

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

			Коды		
Дата (число, месяц, год)			0710001		
Форма по ОКУД			31	12	2021
Дата (число, месяц, год)					
по ОКПО					
ИНН			1661041618		
по ОКВЭД 2			68.10.1		
по ОКОПФ / ОКФС			12300	16	
по ОКЕИ			384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "УДАЧНЫЙ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) 420127, Татарстан респ, Казань г, Дементьева ул, д. № 2Г, оф. 301

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора _____

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	

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	192 333	151 970	164 938
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	192 333	151 970	164 938
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	39 520	6 583	6 583
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	519	420	379
	Дебиторская задолженность	1230	13 189	188	1 390
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 197	197	-
	Прочие оборотные активы	1260	550	540	59
	Итого по разделу II	1200	54 975	7 928	8 411
	БАЛАНС	1600	247 308	159 898	173 349

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	212 976	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	30 000	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	56	61	(57)
	Итого по разделу III	1300	243 032	150 061	149 943
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 109	1 699	8 089
	Кредиторская задолженность	1520	2 167	8 138	15 317
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 276	9 837	23 406
	БАЛАНС	1700	247 308	159 898	173 349



Шагитов Ильдар Назифович
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "УДАЧНЫЙ"	Дата (число, месяц, год)		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества	по ОКПО		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2		
		1661041618		
		68.10.1		
		12300	16	
		по ОКЕИ		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	25
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	25
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(3 653)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(3 628)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(2)	-
	Прочие доходы	2340	7 010	20 402
	Прочие расходы	2350	(6 996)	(16 625)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12	149
	Налог на прибыль	2410	(2)	(30)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2)	(30)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(15)	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5)	118

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	(5)	118
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



(подпись)

**Шагитов Ильдар
Назифович**

(расшифровка подписи)

марта 2022 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
1661041618		
68.10.1		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "УДАЧНЫЙ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

деятельности

по

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

ОКВЭД 2

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

по ОКOPФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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	150 000	-	-	-	(57)	149 943
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	118	118
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	118	118
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-

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	150 000	-	-	-	61	150 061
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	62 976	-	30 000	-	(5)	92 971
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	(5)	(5)
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	-	-	-	-	-	-
увеличение доли капитала	3317	62 976	-	30 000	-	-	92 976
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	212 976	-	30 000	-	56	243 032

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	243 032	150 061	149 943



Шагитов Ильдар Назифович
(расшифровка подписи)

30 декабря 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "УДАЧНЫЙ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества 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		
0710005		
31	12	2021
1661041618		
68.10.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	20 381
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	18 295
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	2 086
Платежи - всего	4120	(21 809)	(13 624)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(16 525)	(6 984)
в связи с оплатой труда работников	4122	(719)	(211)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(4 565)	(6 429)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(21 809)	6 757
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	106	-
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	106	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(106)	-
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	(106)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	22 809	1 905
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	409	1 905
денежных вкладов собственников (участников)	4312	22 400	-
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	-	(8 465)
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	-	(8 465)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	22 809	(6 560)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 000	197
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	197	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 197	197
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Шагитов Ильдар Назифович
(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ
к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «Жилой комплекс «Удачный» за 2021 год

1. Общие сведения об организации

Полное наименование общества: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Жилой комплекс «Удачный»**

Сокращенное наименование общества: **ООО «СЗ «ЖК «Удачный»**

Место нахождения Общества: 420127, РТ, г. Казань, Ул. Деменьева, д 2Г, оф. 301

Общество зарегистрировано 11 августа 2021 г., ОГРН 1141690063261

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 составляет 212 976 тыс. руб.

Участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Птицеводческий комплекс «Ак Барс»

Наименование участника	Размер доли в уставном капитале (%)	Номинальная стоимость доли в уставном капитале (руб.)
1	2	3
ООО «Птицеводческий комплекс «Ак Барс»	100	212 976 000

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – директором Общества.

Директор Общества: Шагитов Ильдар Назифович

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика:

В 2021 году, согласно основному виду деятельности - 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Среднесписочная численность работников Общества за 2021 год составляет 1 человек.

Общество не имеет территориально обособленных филиалов и подразделений.

Общество находится общей системе налогообложения (ОСНО).

2. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

2.1. Бухгалтерская отчетность Общества за 2021 г.

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

1. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ,
2. Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации
3. Приказ Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».
4. Приказ № 1 Общества «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета» на 2021 год.

Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в

котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный год - с 01.01.2021 по 31.12.2021.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета

2.2. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета

2.2.1. Применение положений и стандартов по бухгалтерскому учету.

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, только в отношении фактов хозяйственной жизни, совершившихся после введения измененного способа учета, без корректировок показателей отчетности прошлых периодов, за исключением случаев, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету (п. 15.1 ПБУ 1/2008).

2.2.2. Основные положения проведения инвентаризаций

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проводится инвентаризация имущества и обязательств Общества.

Инвентаризация проводится в соответствии с:

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» № 129-ФЗ от 21.11.96/,
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н,

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Понижающие (повышающие) коэффициенты к действующим нормам амортизационных отчислений основных средств применяются.

Переоценка основных средств в Обществе не производилась, поскольку объекты недвижимости были приобретены в собственность только конце отчетного года, земельные участки не переоцениваются.

2.2.5. Учет материально-производственных запасов (МПЗ)

Стоимость имущества, не являющегося амортизируемым имуществом, включается в состав материальных расходов в полной сумме по мере ввода его в эксплуатацию (подпункт 3 пункта 1 статьи 254 НК РФ).

В стоимость материально-производственных запасов, приобретенных за плату, включаются (пункт 4 статьи 252, пункт 2 статьи 254 НК РФ):

- цена их приобретения без учета НДС и акцизов;
- комиссионные вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям;
- ввозные таможенные пошлины и сборы;
- расходы на транспортировку;
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением запасов;
- затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, а именно затраты по подборке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик полученных запасов.

Оценку при списании сырья и материалов, используемых в строительстве, производить по методу средней стоимости. Для отражения материально-производственных запасов используется 10 счет.

2.2.6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В составе финансовых вложений не учитываются денежные эквиваленты.

Денежными эквивалентами являются - высоколиквидные активы, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (банковские депозиты до востребования, банковские овердрафты, подлежащие выплата по требованию, краткосрочные государственные ценные бумаги со сроком погашения до 3-х месяцев).

2.2.7. Учет доходов

Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам. Номенклатурные группы определяются в зависимости от видов деятельности:

- доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату регистрации перехода права собственности на них.
- доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика признаются ежеквартально только по договорам, которыми предусмотрены услуги заказчика-застройщика в порядке, установленном в договорах. Если договором не предусмотрены услуги заказчика-застройщика, то в качестве дохода признается экономия застройщика в конце строительства. В части объектов, которые Общество строит не по ДДУ и ДИ, а для продажи за счет собственных или заемных средств, доходы от оказания услуг заказчика-застройщика не возникают. При признании доходов от оказания услуг заказчика-застройщика не применяется Положение по бухгалтерскому учету

"Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 24.10.2008 № 116н.

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно на счете 08.33 в разрезе субконто "Объекты строительства". Доходы от экономии застройщика отражаются в составе основных видов деятельности на счете 90.01 "Выручка" по конкретному объекту строительства в момента передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости. В последующем экономия застройщика отражается и корректируется по мере передачи объектов по Актам приема-передачи недвижимости. Экономия застройщика определяется только по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ) и договорам инвестирования (ДИ). С суммы доходов от экономии застройщика начисляется НДС (в случае если операции по передачи объектов признаются операциями, облагаемыми НДС). НДС определяется по расчетной ставке (20/120), если в последующем сумма доходов от экономии застройщика корректируется, то сумма начисленного НДС также подлежит корректировке.

1. Последовательность расчета экономии в периоде передачи первого объекта:

1.1. Определяется себестоимость 1м² (СС 1м²)

$$CC\ 1м^2 = CC_{общ} / S_{общ}$$

где СС общ - общая себестоимость объекта строительства, сформированная на счете 08.33 на дату передачи объекта;

S общ - общая площадь объекта строительства;

1.2. Определяется себестоимость объектов, переданных **дольщикам (инвесторам)** (СС сд о").

$$CC\ сд\ о" = CC\ 1м^2 * S\ сд\ о"$$

где S сд о" - площадь сданных объектов

1.3. Определяется экономия, подлежащая признанию в доходах по переданным объектам (Э сд о").

$$Э\ сд\ о" = (ДС\ сд\ о" - CC\ сд\ о" * (1 - 20/120))$$

где ДС сд о" - сумма поступивших средств по ДДУ и ДИ по переданным объектам;

2. Расчет экономии в последующие периоды:

2.1. Определяется сумма дополнительных расходов, подлежащих включению в с/с переданных объектов:

2.1.2. По переданным в прошлые периоды (ДР сд 0")

$$ДР\ сд\ 0" = ДР / S_{общ} * S\ сд\ 0"$$

2.1.2. По переданным в текущем периоде (ДР сд 1")

$$ДР\ сд\ 1" = ДР / S_{общ} * S\ сд\ 1"$$

где ДР - сумма дополнительных расходов, учтенных на счете 08.11.

