

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ГОДОВОМУ  
ОТЧЕТУ ООО СЗ "ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ"  
ЗА 2022 год.

## 1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик  
«ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ»

Организационно-правовая форма:

Общество с ограниченной ответственностью.

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес: 603006, г. Н.Новгород, ул. Максима Горького, д. 121, оф. 212

Почтовый адрес (фактический): 603006, г. Н.Новгород, ул. Максима Горького, д. 121, оф. 212

Дата государственной регистрации:

26.12.2012г

Сведения об уставном капитале:

Уставный капитал составляет 109 520 000 рублей;

Уставный капитал оплачен полностью, в течение 2022 года не изменялся.

Информация об участниках общества:

-Едигарян Эрнест Мартинович-0,0091%

-ООО «Бизнес объединение Нижегородских девелоперов»- 99,9909%

Орган управления и контроля общества:

Генеральный директор Едигарян Эрнест Мартинович.

Основной вид деятельности:

Строительство жилых и нежилых зданий

Обособленные структурные подразделения: нет

Среднегодовая численность работников на 31.12.2022г. – 3 чел.

## 2. Показатели финансово-хозяйственной деятельности.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

В 2022 году ведется строительство МКД.

### 2.1. Структура доходов и расходов в 2022 г.(тыс.руб.):

Показатель	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	Всего за 2022г
Выручка	0	0	0	0	0
Себестоимость	0	0	0	0	0
Прибыль	0	0	0	0	0

## 3. Бухгалтерский учет и особенности учетной политики.

Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется с применением программы «1С Предприятие» версия 8. Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО СЗ "ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ», утвержденная приказом Общества от 30.12.2021г., разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете. Бухгалтерская отчетность ООО СЗ "ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

В соответствии с п. 3 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Общество не применяет данный стандарт в отношении активов, строящихся для других лиц.

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

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

08.03 «Строительство объектов основных средств»,

На счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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 жилого объекта сумма НДС по товарам (работам, услугам), принятым в качестве расхода по объекту, учитывается на счете 08.03 отдельной статьей расходов.

Аналитический учет жилых (нежилых) помещений в разрезе каждого объекта, на который зарегистрировано право собственности не ведется.

При реализации помещений Общество обеспечивает отражение таких объектов в регистрах аналитического учета в момент передачи по актам-приема передачи, признание доходов и расходов по таким сделкам осуществляется в день регистрации договора купли-продажи.

Расходы, связанные с содержанием и обслуживанием продаваемого имущества осуществленные Обществом в период продажи объектов недвижимости и направленные на поддержание его в надлежащем состоянии (на оплату коммунальных услуг, охрану, уборку помещений и т.п.), а также Агентское вознаграждение, выплачиваемое за реализацию объектов недвижимости отражается на счете 08.3 отдельной статьей "Расходы на продажу".



## Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности за 2022 год Общество руководствовалось следующими нормативными документами:

- Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998г. № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 09.07.1999г № 43н;
- Приказом Минфина РФ от 02.07.2010г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Бухгалтерская отчетность за 2022 год включает в себя следующие формы:

1. Бухгалтерский баланс
2. Отчет о финансовых результатах
3. Отчет об изменении капитала
4. Отчет о движении денежных средств
5. Расчет чистых активов
6. Пояснения
7. Пояснительная записка

### 4. Пояснения отдельных статей бухгалтерского баланса

Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса)

Изменение стоимости внеоборотных активов	2022	2021	2020
Стоимость внеоборотных активов на начало отчетного года	658 361	205 240	60 955
Увеличение стоимости внеоборотных активов, всего	748 369	452 628	144 285
Уменьшение стоимости внеоборотных активов, всего			
Итого изменение стоимости внеоборотных активов	748 369	452 628	144 285
Стоимость внеоборотных активов на конец отчетного года	1 408 729	658 361	205 240

В стоимость внеоборотных активов включены:

- стоимость земельных участков – 115 672 тыс.руб.
- стоимость работ и услуг по подготовке и строительству -1 293 057 тыс.руб.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации в 2022 году нет.

В течение 2022 года основных средств, полученных по договорам лизинга, не имеет. Договоры финансовой аренды (лизинга) не заключались.

Было принято решение перейти на применение ФСБУ 25/2018 без ретроспективного пересчета показателей отчетности. На 31 декабря 2021 года по договору аренды офиса рассчитали обязательство по аренде в сумме приведенной стоимости оставшихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой привлекались

или могли быть привлечены заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях, с учетом срока аренды (12%), и определили фактическую стоимость ППА, которая равна 493 тыс.рублей.

На 31.12.2022г по строке 1150:

- основные средства – 516 тыс.руб
- ППА – 338 тыс.руб.

Операций по продаже основных средств в 2022 году у Общества не было.

Другие внеоборотные активы (нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения, долгосрочные займы и др.) общество в своей деятельности в 2022 г. не использовало.

