

Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест»

Российская Федерация, 644035, г. Омск, проспект Губкина, 22/2
Телефон/факс: (3812)52-31-38

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Полное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест».

Сокращенное наименование организации – ООО «Сибградстрой Инвест».

Адрес организации: 644035, г. Омск, пр-кт Губкина, д. 22, к. 2

Основной вид деятельности организации:

Код по ОКВЭД	Наименование вида деятельности
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика

Среднесписочная численность работников за 2021 год составила 16 человек.

Исполнительный орган общества – генеральный директор Певнев Алексей Николаевич.

Бухгалтерская отчетность ООО «Сибградстрой Инвест» за 2021 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения: в тыс. рублей.

1. Способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Активы и обязательства, доходы и расходы организации отражены в бухгалтерской отчетности исходя из следующих способов бухгалтерского учета, утвержденных приказом об учетной политике:

- амортизация основных средств начисляется линейным способом исходя из срока полезного использования в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы (утверждена постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1) с учетом срока эксплуатации у предыдущего собственника;

- запасы учитываются по фактической себестоимости, списываются в производство (реализацию) по средней себестоимости. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 с 01.01.2021 отражаются ретроспективно;

- доходы и расходы организации отражаются в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Выручка от выполнения работ с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы;

- сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве (целевое финансирование) отражается в составе прочих обязательств;

- задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве отражается в составе дебиторской задолженности;

- сумма капитальных вложений в строительство многоквартирных домов (МКД), отражается в составе запасов;

- выручка от реализации услуг застройщика признается:

1) при привлечении денежных средств дольщиков с уплатой отчислений в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве:

а) как вознаграждение по договорам участия в долевом строительстве

- в момент полной оплаты договоров;

б) как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства (как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства)

- в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи квартир дольщикам по акту приема-передачи;

2) при размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу: как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства (как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства)

- в момент перечисления денежных средств на счет застройщика после раскрытия счетов эскроу в связи с вводом объекта строительства в эксплуатацию.

ООО «Сибградстрой Инвест» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – «доходы».

2. Информация о ретроспективном исправлении строк бухгалтерской отчетности.

Наименование показателя	Код	Бухгалтерский баланс на 31.12.2021 г.		Бухгалтерский баланс на 31.12.2020 г.		Причина исправления
		На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	1 931 884	1 473 085	В связи с применением ФСБУ5/2019 с 01.01.2021 объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации, являются запасами.
незавершенное строительство	1191	нет	нет	32 199	177 314	
незавершенное долевое строительство	1192	нет	нет	1 899 685	1 295 771	
Запасы	1210	1 372 791	1 305 196	36 560	34 449	
Незавершенное долевое строительство	12102	1 304 032	1 093 433	нет	нет	
Прочее незавершенное строительство	12103	32 199	177 314	нет	нет	
Дебиторская задолженность	1230	1 650 483	484 645	1 054 830	282 307	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	595 653	202 338	нет	нет	

3. Доходы и расходы.

3.1. Выручка.

ООО «Сибградстрой Инвест» является застройщиком многоквартирных домов в микрорайоне «Прибрежный» (5А) (соинвестор ООО «Бизнес-Партнер») и в микрорайоне по ул. 70 лет Октября на ЛБИ в городе Омске. В 2021 году введены в эксплуатацию три многоквартирных дома в микрорайоне «Прибрежный» со строительными номерами 2, 3, 14.

Вид деятельности	Выручка от продаж					
	2021 год, тыс. руб.	2021 год, %	2020 год, тыс. руб.	2020 год, %	2019 год, тыс. руб.	2019 год, %
Услуги застройщика	141 514	87,8	140 057	81,9	134 908	94,3
Реализация тепловых и кабельных сетей МКД сетевым организациям	12 022	7,5	23 720	13,9	-	-
Реализация оборудования для автоматического сбора данных приборов учета	6 840	4,2	5 320	3,1	7 600	5,3
Прочее	779	0,5	1 848	1,1	610	0,4
ИТОГО	161 155	100,0	170 945	100,0	143 118	100,0

В начале марта 2022 года введен в эксплуатацию дом со строительным номером 15. В настоящее время ведется строительство шести многоквартирных домов с размещением средств дольщиков на счетах эскроу.