2.2. Определяем с/с объектов переданных с учетом дополнительных расходов:

2.2.1. По переданным в прошлые периоды (СС сд 0" (ДР))

$$СС\ сд\ 0" (ДР) = CC\ 1м^2 * S\ сд\ 0" + ДР\ сд\ 0"$$

2.2.2. По переданным в текущем периоде (СС сд 1" (ДР))

$$СС\ сд\ 1" (ДР) = CC\ 1м^2 * S\ сд\ 1" + ДР\ сд\ 1"$$

2.3. Определяется экономия, подлежащая признанию в доходах по сданным объектам по ДДУ и ДИ:

2.3.1. По переданным в прошлые периоды (Э сд 0" корр)

$$Э\ сд\ 0" \text{ корр} = (ДС\ сд\ 0" - CC\ сд\ 0" (ДР)) * (1 - 20/120)$$

2.3.3. Общая экономия по объекту (Э сд общ)

$$Э\ сд\ общ = Э\ сд\ 0" \text{ корр} + Э\ сд\ 1" \text{ корр} + \dots$$

Если экономия получается отрицательной, то Общество отражает ее способом "красного сторно". При расторжении ДДУ и ДИ расчеты осуществляются с использованием счета 76.

2.2.8. Учет расходов

Расходы на содержание Заказчика – Застройщика включаются в стоимость строительства.

К расходам Заказчика – Застройщика относятся:

- оплата труда, в т.ч. страховые взносы;
- материальные расходы;
- сумма начисленной амортизации;
- налог на имущество;
- прочие налоги, кроме налога на прибыль;
- прочие расходы, связанные с осуществлением деятельности Заказчика-Застройщика.

Учет расходов по осуществлению деятельности Заказчика-Застройщика ведется на 08.33.3 счете по видам затрат в разрезе объектов строительства. Если одновременно ведется строительство нескольких объектов, то затраты Заказчика-Застройщика, по которым нет возможности определить объект расходования, распределяются между объектами строительства равными долями ежеквартально.

Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к подрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки. Поступившее возмещение от подрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов.

Учет расходов, которые связаны с прочей деятельностью Общества осуществляется в составе прочих расходов на 91.02 счете с разбивкой по статьям затрат.

2.2.8. Учет взносов в саморегулируемые организации

Расходы организации на уплату взносов для вступления в СРО и дальнейшего членства в нем (членские, целевые взносы и т.п.) в целях бухгалтерского учета признаются прочими расходами и учитываются на 91 счете.

2.2.9. Учет прочих расчетов

При нарушении контрагентом своих обязанностей, а также в иных случаях Общество может предъявить ему Претензию. Предъявленные претензии отражаются на счете 76.02 «Расчеты по претензиям» в момент составления на основании выписанного Счета на оплату, который направляется контрагенту вместе с претензией. При признании контрагентом предъявленной ему претензии в бухгалтерском учете организации отражается прочий доход на сумму признанных штрафных санкций, пеней, неустойки и т.п. Подтверждением признания может быть Ответ на претензию, оплата претензии, вступление в силу решения суда или иное основание.

При получении Претензии от контрагента Общество готовит Ответ на претензию. В случае признания Претензии обоснованной и направлении Ответа на претензию Общество, признанную сумму неустойки (штраф, пеня) и т.п., отражает как прочий расход, если виновное лицо отсутствует. Если виновное лицо установлено, то сумма претензии относится на виновное лицо.

2.2.10. Учет затрат на строительство

В соответствии с Планом счетов, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" Общество отражает операции, связанные со строительством объектов.