Дебиторская задолженность (строка 1230)

Структура дебиторской задолженности (тыс.руб.)	На 31.12.2022	Удельный вес (%)	На 31.12.2021	Удельный вес (%)
Покупатели и заказчики	1 363 256	94	1 150	1,3
Авансы, выданные прочим организациям	85 883	6	144 934	98,5
Расчеты по налогам и сборам	6	0	10	0,1
Всего по строке 1230 Баланса	1 449 145	100	146 094	100

Основные дебиторы (авансы)

Наименование организации	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО «АВС-УРАЛ»	2 193	0
ООО «ДОМА»	2 240	0
ОА Нижегородский Водоканал	909	945
ООО «НСК»	78 011	132 691

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Денежные средства за отчетный период составили 69 659 тыс.руб., в том числе:

- денежные средства в кассе -0
- расчетный счет – 465 тыс.руб
- аккредитив – 69 194 тыс.руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370):

Нераспределенная прибыль отчетного периода составил 18 тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства (строка 1410):

Наименование организации	На 31.12.2022 (тыс.руб.)	На 31.12.2021 (тыс.руб.)
Едигарян Эрнест Мартинович	115 402	94 902
ПАО Сбербанк	1 363 722	873 933
ИТОГО:	1 479 124	968 835

Прочие обязательства (строка 1450):

Обязательства по аренде офиса - 260 тыс.руб

Займы и кредиты (строка 1510)

Затраты по полученным кредитам, в виде начисленных процентов к уплате, согласно заключенным кредитным договорам, в бухгалтерском учете являются расходами.

Структура заемных средств (строка 1510 Баланса)

Наименование организации	На 31.12.2022 (тыс.руб.)	На 31.12.2021 (тыс.руб.)
Едигарян Эрнест Мартинович	10 635	3 010
ПАО СБЕРБАНК (проценты)	37 974	4 828
ИТОГО:	48 609	7 838

Кредиторская задолженность (строка 1520)

Сумма кредиторской задолженности ООО СЗ "ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ" по строке 1520 Баланса на конец 2022 года составила 43 865 тыс. руб. (на начало 2022 года – 38 686 тыс.руб.).

Структура кредиторской задолженности

Группы кредиторской задолженности	на 31.12.2022 (тыс.руб.)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	43 125
поставщики и подрядчики	43 125
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	433
Прочая кредиторская задолженности	307
Кредиторская задолженность	43 865

Основные кредиторы (поставщики и подрядчики)

Наименование организации	На 31.12.2022 (тыс.руб.)	На 31.12.2021 (тыс.руб.)
ООО «Золотое сечение»	505	0



ТНС Энерго НН	446	324
ООО «НСК»	3 050	800
ООО «Глобал Риэлти»	2 605	2 044
ИП Трифонов Ф.М.	927	1 333

Доходы будущих периодов (строка 1530):

Отражены обязательства перед дольщиками по заключенным договорам долевого участия. На 31.12.202 г заключено договоров на сумму 1 361 896 тыс.руб.

Забалансовый счет 008:

На 31.12.2022 г денежные средства дольщиков на счетах эскроу 1 361 896 тыс.руб

## 5. Пояснения к существенным статьям отчета о прибылях и убытках

Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи товаров (за минусом налога на добавленную стоимость), тыс.руб.

Состав доходов	2022 год (тыс.руб.)	2021 год (тыс.руб.)
Доход от реализации услуг	0	1 945

Расходы по обычным видам деятельности:

Себестоимость продаж в 2022 году составила 0 тыс.руб:

Прочие доходы и расходы:

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость)

Прочие доходы	2022 год (тыс.руб.)	2021 год (тыс.руб.)
Проценты к получению, в том числе:		52
- проценты по депозитам		52
Прочие операционные доходы, в том числе:		
- Доходы, связанные с покупкой валюты		
- Прочие доходы	3 472	
ИТОГО:	3 472	52

Состав прочих расходов

Прочие расходы	2022 год (тыс.руб.)	2021 год (тыс.руб.)
----------------	---------------------	---------------------

Проценты к уплате, в том числе:	0	0
- проценты по займам	0	0
Прочие расходы, в том числе:		
- банковские услуги	0	0
- прочие	3 450	0
ИТОГО:	0	0

## 6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Денежные средства, направленные на расчеты по налогам и сборам

Наименование	Перечислено в 2022 году, тыс.руб.	Перечислено в 2021 году, тыс.руб.
Налог на прибыль организаций	0	6
Налог на добавленную стоимость	0	0
НДФЛ	370	182
Расчеты по соц.страхованию и обеспечению	334	286
Земельный налог	904	762
ИТОГО:	1 608	1 236

## 7. Расчет чистых активов общества.

Активы общества по состоянию на отчетную дату равны 3 045 528 тыс.руб.

