

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчёту о финансовых результатах**

**ООО «Специализированный застройщик «Строй-Инжиниринг»**

**ИНН 5751063807 КПП 575101001**

**за 2022 год**

дата составления 03.02.2023г.

## 1. Общие сведения

1.1	Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй-Инжиниринг»
1.2	Юридический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10 помещ.7
1.3	Фактический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10 помещ.7
1.4	Дата государственной регистрации	13.09.2019г.
1.5	Уставный капитал предприятия	10 тыс. руб.
1.6	Дата регистрации	13.09.2019г.
1.7	Регистрационный номер ОГРН	1195749005825
1.8	Участие в других обществах	-
1.9	Предприятие подлежит обязательному аудиту	подлежит
1.10	Среднесписочная численность работников за 2022 год	3

### Сведения о количестве учредителей Юридического лица

В соответствии с листом записи из ЕГРЮЛ со 02.03.2021г внесены изменения об учредителях(участниках) юридического лица:

№ п/п	Ф.И.О.	Доля в уставном капитале
1	Волков Юрий Семенович	52%
2	Комарицкая Елена Алексеевна	24%
3	Ингман Игорь Борисович	24%

Генеральным директором ООО Специализированный застройщик «Строй-Инжиниринг» назначен Огурев А.Б.

Решение №1 от 19.02.2020г. участника о назначении Генерального директора Огурева А.Б. с 20 февраля 2020г. по 19 февраля 2023г.)

Основной вид деятельности предприятия

- Строительство жилых и не жилых зданий, код ОКВЭД 41.20

## 2. Информация об учетной политике организации

Основные положения учетной политики на 2022г. для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

1. Порядок ведения учета на предприятии.

1.1. Бухгалтерский и налоговый учет на предприятии ведется бухгалтерией.

1.2. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной техники и применением бухгалтерских программ «1С:Бухгалтерия 8», ред.3.0.

1.3. Для бухгалтерского учета организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.

1.4. Для осуществления налогового учета организация использует I и 2 части Налогового Кодекса Гражданский кодекс и другие законодательные акты РФ.

2. Документооборот осуществляется согласно ФСБУ 27/2021.

2.1. Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, которые утверждены законодательно, а также формами, разработанными предприятием самостоятельно.

2.2. Налоговый учет ведется в бухгалтерских регистрах и регистрах, разработанных организацией самостоятельно, и утвержденных настоящим приказом.

2.3. Все учетные документы хранятся на предприятии в электронной форме.

3. Порядок проведения инвентаризации: инвентаризация материалов, товарных запасов и расчетов проводится по мере необходимости, а также в случаях, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств проводится раз в три года.

4. Ответственность за организацию бухгалтерского учета на предприятии возложить на главного бухгалтера.

5. Показатели в бухгалтерской отчетности приводятся обособленно в случае их существенности. Показатель является существенным, если его отношение к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.

6. Утвердить перечень самостоятельно разработанных первичных документов: акты списания материалов, запасных частей на ремонт автомобилей, комплектующих на компьютерную и множительную технику; журнал списания ГМ; формы отчета о движении ТМЦ на складе и др.

7. Учет основных средств вести согласно ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020.

К основным средствам относить средства и орудия труда стоимостью более 100 000 руб.

8. Первоначальная стоимость основных средств определяется как сумма расходов на его приобретение в случае изготовления и сумме затрат на изготовление основных средств в соответствии с п.13, 14 ФСБУ 6/2020.

9. Амортизацию по основным средствам начислять по линейному методу – (п.32,33,35 ФСБУ 6/2020)

10. Определение срока полезного использования объектов основных средств, принятых к учету по 01.01.2002г. производить на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.

11. По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении срок полезного использования определять самостоятельно с учетом требований техники безопасности и др. факторов.

12. Переоценку основных средств производить только в случае необходимости, обусловленной эффективностью производственно-хозяйственной деятельности.

13. Учет нематериальных активов вести в соответствии с ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г. № 153н.

14. Начисление амортизации нематериальных активов производить линейным способом и отражать по счету 05 «Амортизация нематериальных активов» Плана счетов.