К счету 08 "Вложения во внеоборотные активы" открыты субсчета:

- 08.01 Приобретение земельных участков
 - 08.01.1 Приобретение земельных участков с доп. расходами
 - 08.01.2 Приобретение земельных участков без доп. расходов
- 08.02 Приобретение объектов природопользования
- 08.03 Строительство объектов основных средств"
- 08.04 Приобретение объектов основных средств

- 08.04.1 Приобретение компонентов основных средств
- 08.04.2 Приобретение основных средств
- 08.05 Приобретение нематериальных активов
- 08.06 Перевод молодняка животных в основное стадо
- 08.07 Приобретение взрослых животных
- 08.08 Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ
- 08.11 Нематериальные поисковые активы
- 08.12 Материальные поисковые активы
- 08.33 Строительство инвестиционных объектов
 - 08.33.1 Строительство инвестиционных объектов подрядным способом
 - 08.33.2 Строительство инвестиционных объектов хозяйственным способом
 - 08.33.3 Содержание заказчика-застройщика
- 08.34 Завершенные строительством инвестиционные объекты
 - 08.34.1 Инвестиционные объекты регистрируемые в собственность организации для купли-продажи
 - 08.34.2 Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)
 - 08.34.3 Инвестиционные объекты регистрируемые в собственность для собственных нужд

Если объект подлежит передачи дольщикам (инвесторам), то такая передача отражается с использованием счета 86.33 "Целевое финансирование капитального строительства". Если объект предназначен для перепродажи, то он списывается со счета 08.34 "Инвестиционные объекты регистрируемые в собственность организации для купли-продажи" на счет 41.

Остаток по счету 08.33 "Строительство инвестиционных объектов" отражает стоимость не переданных объектов строительства дольщикам (инвесторам) по стоимости, сформированной на дату получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

На счете 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты» учитываются затраты, понесенные после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. К таким затратам относятся: сезонные работы (благоустройство территорий, устройство придомовых дорог); некоторые виды отделки и т.п.

Дебетовый оборот по счету 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты» в конце каждого квартала распределяется пропорционально площади: по объектам переданным дольщикам (инвесторам) затраты со счета 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты» списываются на счет 86 по объектам, учтенным в составе товаров – увеличивается себестоимость, путем до списания затрат на счет 41, по проданным объектам списывается на счет 90.02 (если объекты были проданы в предыдущем году - 91.02)

Учет расходов на строительство объектов недвижимости производится на счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе объекта строительства - жилого дома, нежилого здания и т.п. и видов расходов. При индивидуальном проектировании отдельных элементов объектов строительства (квартир, нежилых помещений и т.п.) затраты на их возведение выделяются в отдельные объекты учета для формирования достоверной себестоимости по строительству таких объектов. Общие расходы распределяются пропорционально площади всех объектов.

Если в течение строительства не произведено вымежевание земельных участков, то расходы по ним учитываются как отдельный объект, в последующем при вымежевании расходы распределяются между объектами, которые расположены на данных участках пропорционально площади.

При строительстве объектов инфраструктуры, которые в дальнейшем будут переданы вместе с объектом строительства, они учитываются как отдельные объекты до завершения их строительства, при завершении расходы на их возведение распределяются между объектами строительства пропорционально площади.

При строительстве жилого объекта сумма НДС по товарам (работам, услугам), принятым в качестве расхода по объекту, учитывается на счете 08.33.

Учет расходов по объектам, по которым не принято решение о строительстве (реализации инвестиционного проекта), до получения правоустанавливающих документов на земельный участок, Уведомления о начале строительства осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» в разрезе объектов и статей расходов.

После принятия решения о реализации инвестиционного проекта (заключения контракта, получения правоустанавливающих документов на земельный участок), сумма расходов со счета 97 «Расходы будущих периодов» списывается в дебет счета 08.33.

Если какие-то расходы невозможно прямо отнести к конкретному объекту строительства в целях включения в стоимость внеоборотных активов, то они в течение месяца накапливаются на отдельном субконто счета 08.33, по окончании месяца они распределяются между объектами, к которым они относятся, пропорционально сумме расходов, учтенных в данном месяце. К таким расходам, в частности, относятся:

- расходы по уплате земельного налога и сумм арендной платы за землю в период строительства на земельных участках зданий;
- расходы внутриквартальные, микрорайонные, например по устройству общих сетей и коммуникаций;
- расходы на подготовку площадки для строительства.

Основные операции:

Отражение затрат по строительству инвестиционных объектов подрядным способом:

Дт 08.33 Кт 60(76,71...)

Вариант 1 НДС подлежит распределению Дт 19.33.1 Кт 60 (76,71...)

Вариант 2 НДС подлежит включению в стоимость Дт 19.33.2 Кт 60 (76,71 ...)