3.2. Затраты на производство.

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	1 547	2 132	1 766
Расходы на оплату труда	5620	6 918	7 061	6 732
Отчисления на социальные нужды	5630	1 469	1 547	1 853
Амортизация	5640	580	313	292
Прочие затраты	5650	27 675	44 991	27 896
в том числе				
услуги риэлтора		11 344	20 745	2 773
реклама		8 359	14 246	14 239
аренда автомобилей с экипажем и без экипажа		2 412	3 730	4 800
информационно-консультационные, юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги		2 332	2 732	2 201
аренда зданий, помещений		897	1 041	1 089
Итого по элементам	5660	38 189	56 044	38 539
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	38 189	56 044	38 539

**4. Основные средства и прочие внеоборотные активы.
4.1. Наличие и движение основных средств.**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			Первоначальная стоимость		накопленная амортизация		Поступило	Выбыло объектов		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г.	1 692	(1 045)	-	-	-	(290)	-	-	1 692	(1 335)	
	5210	за 2020 г.	1 170	(732)	522	-	-	(313)	-	-	1 692	(1 045)	
в том числе:													
Другие виды основных средств (вагоны-бытовки)	5201	за 2021 г.	560	(501)	-	-	-	(30)	-	-	560	(532)	
	5211	за 2020 г.	560	(411)	-	-	-	(90)	-	-	560	(501)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2021 г.	723	(267)	-	-	-	(184)	-	-	723	(451)	
	5212	за 2020 г.	331	(136)	392	-	-	(131)	-	-	723	(267)	
Офисное оборудование	5203	за 2021 г.	409	(277)	-	-	-	(75)	-	-	409	(352)	
	5213	за 2020 г.	279	(185)	130	-	-	(92)	-	-	409	(277)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности (Сооружения)	5220	за 2021 г.	-	-	7 009	(871)	7	(290)	-	-	6 227	(283)	
	5230	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом (земельные участки под строительство МКД)	5283	134 332

5. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение стоимости		Изменение процентов		На конец периода	
			Стоимость	Процент ы	Поступило	Выбыло	Начислено	Погашено	Стоимость	Проценты
Долгосрочные (100% вклад в УК ООО)	5301	2021	359 567	-	-	-	-	-	359 567	-
	5311	2020	-	-	359 567	-	-	-	359 567	-
Краткосрочные займы	5305	2021	3 469	87	74	(1 075)	94	(22)	2 468	159
	5315	2020	120	25	3 350	(1)	73	(11)	3 469	87

6. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
				поступления и затраты	выбыло	оборот запасов между их группами	
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	1 372 791	2 437 023	(2 140 542)	-	1 669 272
	5420	за 2020 г.	1 305 196	1 521 823	(1 454 229)	-	1 372 791
в том числе: материалы	5401	за 2021 г.	36 560	1 080 425	(1 463)	(1 007 811)	107 711
	5421	за 2020 г.	34 449	546 599	(2 309)	(542 179)	36 560
незавершенное доленое строительство	5402	за 2021 г.	1 304 032	1 248 583	(2 129 078)	996 278	1 419 815
	5422	за 2020 г.	1 093 433	962 419	(1 451 920)	700 100	1 304 032
прочее незавершенное строительство	5403	за 2021 г.	32 199	108 015	(10 001)	11 533	141 746
	5423	за 2020 г.	177 314	12 805	-	(157 920)	32 199

