

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«ПАРТНЕР»**

153037, г. Иваново, ул.8 Марта, д.27
тел.37-19-01, факс 37-03-85
ИНН 3702250920 КПП 370201001
ОГРН 1203700019071
Р/с № 40702810117000001020
Ивановское отделение № 8639
ПАО Сбербанк России г.Иваново
к/с 30101810000000000608 БИК 042406608

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 г.**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ПАРТНЕР» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в рублях (либо тысяч рублей).

1. Общая информация

ООО Специализированный застройщик «ПАРТНЕР» было создано 05.11.2020 г.

Данные о государственной регистрации Общества: зарегистрировано 05.11.2020 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1203700019071.

ИНН 3702250920 КПП 370201001

Зарегистрировано по адресу: 153037 г. Иваново, ул. 8 Марта, д.27.

Фактический адрес Общества: 153037 г. Иваново, ул. 8 Марта, д.27.

Общество осуществляет следующие виды деятельности по ОКВЭД 41.20 - строительство жилых и нежилых зданий.

Общество не осуществляла в 2022 г. лицензируемых видов деятельности, не имеет полученных лицензий.

Цель создания предприятия: извлечение прибыли.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 2 человека (совместители).

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Уставный капитал Общества складывался из номинальной стоимости долей его участников: доли 20% Серебрякова Евгения Валентиновича, доли 20% Масловой Натальи Витальевны, доли 20% Майорова Ильи Александровича, доли 20% Буянова Игоря Викторовича, доли 20% Илларионовой Елены Николаевны и составляет на 31.12.2022 г. 10 тыс. рублей.

В Обществе отсутствуют бенефициарные владельцы.

Высшим органом управления общества является Общее собрание участников.

Единоличным исполнительным органом общества является директор, осуществляющий руководство деятельностью общества.

Генеральным директором Общества с 07.09.2021 г. назначен Филимонов Сергей Валерьевич.

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности.

2. Учетная политика Общества

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом директора от 31.12.2021 года.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина Российской Федерации от 29.07.1998 г. №34н и иными законодательными и нормативными актами с применением регистров, предусмотренных бухгалтерской программой «1С:Бухгалтерия 8.3».

Регистры бухгалтерского учета составляются и на бумажном носителе, и /или в электронной форме.

Порядок и способ ведения бухгалтерского учета.

Учет основных средств.

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств необходимо выполнение единовременных условий, установленных п. 4 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" :

а) объект имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Активы, которые характеризуются указанными признаками, но имеющие стоимость ниже 40 тыс. руб., после передачи в эксплуатацию учитываются на забалансовом счете до момента полной потери эксплуатационных свойств.

Общество не производит переоценку основных средств.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизационных отчислений в течение срока их полезного использования. Общество применяет линейный способ амортизации основных средств.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Учет материально-производственных запасов (МПЗ).

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н.

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами Общество признает:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования в соответствии с пп 10-15 ФСБУ 5/2019. В себестоимость приобретаемых (создаваемых) запасов не включаются затраты по п. 18 ФСБУ 5/2019.

Материалы принимаются к учету (учитываются) на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) или учетным ценам без использования счета 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей». Учетной ценой признается цена, указанная в договоре поставщика (договорная).

Затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, которые Общество получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этих запасов.

Фактическая себестоимость материально-производственных запасов, в которой они приняты к бухгалтерскому учету не подлежит изменению, кроме случаев, установленных законодательством Российской Федерации и предусмотренных ФСБУ 5/2019.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Материально-производственные запасы, списываемые в производство, реализуемые на сторону, выбывающие по прочим основаниям, оцениваются по стоимости единицы запасов.

Учет затрат на создание объектов недвижимости

Обществом учет затрат при строительстве многоквартирных договоров по договорам долевого участия в строительстве, заключенным в рамках положений Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н. Объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации относятся к запасам для целей бухгалтерского учета по подп. ж) п. 3 ФСБУ 5/2019.

Учет доходов, расходов

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Доходы и расходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности, в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» подразделяются на:

- доходы и расходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы и прочие расходы.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Доходами от обычных видов деятельности являются поступления, связанные с оказанием услуг, выполнением работ, от продажи продукции и товаров сторонним организациям.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции, продажей товаров, оказанием услуг, выполнением работ.