Вариант 3 НДС подлежит вычету Дт 19.33.3 Кт 60 (76,71...), Дт 68 Кт 19.33.3

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:

Дт 86.33 Кт 08.33; Дт 86.33 Кт 19.33 - к передаче с переходом права собственности

Дт 08.34.2 Кт 08.33; Дт 19.34.1 Кт 19.33.4; Дт 19.34.2 Кт 19.33.4 - без перехода права собственности

Для купли-продажи:

Дт 41 Кт 08.33 - с переходом права собственности

Дт 08.34.1 Кт 08.33 - без перехода права собственности

Для собственных нужд:

Дт 08.34.3 Кт 08.33

Акт приема передачи помещения:

Дт 86.33 Кт 08.34.2 – передача инвестору(дольщикам)

Дт 86.33 Кт 19.34 – НДС по завершенным строительством объектов

Регистрация помещений в собственность – Дт 41 Кт 08.34.1

Принятие к учету ОС Дт 01 Кт 08.34.3

2.2.11. Учет займов и кредитов

Объектом бухгалтерского учета является основная сумма долга по полученному от займодавца займу или кредиту в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме фактически поступивших денежных средств.

Кредиторская задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете с подразделением на краткосрочную (срок погашения по условиям договора 12 месяцев и менее) и долгосрочную (срок погашения по условиям договора более 12 месяцев).

Сумма займов полученных учитывается на счетах 66.03 «Краткосрочные займы» или 67.03 «Долгосрочные займы».

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

Сумма начисляемых процентов по займам полученным учитывается на счетах 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» или 67.04 «Проценты по долгосрочным займам».

Предъявленные претензии заимодавца в виде пеней (штрафов) учитываются в бухгалтерском учете на сч.76.02 «Расчеты по претензиям».

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н). Для целей указанного Положения под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов, которые являются частью единого инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов по договорам долевого строительства.

Расходы по кредитам и займам включаются в стоимость инвестиционного актива при осуществлении капитальных вложений в течение длительного периода времени, который составляет не менее 12 месяцев.

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

2.2.12. Резервы

Общество резервы не создает.

2.2.13. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Разницы между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшиеся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоят из постоянных и временных разниц. Информация о постоянных и временных разницах формируется в соответствии с правилами, установленными ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство отражаются в бухгалтерском балансе развернуто (п.19 ПБУ 18/02).

Текущий налог на прибыль в целях применения ПБУ 18/02 определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.3. Финансовая отчетность

Общество составляет бухгалтерскую отчетность за квартал и год нарастающим итогом с начала отчетного года, при этом квартальная отчетность является промежуточной. Для составления отчетности используются формы, рекомендованные Министерством Финансов.

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010. Расчет уровня существенности производится на основании бухгалтерской отчетности за отчетный год, к которому относится выявленная ошибка. Решение об уровне существенности принимается по окончании текущего отчетного года на основании информации о выявленных ошибках или их совокупности, представленной в бухгалтерской справке. Если ошибка относится к нескольким предшествующим отчетным годам, то решение об уровне существенности принимается отдельно по каждому предшествующему отчетному году. Исправление ошибки производится в порядке, установленном ПБУ 22/2010, по отношению к каждому предшествующему отчетному году. При этом аналитический учет по счету 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» должен обеспечивать информацией в разрезе предшествующих отчетных лет.

Несущественные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в месяце выявления ошибки, в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы».

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской отчетности, признается существенным, если оно составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса за отчетный год.

3. Расшифровка отдельных статей «Бухгалтерского баланса» и «Отчета о финансовых результатах»

Бухгалтерский баланс

3.1. Расшифровка статьи 1110 «Нематериальные активы»

Нематериальные активы у Общества отсутствуют.

3.2. Расшифровка статьи 1150 «Основные средства»

Расшифровка данной статьи баланса приведена в приложении к Пояснению к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть) Раздел 2 в таблицах 2.1.-2.4.

3.3. Расшифровка статей 1170 и 1240 «Финансовые вложения»

Расшифровка данной статьи баланса приведена в приложении к Пояснению к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть) Раздел 3 в таблицах 3.1.-3.2.

3.4. Расшифровка статьи 1210 «Запасы»

Расшифровка данной статьи баланса приведена в приложении к Пояснению к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть) Раздел 4 в таблицах 4.1.,4.2.

3.5. Расшифровка статей 1230 «Дебиторская задолженность»

Расшифровка статьи 1230 «Дебиторская задолженность» приведена в приложении к Пояснению к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть) Раздел 5 в таблицах 5.1.-5.2. Просроченные задолженности по состоянию на 31.12.2021 отсутствуют.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

3.6. Расшифровка статьи 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Денежные средства Общества:

Наименование показателя	На 31.12.2020	на 31.12.2021
Расчетные счета	197	1 197
Денежные средства на депозитах		
Итого:	197	1 197

3.7. Расшифровка статьи 1310 «Уставный капитал»

Уставный капитал на отчетную дату составил 212 976 тыс. руб.