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				поступило	погашение	списано на убытки	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	1 650 483	6 656 476	(3 877 641)	(530)	4 428 788
	5530	за 2020 г.	484 645	5 551 894	(4 385 981)	(75)	1 650 483
в том числе: участники долевого строительства	5511	за 2021 г.	250 256	2 840 564	(2 767 755)	(30)	323 035
	5531	за 2020 г.	278 200	3 635 810	(3 663 754)	-	250 256
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5512	за 2021 г.	706 410	2 572 925	-	-	3 279 335
	5532	за 2020 г.	-	706 410	-	-	706 410
поставщики и подрядчики	5513	за 2021 г.	595 653	1 222 367	(1 094 747)	(147)	723 126
	5533	за 2020 г.	202 338	1 065 226	(671 892)	(19)	595 653
покупатели и заказчики	5514	за 2021 г.	27 500	20 510	(14 139)	-	33 871
	5534	за 2020 г.	552	30 888	(3 891)	(49)	27 500
прочие дебиторы	5515	за 2021 г.	70 664	110	(1 000)	(353)	69 421
	5535	за 2020 г.	3 555	113 560	(46 444)	(7)	70 664
Итого	5500	за 2021 г.	1 650 483	6 656 476	(3 877 641)	(530)	4 428 788
	5520	за 2020 г.	484 645	5 551 894	(4 385 981)	(75)	1 650 483

7.2.Наличие и движение кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года		Изменения за период				Остаток на конец периода	
			сумма долга по сделке, операции	проценты, штрафы и т.п.	поступление		Выбыло	перевод из долгоср. в краткоср	сумма долга	проценты, штрафы и т.п.
					сумма долга по сделке, операции	проценты, штрафы и т.п.				
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021	389 541	-	2 352 169	169	(2 178 808)	877 650	1 436 637	4 084
	5580	за 2020	271 450	-	1 784 946	9	(1 666 864)	-	389 541	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021	378 599	-	2 329 602	-	(2 156 979)	-	551 222	-
	5581	за 2020	263 196	-	1 719 113	-	(1 603 710)	-	378 599	-
авансы полученные	5562	за 2021	38	-	7 610	-	(3 238)	-	4 410	-
	5582	за 2020	6	-	281	-	(249)	-	38	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021	4 644	-	14 957	89	(12 804)	-	6 886	-
	5583	за 2020	3 926	-	11 193	-	(10 475)	-	4 644	-
кредиты	5564	за 2021	-	-	-	-	-	872 000	872 000	-
	5584	за 2020	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021	-	-	-	-	-	5 650	1 566	4 084
	5585	за 2020	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021	6 260	-	-	80	(5 787)	-	553	-
	5586	за 2020	4 322	-	54 359	9	(52 430)	-	6 260	-
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021	1 486 416	1 809	1 290 096	2 714	(125 850)	(877 650)	1 777 096	439
	5571	за 2020	1 129 383	6 055	1 997 222	25 082	(1 669 517)	-	1 486 416	1 809
в том числе: кредиты	5552	за 2021	1 359 000	-	1 290 096	439	-	(872 000)	1 777 096	439
	5572	за 2020	914 003	109	1 833 966	7 009	(1 396 087)	-	1 359 000	-
займы	5553	за 2021	127 416	1 809	-	2 275	(125 850)	(5 650)	-	-
	5573	за 2020	215 380	5 946	163 256	18 073	(273 430)	-	127 416	1 809
Итого	5550	за 2021	1 875 957	1 809	3 642 265	2 883	(2 304 658)	-	3 213 733	4 523
	5570	за 2020	1 400 834	6 055	3 782 168	25 091	(3 336 381)	-	1 875 957	1 809

Проценты по кредитам и займам включены в стоимость незавершенного строительства; краткосрочная задолженность по процентам по займам отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность», долгосрочная по процентам по кредитам и займам – по строке 1450 «Прочие обязательства» и по расшифровочной строке 14501.

На 31.12.2021 не использовано 474 051 тыс. руб. открытых кредитных линий на строительство многоквартирных домов.

8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

8.1.Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Оценочные обязательства -всего	5700	395	704	553
Резерв на оплату предстоящих отпусков	5701	395	704	553

8.2.Условные обязательства и условные активы

К условным обязательствам относятся поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций, они отражены в пункте 9 пояснений.

