесценения запасов на отчетную дату нет, в балансе запасы отражены по фактической себестоимости, рыночная стоимость будущих сделок с участием указанных материалов стремится к повышению. Убытков от продажи квартир как по договорам долевого участия, так и договорам купли продажи не предвидится.

5.2. Товары

Товаров нет.

5.3. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2021 г. дебиторская задолженность составила 168 261 тыс. руб. (на 31.12.2020 г. 21 219 тыс. руб.).

Отражены расчеты с поставщиками в рамках обычной хозяйственной деятельности, связанной со строительством. Задолженности текущая.

5.4. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2021 г. составила 13 090 тыс. руб. (на 31.12.2020 г. – 3 866 тыс. руб.). Основная задолженность сложилась из расчетов с поставщиками и подрядчиками на 31.12.2021г. – 12 715 тыс. руб., на 31.12.2020г. – 2 925 тыс. руб.

Отражена задолженность в рамках обычной хозяйственной деятельности, просроченной задолженности нет.

5.5. Денежные средства и их эквиваленты

Состав денежных средств и эквивалентов денежных средств

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2020
Средства на расчетных счетах	227	1053
Итого денежных средств (стр.1250)	227	1053

5.6. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества оплачен полностью. По состоянию на 31.12.2021 года, на 31.12.2020 года, составил 10 000 руб. и отражен по строке 1310 «Бухгалтерского баланса».

5.7. Налоги

5.7.1. Налог в связи с упрощенной системой налогообложения по итогам 2021 года составил 416 тыс. руб. и задолженность на 31.12.2021 года составляет – 371 тыс. руб. Налог в связи с упрощенной системой налогообложения по итогам 2020 года составил 13 тыс. руб. и задолженность на 31.12.2020 года составляет – 13 тыс. руб.

5.7.2. Прочие налоги и сборы:

Задолженности по налогу на доходы физических лиц в 2021, 2020 годах нет.

Задолженности по страховым взносам на обязательное пенсионное и медицинское страхование; взносы в фонды социального страхования на 31.12.21г., 31.12.2020г. - нет.

Просроченных платежей по налогам и сборам нет.

5.8. Государственная помощь

Государственная помощь не предоставлялась.

5.9. Выручка от продаж и прочие доходы

Выручка от основного вида деятельности в 2021 году - 3 500 тыс. руб.- реализация недвижимости.

Выручка от основного вида деятельности в 2020 году - нет.

Прочие доходы за 2021 год составили 2 450 тыс. руб.

Прочие доходы 2020 год составили 263 тыс. руб.

6. Расходы по обычным видам деятельности, прочие расходы

Себестоимость реализованной недвижимости в 2021 году составила – 2 332 тыс. руб.

Расходов по обычным видам деятельности, подлежащих отражению в отчете о прибылях и убытках в 2020 году нет.

Прочие расходы за 2021 год составили 3 199 тыс. руб., в том числе:

- услуги банковского обслуживания, прочие расходы – 2 542 тыс. руб.;

- пени, штрафы-657 тыс. руб.

Прочие расходы за 2020 год составили 380 тыс. руб., в том числе:

- пени- 15 тыс. руб.;

- прочие расходы – 365 тыс. руб.

7. Долгосрочные и краткосрочные заемные средства

По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства» отражены суммы задолженности по долгосрочным займам на 31.12.2021 года – 654 564 тыс. руб., и проценты по долгосрочным займам 1 965 тыс. руб. Основные займодавцы – ИП Горшкалева А.С. – 187 349 тыс. руб., ИП Горшкалев Н.А., сумма задолженности на 31.12.2021 года – 327 487 тыс. руб. Срок возврата 31.12.2026 год, ЗАО «ФЭНСИ» - 137 762 тыс. руб. срок возврата 31.12.2026 год. Задолженность ЗАО «ФЭНСИ» на 31.12.20 года – 137 762 тыс. руб. Привлечены целевые земельные средства на строительство проектов многоквартирных жилых домов.

По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства» отражены суммы задолженности на 31.12.2020 года – 486 134 тыс. руб., и проценты по долгосрочным займам 1 965 тыс. руб. Основные займодавцы – ИП Горшкалева А.С. – 187 349 тыс. руб., ИП Горшкалев Н.А., сумма задолженности на 31.12.2020 года – 191 573 тыс. руб. Срок возврата 31.12.2026 год, ЗАО «ФЭНСИ» - 106 312 тыс. руб. срок возврата 31.12.2026 год. Задолженность ЗАО «ФЭНСИ» на 31.12.2020 года – 106 312 тыс. руб. Привлечены целевые земельные средства на строительство проекта многоквартирных жилых домов.

8. Инвентаризация

Инвентаризация товарно - материальных ценностей, расчетов проведена в полном объеме на 31.12.2021 года. Результаты инвентаризации отражены в инвентаризационных ведомостях. Остатки на расчетном счете соответствуют выпискам банка.

9. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, на движение денежных средств или на результаты деятельности общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год нет.

10. Информация о связанных сторонах

- Лицо, владеющее долей участия в Уставном капитале более 50% - Горшкалев Никита Александрович (доля участия на 31.12.2021г., на 31.12.2020г. – 100%). В 2021 году Общество осуществляло привлечение займов в сумме 140 972 тыс. руб., срок возврата 31.12.2026 года. По состоянию на 31.12.2021 года задолженность перед ИП Горшкалевым Н.А. составляет 327 487 тыс. руб. (за 2020 год сделки также по привлечению заемных средств от ИП Горшкалева Н.А.).