К прочим доходам и прочим расходам относятся все доходы и расходы, не связанные с реализацией товаров, работ и услуг по обычным видам деятельности. Доходы от сдачи имущества в аренду относятся к прочим доходам.

Учет кредитов и займов

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Общество подразделяет заемные обязательства на долгосрочные (сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты) и краткосрочные (сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам переклассифицируется в краткосрочную, если на дату составления отчетности срок ее погашения составляет менее 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам, полученные на приобретение (создание) объектов недвижимости, а также затраты, связанные с получением и использованием кредитов и займов, увеличивают первоначальную стоимость объектов недвижимости.

Резервы

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности частичного или полного погашения долга.

Инвентаризация

Обществом проводится инвентаризация имущества и обязательства. Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в учете и отчетности результатов ее проведения предусмотрен Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина РФ от 13.06.1995 N 49.

3. Основные показатели деятельности

Общество является застройщиком многоквартирного жилого дома по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.97А. Строительство дома ведется в два этапа с привлечением кредитных средств и использованием счетов-эскроу в расчетах с участниками долевого строительства.

Затраты, связанные со строительством многоквартирного жилого дома отражены по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса, составили на 31.12.2022 г. 445 298 тыс. руб.

Дебиторская задолженность приведена по строке 1230 бухгалтерского баланса, по состоянию на 31.12.2022 г. её величина уменьшилась в 10 раз в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и составила 847 тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства отражены по строке 1410 бухгалтерского баланса, составив на 31.12.2022 г. – 340 479 тыс. руб., возросли в 3 раза в связи с финансированием банком затрат по строительству многоквартирного жилого дома.

Прочие долгосрочные обязательства по строке 1450 бухгалтерского баланса в сумме 36 000 тыс. руб. возникли в связи с имеющейся задолженностью по покупке земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома.

Проценты по кредиту указаны по строке 1510 бухгалтерского баланса, на 31.12.2022 г. составили 3812 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по строке 1520 бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г. составила 66 730 тыс. руб., из них перед поставщиками и подрядчиками – 66 712 тыс. руб., перед бюджетом по налогам и взносам – 7 тыс. руб., по заработной плате – 11 тыс. руб.

В отчете о финансовых результатах за 2022 г. по основной деятельности Общества отсутствует показатели по строкам «Выручка» и «Себестоимость продаж» в связи с отражением финансового результата по строительству жилого дома «по мере готовности». Проектной декларацией предусмотрен срок сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию во втором квартале 2023 г.

Доходы и расходы по прочей деятельности за 2022 г. отсутствовали.

4. Налогообложение

Общество является плательщиком налога на прибыль и НДС при общей системе налогообложения. В 2022 г. отсутствовали операции, связанные с обложением налогом на прибыль и НДС.

5. Оценка стоимости чистых активов

Величина чистых активов Общества на 31.12.2022 года составила 29 тыс. руб.

6. Информация о связанных сторонах

Филимонов Сергей Валерьевич является директором Общества. За 2022 г. ему выплачено вознаграждение в размере 167 тыс. руб.

Общество, ООО «СМУ-1», ООО «Строймастер», АО «СМУ-1» входят в одну группу связанных лиц, на которых оказывает влияние одна и та же группа физических лиц.

Между обществом и ООО «СМУ-1», ООО «Строймастер» заключены договора генподряда на строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.97А.

С АО «СМУ-1» заключен договор на осуществление функций технического заказчика по строительству многоквартирного жилого дома по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.97А.

7. Информация по прекращаемой деятельности

Общество осуществляет строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.97А, у Общества отсутствуют намерения или потребность в ликвидации и прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

8. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год отсутствуют существенные события, которые могли оказать влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

9. Судебные разбирательства

Судебные разбирательства отсутствуют.

10. О непрерывности деятельности организации

В 2022 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность Общества не оказали существенного влияния геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, а также меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Директор

ООО «Специализированный
застройщик ПАРТНЕР»



Филимонов С. В.

«7» февраля 2023 г.