Также к условным обязательствам относятся гарантийные обязательства сроком 5 лет по договорам участия в долевом строительстве. Оценить величину этих обязательств не представляется возможным, поэтому мы не начисляем соответствующий резерв.

9. Обеспечения обязательств.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Полученные - всего	5800	3 279 335	706 410	-
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	3 279 335	706 410	-
Выданные – всего	5810	3 902 947	1 519 477	1 286 139
в том числе:				
Поручительства в пользу третьих лиц (ООО «Специализированный застройщик «Сибград») по кредитным договорам	5811	394 419	-	-
Обеспечения по кредитным договорам (ПАО Сбербанк, ПАО Банк «ФК Открытие»), из них	5812	3 508 528	1 519 477	1 286 139
залог имущественных прав на получение в собственность жилых помещений в строящихся МКД		3 333 942	1 452 607	908 157
залог земельного участка (права аренды земельных участков) под строящимися МКД		174 580	66 868	22 705
залог имущественных прав по договорам подряда, поставки		-	-	355 274
залог объектов незавершенного строительства		6	2	3

10. Сведения о связанных сторонах.

Связанными сторонами ООО «Сибградстрой Инвест» в отчетном периоде являются: основной участник – бенефициар (76%) и генеральный директор А. Н. Певнев А. Н.; дочерняя организация (100%) – ООО «Траст-Инвест»; организации, контролируемые тем же физическим лицом (А. Н. Певневым):

- ООО «Бенар-Авто» (участник 23%),
- ООО «Специализированный застройщик «Сибград» (участник 1%),
- ООО «Северо-Дубровский карьер»,
- ООО «Энергоцентр»,
- ООО «Теплодом»,
- ООО «Бизнес-Центр».

Операции, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде, приведены ниже в таблице.

Расходы на оплату труда генерального директора за 2021 год, включая взносы по социальному страхованию, составили 808 тыс. руб.

Каких-либо долгосрочных вознаграждений (по окончании трудовой деятельности, в виде опционов, акций и т.п.) управленческому персоналу в организации не предусмотрено.

Содержание операций	ООО «Бенар-Авто»	ООО «Специализированный застройщик «Сибград»	ООО «Траст-Инвест»	ООО «Энерго-центр»	ООО «Тепло-дом»	ООО «Бизнес-Центр»	ООО «Северо-Дубровский карьер»
Покупка товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости			-	-	-		-
Остаток на начало дебиторской (кредиторской) задолженности	494	(9)				48	
Работа строительных машин и механизмов, доставка материалов	(33 325)	-				-	
Выполнение строительно-монтажных работ	-	(7 297)				-	
Аренда легковых автомобилей с экипажем	(2 412)	-				-	
Покупка строительных материалов	(79)	(94)				-	
Аренда офисных помещений	-	(405)				(492)	
Оплата денежными средствами	34 895	7 771				280	
Остаток на конец кредиторской задолженности	(427)	(34)				(164)	
Продажа товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости	-		-			-	-
Остаток на начало дебиторской задолженности		548		15 420	7 738		
Продажа тепловых и кабельных сетей в рассрочку		-		9 701	3 190		
Продажа строительных материалов		24		-	-		
Оплата денежными средствами		-		(2 844)	-		
Остаток на конец дебиторской задолженности		571		22 277	10 928		
Получение целевых денежных займов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ с начислением процентов		-	-	-	-	-	-
Остаток на начало по займам	(127 416)						
Остаток на начало по процентам	(1 809)						
Начислено процентов	(2 275)						
Возврат займов	125 850						
Остаток на конец по займам	(1 566)						
Остаток на конец по процентам	(4084)						
Предоставление денежных займов с начислением процентов	-		-		-	-	
Остаток на начало по займам с учетом процентов		1		-			140
Выдача займов		-		74			-
Возврат займов		-		-			(119)
Уплачено процентов		(1)		-			(21)
Остаток на конец по займам с учетом процентов		-		74			-
Приобретение и реализация имущественных прав	-		-		-	-	-
Остаток на начало по приобретенному праву требования денежного долга		-	65 233				
Реализация прав застройщика		2 800	-				
Приобретение прав на объем потребления тепловой мощности		(80)	-				
Оплата денежными средствами		-	(1 000)				
Остаток на конец		2 720	64 233				

11. События после отчетной даты.