15. Материально-производственные запасы и товары для продажи учитывать по фактической стоимости (цена приобретения).

16. Списание материально-производственных запасов в строительство, производство и товаров по стоимости каждой единицы учета.
17. Незавершенное строительство, производство в целях бухгалтерского учета учитывать по фактическим затратам, включая затраты на оплату труда, обязательные отчисления, материальные затраты на амортизацию и прочее на строительство соответствующего объекта, производство единицы продукции (работ, услуг).
18. Коммерческие и управленческие расходы относятся на финансовые результаты полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.
19. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить в соответствии с ПБУ 19/02 утвержденного Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. №126н - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.
20. Полученные кредиты и займы учитывать в соответствии с ПБУ 15/2008г., утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №107н и Планом счетов бухгалтерского учета.
21. Проценты по полученным кредитам и займам относить на расходы предприятия.
22. Расходы на ремонт основных средств включать в текущие затраты того отчетного периода, в котором они произведены (ФСБУ 6/2020).
23. Расходы, связанные с управлением предприятием, ведением финансово-хозяйственной деятельностью предприятия учитывать на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием на расходы по соответствующему объекту строительства (пропорционально объему выполненных строительных работ по соответствующему объекту строительства за конкретный месяц отчетного периода) в качестве финансового результата.
24. Бухгалтерский учет вложений во внеоборотные активы вести в соответствии с порядком, установленным:
  - ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» (Приказ Минфина РФ от 24.10.2008г. №116н)
  - Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина РФ от 30.12.1999г. №160)
  - ПБУ 10/1999 «Расходы организации» (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н)
25. При осуществлении работ по договорам строительного подряда определение доходов осуществлять по способу «Доход по мере готовности» согласно ПБУ 2/2008г.
26. Доход в целях бухгалтерского учета по долгосрочным договорам считается полученным в момент ввода объекта незавершенного строительства в эксплуатацию.
27. Расходы будущих периодов списывать равномерно в течение отчетного периода, к которому они относятся.
28. Ответственность за налоговый учет возложить на главного бухгалтера.
29. Расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены к конкретному виду деятельности, определять пропорционально доле дохода по каждому виду деятельности (кроме строительства) и объему капиталовложений по соответствующему объекту незавершенного строительства в общей сумме доходов.
30. Учет договоров долевого участия, денежных средств по договорам долевого участия вести в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», со ст.251 п.1, п.п.14 ч.2 НК РФ) с использованием эскроу счетов. Учитывать доходы (расходы) полученные (произведенные) в рамках финансирования отдельно от доходов (расходов) полученных с реализацией товаров (работ, услуг).
31. Проценты по полученным кредитам и займам относить на внереализационные расходы предприятия, налоговый учет списания процентов вести согласно ст. 269 НК РФ.
32. Учет списания ТМЦ вести по стоимости единицы товаров, списание материально-производственных запасов в затраты производить по стоимости единицы учета согласно ФСБУ 5/2019
33. Учет доходов в целях бухгалтерского учета (кроме долгосрочных контрактов) вести в соответствии с ПБУ 9/99 утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н).

34. Учет расходов в целях бухгалтерского учета вести в соответствии с ПБУ 10/1999г. (Приказ Минфина РФ от 05.1999г. №33н).

35. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить по стоимости каждой единицы учета.

36. При наличии обособленных подразделений уплата и предоставление отчетности по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование работников, социальное и медицинское страхование производится централизованно по месту нахождения организации.

37. Доходы по договорам долевого участия в строительстве признаются для целей налогообложения после сдачи объекта в эксплуатацию и подписания актов передачи объектов долевого участия Участником долевого строительства и определяются в виде разницы между суммой денежных средств, поступивших в оплату договоров долевого участия после раскрытия эскроу счетов уполномоченным банком и суммой затрат на строительство объекта долевого участия.

38. Финансовый результат в целях налогового учета определять согласно с гл.26.2 НК РФ «Упрощенная система налогообложения», объект налогообложения «Доходы».