В том числе:

-Внеоборотные активы	1 408 729 тыс.руб.
-Оборотные активы	1 636 799 тыс.руб.
Стоимость чистых активов на 31.12.2022г	1 473 670 тыс.руб.

## 8. Связанные стороны.

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Дата наступления основания	Доля участия связанной стороны в уставном капитале общества
1	ИП Едигарян Эрнест Мартинович	Нижегородская обл	В качестве физлица учредитель и руководитель	-	-



2	ООО «Недвижимость-НН»	603155, г.Н.Новгород, ул. Б.Печерская, д.26, оф 501	Единый учредитель	-	-
3	ООО «Глобал Риэлти	603006, г.Н.Новгород, ул. М.Горького, д.121, оф 200	Единый руководитель и учредитель	-	-
4	ООО «Парк-Отель «Кулибин»	603006, г.Н.Новгород, ул. М.Горького, д.121, оф 200	Единый руководитель и учредитель	-	-
5	ООО «ЭРМИ»	603155, г.Н.Новгород, ул. Б.Печерская, д.26, оф 901	Единый учредитель	-	-
6	ООО «Комфорт»	603006, г.Н.Новгород, ул. М.Горького, д.121, оф 200	Единый учредитель	-	-
7	ООО «БОНД»	603006, г.Н.Новгород, ул. М.Горького, д.121, оф 211	Единый учредитель	29.04.2019 г	99,9909
8	ООО «Кулибин Центр»	603006, г.Н.Новгород, ул. М.Горького, д. 121, оф.214	Единый руководитель и учредитель	-	-

\*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

#### Операции с аффилированными лицами

На 31.12.2022 г. у ООО СЗ "ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ" имеются

Структура	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Вклад в уставный капитал	ООО «БОНД»	ООО «БОНД»
Договор аренды помещения № 105/01-Г от 01.01.2020г	ИП Едигарян Э.М.	ИП Едигарян Э.М.

#### 9. Оценочные обязательства

Резерв на отпуска не создается. Отпуска предоставляются и выплачиваются согласно графика. По состоянию на 31.12.2022 года.

#### 10. Условные факты хозяйственной деятельности

К условным обязательствам относятся существующие и потенциальные иски, в которых Общество является Заявителем или Истцом.

Резерв под условные обязательства в проверяемом периоде не создавался, так как судебные споры, которые могут повлиять на хозяйственную деятельность в дальнейшем отсутствуют.

#### 11. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в

бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденными приказом Минфина РФ № 56н от 25.11.1998 г.

## **12. Соблюдение принципа непрерывности**

Общество не находится в стадии ликвидации, участниками Общества решений о реорганизации Общества не принималось и не планируется. Общество не имеет намерений сокращать масштабы своей деятельности.

## **12. Информация о вознаграждении руководства.**

Вознаграждение генерального директора составило 573 740 руб. 30 коп. за 2022 год (в т.ч. НДФЛ -79 758 руб.)

## **13. Прочие показатели.**

Резерв по сомнительным долгам не создан, т.к. отсутствует дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами.

### **Соблюдение требований закона о противодействии легализации доходов:**

- Общество в 2022 году не осуществляло операций, попадающих под требование Федерального закона № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма";
- Обществом не выдавались займы внешним консультантам, их работникам или государственным служащим на льготных условиях;
- не осуществлялись закупки по ценам, значительно отличающимся от рыночных;
- не имели место платежи наличными, отличающиеся от стандартных выплат сотрудникам, связанных с оплатой труда и хозяйственными (командировочными) расходами;
- не осуществлялись операции с организациями, зарегистрированными в офшорных зонах;
- не имели место платежи за товары или услуги, осуществляемые не в то государство, из которого поставлялись соответствующие товары и услуги;
- не осуществлялись операции, не разрешенные руководством Общества или не учитываемые надлежащим образом;
- нарушения или факты недобросовестных действий за 2022 год и до даты предоставления информации, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за отчетный период со стороны руководства Общества и её работников, отвечающих за функционирование системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля, не выявлены.

### **Информация о событиях, способных повлиять на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за отчетный 2022 год:**

- на дату представления информации Общество не имеет неразрешенных разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;
- в указанный период времени не имели место крупные сделки или суммы сделок выше уровня существенности, связанные с приобретением или выбытием основных средств, финансовых вложений, размещением денежных средств;
- по состоянию на 31.12.2022 г. и на день предоставления информации не имели место какие-либо события, связанные с условными обязательствами;

- по состоянию на 31.12.2022 г. и на день предоставления информации не имели место какие-либо события, влияющие на расчет оценочных значений или суммы резервов;
- по состоянию на 31.12.2022 г. и на день предоставления информации, не имели место какие-либо события, которые могут поставить под сомнение надлежащий характер учетной политики, примененной при подготовке финансовой отчетности.

Генеральный директор

Э.М. Едигарян

Главный бухгалтер

Н.А. Белошевская

"03» марта 2023 года