Президент России Владимир Путин 24 февраля объявил о проведении специальной военной операции на Украине. В ответ на это решение Евросоюз, США, Канада, Япония и ряд других стран приняли самый жёсткий в истории пакет экономических санкций против России. Введение таких беспрецедентных санкций дестабилизирует мировую экономику в целом, но, в особенности, экономику России, включая практически все ее отрасли: нарушаются логистические связи, происходит мировой рост цен, сотрясается банковская система, потребительский рынок охватывает паника.

Влияние этих событий на деятельность организации описано в пункте 12 пояснений.

12. Применимость допущения непрерывности деятельности организации.

У руководства отсутствуют сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, как минимум 12 месяцев после отчетной даты, исходя из следующего:

обязательства по вводу в эксплуатацию домов перед участниками долевого строительства на 2022 год выполнены – введен дом со строительным номером 15. Следующий ввод в эксплуатацию в соответствии с проектными декларациями установлен на 2 квартал 2023 года, однако, застройщик планирует ввести дом со строительным номером 4а до конца 2022 года, дом находится в высокой степени строительной готовности;

за дом 15 денежные средства получены от дольщиков полностью, счета эскроу раскрыты, целевой кредит банка погашен. В доме 4а реализовано по договорам участия в долевом строительстве 94% площадей, денежные средства получены на счета эскроу. В других строящихся домах также наблюдается высокий процент продаж;

по всем строящимся домам заключены кредитные договоры на проектное финансирование, денежные средства на строительство домов в микрорайоне Прибрежный саккумулированы на аккредитивных счетах. Фактическая задолженность по кредитам банков не превышает сумму денежных средств на счетах эскроу. Процентные ставки по кредитным договорам не повышены после повышения ключевой ставки ЦБ 28.02.2022;

имеется существенный запас (не менее, чем на годовую программу) материалов и оборудования, приобретенных для строительства по старым ценам;

Риски, связанные с влиянием распространения коронавирусной инфекции, снижаются вследствие следующего:

вид экономической деятельности организации не отнесен к наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции;

организация практически не прерывала свою деятельность в 2020-2021 годах на основании подпункта а пункта 2 Указа Президента РФ от 25 марта 2020 г. N 206 и пункта 4 Приложения N 3 к распоряжению Губернатора Омской области от 17 марта 2020 года N 19-р;

программа льготной ипотеки Правительства РФ (постановление от 23 апреля 2020 г. № 566) и субсидирование ипотечной ставки из бюджета Омской области в рамках проекта АО "ДОМ.РФ" позволили привлечь в отчетном году денежные средства дольщиков на счета эскроу;

эпидемиологическая обстановка по коронавирусной инфекции улучшается: отменены QR-коды и масочный режим.

Риски, связанные с влиянием экономических санкций против России, снижаются вследствие следующего:

деятельность организации направлена исключительно на внутренний рынок, никак не связана с внешнеэкономической деятельностью, поэтому последствия введения экономических санкций не отразятся на ней непосредственно.

Конечно, ухудшение общей экономической ситуации, не может не повлиять на деятельность организации. Прежде всего будут ощутимы следующие факторы: исчезновение с рынка ряда импортного оборудования, повышение цен на материалы, снижение покупательной способности населения, снижение доступности кредитов.

Поэтому организация уже начала поиск и переговоры с поставщиками альтернативного оборудования – российскими и азиатскими.

Кроме того, Правительство РФ разработало ряд мер, в том числе на законодательном уровне, для поддержки строительной отрасли, которые включают:

субсидирование ставки при кредитовании застройщиков, а также субсидирование ипотечной ставки;

контроль за ценообразованием строительных материалов;

упрощение процедуры получения разрешительной документации застройщиками.

Генеральный директор



А. Н. Певнев

17 марта 2022 года