

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ «Дом Учителя» за 2022 год.

Раздел 1. Общие сведения

- 1.1 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Учителя» - компания с частной формой собственности. ООО «СЗ «Дом Учителя» зарегистрировано 25.08.2020г Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Пермскому краю.
- 1.2 Деятельность Общества осуществляется на основании Устава ООО «СЗ «Дом Учителя» от 20.08.2020г., утвержденного протоколом №1 Общего собрания участников.
- 1.3 Юридический адрес: Пермский край, г. Пермь, ул. Екатерининская, д. 177а, офис 101/1 первый этаж.
- 1.4 Единоличным исполнительным органом ООО «СЗ «Дом Учителя» является Общество с ограниченной ответственностью «Уран».
- 1.5 Учредителями ООО «СЗ «Дом Учителя» являются:
- Дёмкина Елена Николаевна – 90% уставного капитала;
 - Яцук Владимир Александрович – 10% уставного капитала.
- Уставный капитал составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей и полностью оплачен участниками Общества.
- 1.6 ООО «СЗ «Дом Учителя» создано с целью получения прибыли для осуществления следующих видов деятельности:
- выполнение функций заказчика, застройщика при строительстве зданий и сооружений;
 - подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
 - подготовка строительного участка;
 - сдача в наем имущества, в том числе недвижимого,
- и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством.

Раздел 2. Сведения об учетной политике

Бухгалтерский учет ООО «СЗ «Дом Учителя» осуществляет Управляющая организация Общества путем двойной записи на счетах бухгалтерского учета, согласно рабочему плану счетов. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях и копейках. Документирование имущества, обязательств и хозяйственных операций, ведение отчетности осуществляется на русском языке.

Форма бухгалтерского учета – автоматизированная, с применением программного продукта – 1С: Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1.

Учетная политика на 2022 год ООО «СЗ «Дом Учителя» сформирована с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.03.2009 N 22н, от 25.10.2010 N 132н, от 08.11.2010 N 144н, от 27.04.2012 N 55н, от 18.12.2012 N 164н, от 06.04.2015 N 57н).

2.1 Материально-производственные запасы

В части материально-производственных запасов (МПЗ) поясняем, что:

- запасы, переданные в залог, отсутствуют у организации;

- оценка запасов определяется по фактической себестоимости;
- обесценение не проводилось.

В составе материально-производственных запасов числятся (строка 1210 Баланса) на 21 780 тыс. руб.:

- прямые затраты по счету 20 "Основное производство" (затраты, связанные со строительством жилого дома) - по объекту строительства Героев Хасана, 87 – 1 398 тыс. руб.
- управленческие, общехозяйственные, коммерческие расходы по счету 97 «Расходы будущих периодов» - 1 382 тыс. руб.
- земельный участок по адресу г. Пермь, ул. Героев Хасана, 87 с кадастровым № 59:01:4410890:22 – 19 000 тыс. руб.

2.2 Денежные средства и денежные эквиваленты

В состав денежные средства, отраженных по строке 1250 Баланса включены:

- остаток денежных средств на расчетном счете – 54 тыс. руб.;
- депозитные вклады в кредитные организации – 57 600 тыс. руб.

Вид депозита «Индивидуальный», срок размещения до 09.01.2023 года.

2.3 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По строке 1220 Баланса числится НДС в сумме 1 тыс. руб., в том числе:

- НДС, полученный от поставщиков строительно-монтажных работ на объекте по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 87 – 1 тыс. руб.;

2.4 Займы (кредиты) полученные (долгосрочные)

Привлеченные займы на 31.12.2022г отсутствуют.

В 2022 году ООО «СЗ «Дом Учителя» погасил все привлеченные для строительства Многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, Краснополянская, 2 займы и кредиты

Кредитор/займодавец	Договор кредита/займа	2021 год		2022 год		ИТОГО (выплачено в 2022 г.)		
		сумма	%	сумма	%	сумма	%	ИТОГО
АКБ МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК ПАО	№8458-К-1	161 068	231	152 016	60	313 084	291	313 375
ООО "ПЗСП-Инвест"	№3/К от 28.01.2021 г.	27 156	1 747		2 979	27 156	4 726	31 882
	№4/К-2 от 31.05.2022 г.			21 493	684	21 493	684	22 177
ИТОГО		188 224	1 978	173 509	3 723	361 733	5 701	367 434

2.5 Дебиторская и кредиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности в сумме 9 293 тыс. руб. числится (строка 1230 Баланса):

- авансы поставщикам и подрядчикам – 9 154 тыс. руб.;
- переплата по налогу на прибыль – 138 тыс. руб.;

В составе кредиторской задолженности в сумме 15 978 тыс. руб. числится (строка 1520 Баланса):

- текущая задолженность поставщика и подрядчикам – 10 095 тыс. руб.;
- налоги, взносы в бюджет – 5 883 тыс. руб.

2.6 Информация об оценочных значениях

В отчетном периоде резерв по сомнительным долгам не создавался.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался.

Материально-производственных запасов, потерявших первоначальную стоимость нет.
ПО отношению к договору аренды нежилого помещения 4/Е от 30.12.2021г. не применяется ФСБУ 25/2018, т.к. данный договор не может быть классифицирован как объект учета аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018/ (п.п.4).

Раздел 3. Признание доходов и расходов

Выручка в отчетном году от реализации помещений в МКД по адресу г. Пермь, ул. Краснополянская, 2 составила 478 161 тыс. руб. Выручка от реализации жилых помещений (квартир) составила 448 995 тыс. руб., выручка от реализации нежилых помещений (коммерции) – 29 166 тыс. руб.

