

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
к годовому отчету за 2022 год  
Акционерного общества «Строительно-монтажное управление № 1»

Пояснительная записка содержит дополнительную информацию, сопутствующую бухгалтерской отчетности АО «СМУ-1» за 2021 год, подготовленной в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

**1. Информация об организации**

Полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество «Строительно-монтажное управление № 1» (ИНН/КПП 3729011599/370201001, ОГРН 1033700064804)

Фирменное сокращенное наименование Общества: АО «СМУ-1»

Юридический и почтовый адрес: Российская Федерация, Ивановская область, 153027, город Иваново, улица 8 Марта, 27.

Общество учреждено в соответствии с постановлением главы Администрации города Иваново от 29 ноября 1992 года. Структура акционеров представлена в Пояснениях 8. Капитал и резервы.

АО «СМУ-1» не имеет филиалов, представительств и обособленных подразделений.

Основной вид деятельности – организация и производство строительно-монтажных работ, подземных коммуникаций, земляных и ремонтных работ.

Среднесписочная численность работающих за 2021 год – 24 человека.

В соответствии с Уставом для обеспечения функционирования АО «СМУ-1» созданы органы управления и контроля.

Органами управления Обществом являются Общее собрание акционеров, Совет директоров, генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Состав Совета директоров представлен в таблице №1:

Таблица №1

№	Фамилия, имя, отчество
1	Буянов Игорь Викторович
2	Андрианов Алексей Николаевич
3	Илларионова Елена Николаевна
4	Кривов Роман Анатольевич
5	Майоров Александр Александрович
6	Серебряков Евгений Валентинович
7	Маслова Наталья Витальевна

Лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа Общества, является генеральный директор Буянов Игорь Викторович.

**2. Основные положения учетной политики**

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом генерального директора № 105 от 31.12.2018 г. В учетную политику с 01.01.2021 г. были внесены изменения в связи с принятием и вводом в действие ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 N 180. С 01.01.2022 г. также было внесено изменение в связи с введением в действие ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Порядок и способ ведения бухгалтерского учета.

Учетная политика Общества разработана в соответствии с требованиями бухгалтерского и финансового законодательства Российской Федерации.

Общество ведет бухгалтерский учет фактов хозяйственной жизни, активов, обязательств, источников финансирования его деятельности, доходов и расходов в рублях и

копейках. Бухгалтерский учет ведется с применением регистров, предусмотренных используемой бухгалтерской программой 1С: Предприятие 7.7. Регистры бухгалтерского учета составляются и на бумажном носителе, и /или в электронной форме.

#### 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 100 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, связанных со строительством объектов долевого строительства.

Обществом учет затрат при строительстве объектов недвижимости ведет 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

Общество подразделяет доходы и расходы на доходы и расходы от обычных видов деятельности и на 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.

Доходами от обычных видов деятельности Общество признает:

-доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам долевого участия в строительстве;

-доходы от реализации объектов недвижимости;

-доходы от реализации покупных товаров;

-доходы от реализации прочих работ и услуг.

Доходы признаются на дату:

-при реализации объектов недвижимости - на дату подписания акта приема-передачи недвижимости;

-доходы от выполнения работ - дата подписания заказчиком акта приемки выполненных работ;

-доходы от оказания услуг - дата составления акта оказанных услуг при наличии подтверждения о их принятии заказчиком.

Экономия возникающая по договорам долевого строительства и являющаяся частью вознаграждения застройщика по отдельному объекту долевого строительства (квартира, офис) определяется как отношение разницы между общей суммой привлеченных средств дольщиков на строительство и себестоимостью строительства к общей полезной площади построенного объекта и умноженная на площадь переданного дольщику объекта долевого строительства.

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

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

#### 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 указаниям по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 N 49.

#### Учет расчетов по налогу на прибыль.

Общество исчисляет и уплачивает ежемесячные авансовые платежи по налогу на прибыль.

### **3. Изменение сравнительных показателей**

При формировании бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31.12.2022 года, были внесены изменения в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. в связи отражением затрат по строительству объектов недвижимости в разделе II Бухгалтерского баланса «Оборотные активы» в составе запасов.

### **4. Основные средства**

По состоянию на 31.12.22 г. остаточная стоимость основных средств Общества составила 20 899 тыс. руб. (на 31.12.21 г. – 12 727 тыс. руб., на 31.12.19 г. – 13 731 тыс. руб.). Увеличение произошло за счет пересмотра балансовой стоимости.