- ЗАО «ФЭНСИ», ИНН 7202014087 генеральный директор Горшкалев Никита Александрович. В отчетном периоде действует договор займа между ООО «СЗ ФЭНСИ» - Заемщик и ЗАО «ФЭНСИ» - займодавец, заключенный 30.07.2018 года. С 01.01.2019 года – проценты по договору не начисляются.

Размер предоставленного займа на 31.12.2021 года составляет 137 762 тыс. руб. Размер предоставленного займа на 31.12.2020 года составляет 106 312 тыс. руб., задолженность подтверждена сторонами актом сверки.

Также размер задолженности по процентам по указанному договору займа за период 2018 год – 1 965 тыс. руб.

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01-2018/3/Ю от 30.07.2018			1 964 767,12		1 964 767,12	
Итого развернутое					1 964 767,12	
Количество						
Итого			1 964 767,12		1 964 767,12	
Количество						

- Горшкалев Александр Сергеевич, акционер ЗАО «ФЭНСИ», в 2021 году Общество не привлекало целевые земельные средства от Горшкалева А.С. По состоянию на 31.12.2021 года задолженность перед Горшкалевым А.С. составляет 187 349 тыс. руб. Также выплаты Горшкалеву Александру Сергеевичу в период 2021 год по трудовому договору составили 600 тыс. руб.

Размер выплат директору определен трудовым договором. Заработная плата директора в 2021 году составила 220 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 77 тыс. руб.

Заработная плата, начисленная основному управленческому персоналу ООО «СЗ ФЭНСИ» в 2021 году, составила 2 500 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 874 тыс. руб. Заработная плата, планируемая в 2022 году 3 000 тыс. руб.

Долгосрочных вознаграждений в пользу управленческого персонала в 2021 году не начислялось, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности связанных сторон по состоянию на 31.12.2021 года Обществом не создавался.

Долгосрочных вознаграждений в пользу управленческого персонала в 2021 году не начислялось, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности связанных сторон по состоянию на 31.12.2021 года Обществом не создавался.

Иных сделок со связанными сторонами нет.

11. Контролируемые сделки

В 2021 году не осуществлялись сделки, признанные контролируруемыми.

28

12. Оценочные обязательства и резервы

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2021 не формировался ввиду отсутствия оснований для формирования. непогашенная задолженность текущая, признана дебиторами и кредиторами, на момент подписания отчетности, погашена полностью.

На 31 декабря 2021 года в организации не отражено оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в связи с не существенностью показателей. Фактический размер расходов на оплату отпусков в 2021 году составил 315 тыс. руб. и оценен на 2022 год в размере 60 тыс. руб. и не включен в расходы отчетного года, как не существенный показатель.

Резерв под снижение стоимости запасов по состоянию на 31.12.2021 г. не формировался ввиду отсутствия оснований для формирования (имеющиеся на складе остатки запасов не потеряли своих первоначальных свойств, их текущая рыночная стоимость не уменьшилась, балансовая стоимость запасов отражена по строке 1210 «Запасы» в размере фактической себестоимости).

13. Условные обязательства и условные активы

Условных обязательств, не отраженных в бухгалтерском балансе, но уменьшение экономических выгод, по которым является вероятным, по состоянию на 31.12.2021 года нет. Наличие условных активов, по состоянию на 31.12.2021 года, не отраженных в бухгалтерском балансе, но поступление экономических выгод, по которым возможно, является маловероятным.

14. Информация о прекращаемой деятельности

По состоянию на 31.12.2021 года, а также по состоянию на дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год, в ООО «СЗ ФЭНСИ» отсутствовали намерения о прекращении каких либо видов деятельности, а также активы и обязательства, предполагаемые к выбытию или погашению в рамках прекращения деятельности.

Кроме этого, в Обществе отсутствуют по состоянию на 31.12.2021 года:

- внеоборотные активы, которые можно классифицировать в качестве долгосрочных активов к продаже в соответствии с ПБУ 16/02;
- предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов (признаются материалами, запасными частями или иными видами запасов, предназначенными для дальнейшего использования организацией при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг).

15. Непрерывность деятельности Общества

Обществом произведена оценка способности продолжать свою непрерывную деятельность в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным. Риск потери деловой репутации у Общества отсутствует.

Общество не имеет просроченной задолженности, в том числе перед бюджетом по налоговым обязательствам, соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками, обеспечивает своевременное исполнение своих обязательств перед контрагентами и государственными органами, имеет стабильное финансовое положение. На основании внутренней оценки текущей ситуации по состоянию на отчетную дату Общество не видит проблем с возвратом дебиторской задолженности.

У Общества отсутствуют признаки банкротства, установленные ст.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Также, Обществом произведена оценка способности продолжать свою деятельность, в условиях последствий вирусной инфекции COVID-19, как стабильная, положительная. Фактов недобросовестных действий, в условиях COVID - 19 не установлено. Рисков отмывания денег и финансирования терроризма, связанных с пандемией COVID-19 не установлено.

По мнению руководства, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

04.03.2022 года

Директор



Горшкалев Никита Александрович

Прошито, пронумеровано.
32 листа (Тридцать два листа)
04 марта 2022 года

Директор ООО «КГ «НУМЕРИКО»
Карнаухова Н.А.