Показатель «Выручка» отражен по строке 2110 «Отчета о финансовых результатах».

Все расходы организации делятся на прямые и косвенные. В составе прямых расходов признаются:

- затраты по управлению, сопровождению строительным проектом и выполнению работ генеральным подрядчиком (по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: г. Пермь, ул. Краснополянская, 2»);
- прочие затраты, произведенные только для одной (любой) номенклатурной группы и связанные со строительством многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Краснополянская, 2;
- затраты на поиск лиц, заинтересованных в приобретении помещений;
- госпошлина за регистрацию договоров долевого участия.

Себестоимость продаж жилых и нежилых помещений в МКД по адресу г. Пермь, ул. Краснополянская, 2 составила 335 466 тыс. руб.

Все иные расходы налогоплательщика, осуществленные организацией в течение отчетного (налогового) периода, за исключением прочих расходов, признаются косвенными расходами.

Расшифровка показателей Отчета о прибылях и убытках за 2022 г.

Наименование показателя	Код	Сумма, тыс. руб.
Выручка, всего	2110	478 161
Себестоимость продаж, всего	2120	335 466
Коммерческие расходы	2210	3 022
Управленческие расходы	2220	49 387
Прочий доход (проценты по вкладам по депозитам)	2320	790
Прочие расходы, всего		23
- услуги банков	2350	21
- пени по налогам и сборам		2

За 2022 год получена чистая прибыль в размере 72 740 тыс. руб.

В 2022 году ООО «СЗ «Дом Учителя» получило разрешение на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 87. Строительство объекта начнется с февраля 2023г. Плановый срок сдачи объекта 4 квартал 2024г. Таким образом, Общество намерено продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем и не имеет планов сокращения деятельности или ликвидации.

Раздел 4. Прочие сведения

4.1 Операции в иностранной валюте не производились.

4.2 Последствий условных фактов хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями ПБУ 8/01 (условным фактом признается имеющий место по состоянию на отчетную дату факт

хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, то есть возникновение последствий зависит от того, произойдет ли в будущем одно или несколько неопределенных событий) – не имело место.

4.3 Прекращаемой деятельности в соответствии с требованиями ПБУ 16/02 не было.

4.4 Совместную деятельность в соответствии с требованиями ПБУ 20/03 ООО «СЗ «Дом Учителя» не ведет.

4.5 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном году не имели места.

4.6. Забалансовые счета.

Учет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу, и зарегистрированные договоры долевого участия учитываются за балансом в разрезе каждого дольщика.

За 2022 год поступило денежных средств дольщиков на эскроу-счета в сумме 54 709 тыс. руб.

В 2022 году зарегистрировано договоров долевого участия на сумму 46 145 тыс. руб.

Раздел 5. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности ООО «СЗ «Дом Учителя» производит операции с юридическим и физическим лицом, которые являются связанными сторонами. Согласно пункта 4 ПБУ 11/2008 под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность отчитывающейся организации или на деятельность которых способна оказывать влияние отчитывающаяся организация.

К таким операциям относятся займы:

- на строительство жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Краснополянская, 2;
- на финансирования текущей финансово-хозяйственной деятельности.

Займодавец	Договор займа	2021 год		2022 год		ИТОГО (выплачено в 2022 г.)		
		сумма	%	сумма	%	сумма	%	ИТОГО
ООО "ПЗСП-Инвест"	№3/К от 28.01.2021 г.	27 156	1 747		2 979	27 156	4 726	31 882
	№4/К-2 от 31.05.2022 г.			21 493	684	21 493	684	22 177
ИТОГО		27 156	1 747	21 493	3 663	48 649	5 410	54 059

Раздел 6. Система внутреннего контроля и управление рисками

Функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками (далее — СВКиУР) в ООО «СЗ «Дом Учителя» осуществляется на основе Приказа от 11.01.21г №2/УП «Об утверждении положения о внутреннем контроле ООО «СЗ «Дом Учителя».

В соответствии с Приказом, в процессах управления рисками и внутреннего контроля задействованы: руководитель, заместитель директора по строительству, начальник финансово-экономической службы, главный бухгалтер, сотрудники службы заказчика управляющей организации ООО «УРАН»

Система внутреннего контроля ООО «СЗ «Дом Учителя» обеспечивает точность и полноту документации бухгалтерского учета; соблюдение требований законодательства; своевременность подготовки достоверной бухгалтерской отчетности; предотвращение ошибок и искажений;

исполнение приказов и распоряжений руководителя учреждения; выполнение планов финансово-хозяйственной деятельности учреждения; сохранность имущества учреждения.

Раздел 7. Управление рисками

7.1. Финансовые риски:

Риск ухудшения финансового состояния банков страны вследствие мирового финансового кризиса. Организация держит свои денежные средства в банках подконтрольные государству.

7.2. Риски, связанные с привлечением заемного капитала.

Данный риск у общества возможен, общество выбирает банки для проектного финансирования с пониженной процентной ставкой и на наиболее выгодных условиях для общества.

7.3. Страховые и региональные риски.

Риск политической и экономической нестабильности в стране; военные конфликты, введение чрезвычайного положения, проведение забастовок; стихийные бедствия и прекращение транспортного сообщения. Данные риски не поддается влиянию со стороны организации.

7.4. Отраслевые риски

Повышение цен на стройматериалы отразиться на организации уменьшением чистой прибыли.

7.5. Риски, связанные с инфляцией, окажут влияние на финансово-экономические показатели Общества как положительно, так и отрицательно.

Раздел 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствовали.

Директор управляющей организации
В.А. Яцук

09.03.2023г.



Яцук В. А.