3.8. Расшифровка статьи 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)»

В 2021 году был сформирован добавочный капитал в виде безвозмездного вклада единственного участника общества в размере 30 млн. руб.

3.8. Расшифровка статьи 1370 «Нераспределенная прибыль»

Информация о движении нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) отражена в Отчете об изменениях капитала. На 31.12.2021 Обществом получен убыток в размере 5 тыс.руб. Данная величина убытка образована за счет начисленных пени по налогам и взносам за отчетный период. Прибыль до налогообложения за счет прочей деятельности организации за 2021 год составила 12 тыс. руб.

3.9. Расшифровка статьи 1410 и 1510 «Заемные средства»

На 31.12.2021 год сумма заемных средств составляет 2 109 тыс. руб. Основной кредитор Общества – ООО «Камгэс Девелопмент».

3.10. Расшифровка статьи 1520 «Кредиторская задолженность»

Расшифровка статьи 1520 «Кредиторская задолженность» приведена в приложении к Пояснению к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть) Раздел 5 в таблицах 5.3., 5.4.

3.11. Расшифровка статьи 2110 «Выручка» и 2120 «Себестоимость продаж»

Основной деятельностью Общества является деятельность заказчика – застройщика и в 2021 году выручка от основной деятельности отсутствует.

3.12. «Прочие доходы и расходы»

В 2021 году Обществом был получен доход от прочей деятельности, не связанной с основной деятельностью:

- доход от реализации прочего имущества- 7 010 тыс. руб.

На 31.12.2021 г. основную часть прочих расходов составляют расходы напрямую связанные с прочей деятельностью Общества:

- с/с реализованного прочего имущества – 6 657 тыс. руб.

- амортизация – 11 тыс.руб.

- аренда – 29 тыс. руб.

- расходы на услуги банков – 25 тыс. руб.

- списание материалов – 202 тыс. руб.

- прочие расходы – 72 тыс. руб.

- проценты – 2 тыс. руб.

Итого прочий расход составил – 6 998 тыс. руб.

3.13. Чрезвычайные факты в 2021 году отсутствовали.

4. Раскрытие информации в соответствии с требованиями действующих положений по бухгалтерскому учету

4.1 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ/2008 «Учетная политика организации»

Учетная политика сформирована исходя из того, что

- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности);

Существенных изменений в учетную политику в 2021 году не вносились за исключением

проведения переоценки основных средств.

4.2 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

24.02.2022 началась военная спецоперация российских войск на Украине, которая привела к увеличению санкционного давления на Россию, что привело к резкому повышению курсов иностранных валют, увеличению ключевой ставки до 20%, ограничениям поставок из Европы. Данное обстоятельство приведет к инфляционным процессам в 2022 году.

Руководство Общества оценивает данные события после отчетной даты как существенные, вместе с тем данные события не повлияют на непрерывность деятельности организации в обозримом будущем.

4.3. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

В 2021 году Обществу существенная государственная помощь не предоставлялась.

4.4. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

4.5. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 20/2003 «Информация об участии в совместной деятельности»

Общество не является участником договора о совместной деятельности.

4.6. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»

В 2021 году не было существенных изменений оценочных значений.

4.7. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Общество не располагает информацией о финансовых, правовых, страновых и региональных, репутационных и других рисках, которые могут оказать влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность.

Общество финансовые, правовые, страновые и региональные, репутационные и другие риски, которые могут оказать влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность, оценивает как низкие.

Регионы России, в которых Общество осуществляет свою деятельность, характеризуются спокойной политической обстановкой. Вероятность военных конфликтов, забастовок, введения чрезвычайного положения в этих регионах минимальна.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков и снижения вероятности возникновения и тяжести возможных неблагоприятных последствий, включая распределение ответственности и контроль.

4.10. Информация о системе внутреннего контроля в организации

Контроль за деятельностью Общества и достоверностью данных в бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляет директор.

Планы развития общества на 2022 год.

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена исходя из соблюдения принципа непрерывности деятельности организации. Основным видом деятельности Общества в 2022 году будет деятельность заказчика-застройщика в области строительства многоквартирных жилых домов с получением значительной прибыли от продаж квартир.

30 марта

Директор



Шагитов

Шагитов Ильдар Назифович