### **5. Запасы**

Стоимость запасов составляет на 31.12.2022 г. 177 904 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – 228 243 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – 218 119 тыс. руб.).

Снижение связано с продажей готовых к реализации квартир и коттеджей (снижение за 2022 год составило 35909 тыс. руб.), а также с введением в эксплуатацию построенных объектов недвижимости и передачи их покупателям (снижение остатков по незавершенному строительству составило за 2022 г. 85858 тыс. руб.).

На 31.12.2022 г. стоимость затрат по незавершенному строительству составило 131 027 тыс. руб., в том числе по объектам строительства:

- по коттеджному поселку в местечке Беляницы -129 494 тыс. руб.;
- по иным объектам – 1 533 тыс. руб.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2022 году не создавался, так как отсутствовали признаки обесценения.

ФСБУ 5/2019 используется перспективно с отчетности за 2022 год.

### **6. Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность с учетом резерва по сомнительным долгам составляет на 31.12.2022 г. 95231 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – 95 992 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – 17 102 тыс. руб.).

Уменьшение дебиторской задолженности менее 1 % или на 761 тыс. руб. является незначительным. Структура дебиторской задолженности также не претерпела существенных изменений. Основная доля дебиторской задолженности приходится:

на покупателей и заказчиков с суммой задолженности 43 150 тыс. руб. связана с продажей земельного участка;

на прочих дебиторов с суммой задолженности 49 110 тыс. руб. по новации задолженности проданных строительных конструкций в заемное обязательство.

84% дебиторской задолженности (80386 тыс. руб.) относится к долгосрочной, со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты.

### 7. Денежные средства и их эквиваленты

Величина денежных средств на 31.12.2022 г. уменьшилась на 15 601 тыс. руб. Связано с уменьшением остатка на расчетном счете на 15 531 тыс. руб. и денег в кассе на 70 тыс. руб.

Депозитов и денежных средств, недоступных для использования, Общество не имело по состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2021 г., 31.12.2020 г.

### 8. Капитал и резервы

Уставный капитал АО «СМУ-1» по состоянию на 31.12.22 г., 31.12.21 г., 31.12.20 г. равен 4 000 070 рублей. Уставный капитал разделен на 3515 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1138 рублей каждая.

Уставный капитал распределен следующим образом:

Таблица №2

Акционер	Кол-во штук акций	Доля, %
ВСЕГО, в том числе	3515	100
Юридические лица,	19	0,5
в том числе		
ООО «Строймастер»	19	0,5
Физические лица	3496	99,5

В 2022, 2021 и 2020 годах АО «СМУ-1» не осуществляло выкуп собственных акций у акционеров.

В 2017 году произошло увеличение уставного капитала путем увеличения номинальной стоимости акции.

Резервный капитал создан в соответствии с учредительными документами и по состоянию на 31.12.22 г., не изменился, равен 22 тыс. руб.

АО «СМУ-1» не объявляло и не выплачивало дивиденды по итогам 2022 г., 2021 г. и 2020 г.

### 9. Оценочные обязательства

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков, которые отражаются как оценочные обязательства. На 31.12.2022 г. величина оценочного обязательства составила 800 тыс. руб.

### 10. Заемные средства.

В 2022 г. Общество получило краткосрочный займ на пополнение оборотных средств, по состоянию на 31.12.2022 г. сумма заемного средства составила 6000 тыс. руб.

### 10. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность составляет на 31.12.2022 г. 38 924 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – 114 749 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – 160 165 тыс. руб.). На 31.12.2022 г. задолженность снизилась на 75 825 тыс. руб. по сравнению с остатком на 31.12.2021 г. за счет снижения задолженности перед бюджетом по налогам в 11 раз и задолженности перед прочими кредиторами в 6 раз.

### 11. Доходы, расходы по обычным видам деятельности

Выручка от продаж по обычным видам деятельности Общества отражена в таблице №3:

Таблица №3, тыс. руб.

2022 год	2021 год
145 235	170 798

Уменьшение выручки на 25 563 тыс. руб. связано с окончанием строительства школы в микрорайоне Рождественский. Доходы по строительству школы составили в 2022 г. 12 600 тыс. руб. в сравнении с 2021 г. 114 827 тыс. руб. Это падение компенсировалось увеличением объемов продаж выстроенных объектов жилой недвижимости. За 2022 г. продано квартир и коттеджей, находящихся на балансе Общества на сумму 132 636 тыс. руб., в 5 раз больше в сравнении с 2021 г.

Себестоимость продаж по обычным видам деятельности Общества отражена в таблице №4:

Таблица №4, тыс. руб.

2022 год	2021 год
142 854	127 242

Увеличение себестоимости продаж на 15 612 тыс. руб. связано с осуществлением расходов по строительству школы в микрорайоне Рождественский, а также ростом фактической стоимости материальных, трудовых и иных ресурсов, связанных со строительством жилых объектов недвижимости.

## 12. Учет государственной помощи

В 2022 году АО «СМУ-1» не получало государственной помощи.

## 13. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах за 2022-2021 годы отображена в таблице №5.

Таблица №5, тыс. руб.

Показатель	2022 год	2021 год
ВСЕГО прочие доходы (строка 2340)	26 697	105 275
Аренда	3 228	3 301
Реализация земли, конструкций и ОС	19 167	74 188
Услуги по работе автокранов	3 562	3 437
Продажа материалов	655	21 662
Прочие доходы	85	2 687

Прочие доходы снизились в 2022 году по сравнению с 2021 годом на 78 578 тыс. руб. по всем показателям.

Информация о прочих расходах за 2022-2021 годы отражена в таблице №6:

Таблица №6, тыс. руб.

Показатель	2022 год	2021 год
ВСЕГО прочие расходы (строка 2350)	25 959	113 890
Аренда	2 173	1 718
Реализация земли, конструкций и ОС	17 690	70 136
Продажа материалов	672	21 425
Расходы на услуги банков	110	154
Налог на имущество	267	276
Прочие расходы	5 047	20 181

Прочие расходы в 2022 году по сравнению с 2021 годом уменьшились на 87 931 тыс. руб.

#### 14. Прибыль на акцию

Чистая прибыль, полученная Обществом по итогам деятельности за 2022 год, составила 1 719 тыс. руб. по сравнению с прибылью за 2021 год в сумме 21231 тыс. руб. Соответственно произошло снижение базовой прибыли на акцию с 6,04 руб. за 2021 г. до 0,49 руб. за 2022 г.

Таблица №7

Показатель	2022 год	2021 год
Базовая прибыль/убыток за отчетный год, тыс. руб.	1 700	21 231
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	3515	3515
Базовая прибыль/убыток на акцию, руб.	0,48	6,04

Разводненная прибыль (убыток) на акцию равна базовой прибыли на акцию.

#### 15. Операции со связанными сторонами

В соответствии с ПБУ 11/2008 Маслова Н.В. является связанной стороной, ей принадлежит 21,1949% акций, за 2022 г. выплачено вознаграждение в сумме 779,44 тыс. руб.

Основному управленческому персоналу, наделенному полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации за 2022 г. были выплачены краткосрочные вознаграждения в сумме 3 376,96 тыс. руб.

Бенефициарных владельцев в организации нет.

#### 16. Условные обязательства и условные активы

Общество не участвовало в судебных исках по состоянию на 31.12.2022 г.

#### 17. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, то есть фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние. Движение денежных средств или результаты деятельности организации, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, информацию по которым следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, в 2021 году Общество не имеет.

#### 18. Затраты на энергетические ресурсы

В составе информации, сопутствующей годовой бухгалтерской отчетности, приводятся данные о совокупных затратах организации на оплату использованных в течение календарного года энергетических ресурсов (п. 5 ст. 22 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"):

Объемы потребленных энергетических ресурсов в стоимостном выражении составили:  
Таблица №8, тыс. руб.

№	Вид энергетического ресурса	Объем потребления
1	Электрическая энергия	1,765
2	Газ естественный (природный)	148
3	Бензин автомобильный	1 675

### 19. Информация о чистых активах Общества

Чистые активы Общества за 2022 год увеличились на 11 260 тыс. руб. с 240 156 тыс. руб. до 251 416 тыс. руб.

### 20. Информация 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.

### 21. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества отсутствуют намерения или потребность в ликвидации и прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

Генеральный директор

Буянов И.В.

Главный бухгалтер

Маслова Н.В.



«17» февраля 2023 г.