39. Исчисление земельного налога осуществлять согласно гл.31 НК РФ в зависимости от назначения земельных участков, по месту нахождения земельного участка.

40. Исчисление налога на доходы физических лиц осуществлять согласно гл. 23 НК РФ.

41. Ведение налогового учета осуществляется главным бухгалтером.

42. Исчисление страховых взносов осуществлять согласно Федерального закона от 24.07.2009г. №212-ФЗ «Об обязательном медицинском страховании в Российской Федерации», Федерального закона от 24.07.1998г. №125-ФЗ «Об обязательном медицинском страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний».

43. Исчисление страховых взносов на социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний осуществлять согласно Федерального закона от 24.07.1998г. №125-ФЗ «Об обязательном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний».

44. Изменения учетной политики производить в случаях:

- изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому (налоговому) учету (не ранее чем с момента вступления в силу изменений норм указанного законодательства);

- в случае начала осуществления нового вида деятельности;
- разработки новых способов ведения бухгалтерского учета;
- существенного изменения условий хозяйствования;
- изменения системы налогообложения.

Изменения оформлять распорядительными документами.

45. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Событий после отчетной даты нет

Филиалов и представительств нет

В течение следующих 12 месяцев планируем функционировать и осуществлять хозяйственную деятельность.

## Сведения об отдельных активах и обязательствах

### 3.1 Основные средства (строка баланса 1150)

Период	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Начисленная амортизация, тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Степень износа основных фондов, %
На 01.01.2022г.				
На 31.12.2022г.				

В составе основных средств на конец отчетного периода числятся:

Наименование основного средства (группы, категории, др.)	Остаточная стоимость, тыс. руб.
Помещения	
Сооружения	
Машины и оборудование	
Транспортные средства	
Прочие основные средства	
Земельные участки	
Итого	

Движение основных средств за 2022 год представлено в следующей таблице (в тыс. руб.):

Наименование	Наличие на начало отчетного года тыс. руб	Поступило тыс. руб	Выбыло тыс. руб	Наличие на конец отчетного года тыс. руб
Помещения				
Сооружения и передаточные устройства				
Машины и оборудование				
Транспортные средства				
Вычислительная техника				
Многолетние насаждения				
Земельные участки				
Другие виды основных средств				

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» отражено:

- Аренда части офисного помещения, расположенного по адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10 помещ.7; Ежемесячная арендная плата 3 тыс. руб.

### 3.2 Прочие внеоборотные активы (строка баланса 1190) - 453 632 тыс. руб.

По этой строке баланса отражается следующая информация:

- **Незавершенные капитальные вложения на сумму 453 632 тыс. руб.** в том числе:

1. объект - ж/д по адресу г. Орел ул. Раздольная, д.15

Наименование показателя	Период	На начало периода Тыс. руб.	Изменения за период			На конец периода Тыс. руб.
			Затраты за период Тыс. руб.	Списано Тыс. руб.	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
1. Затраты в основные средства, которые будут введены в эксплуатацию	За 2021 год	11 596	143 186			154 782
	За 2022 год	154 782	298 850			453 632
в том числе: рабочие машины и оборудование						
Вычислительная техника						
Сооружения	За 2022 год	154 782	298 850			453 632
	За 2021 год	11 596	143 186			154 782
Прочие основные средства						
Транспортные средства						
Земельные участки						

### 3.3 Запасы (строка баланса 1210)

Наименование (вид) запаса	Сумма на начало периода, тыс. руб.	Сумма на конец периода, тыс. руб.
<b>Запасы всего</b>	<b>35 295</b>	<b>23 154</b>
в том числе:		
<b>Сырье и материалы:</b>		
Материалы		
Покупные полуфабрикаты, комплектующие		
Драгметаллы		
Топливо		

Тара и тарные материалы		
Запасные части		
Запасные части для вычислительной техники		
Строительные материалы	32 764	20 407
Инвентарь и хоз. принадлежности на складе		
Инвентарь и хоз. принадлежности в эксплуатации		
Затраты в незавершенном производстве	2 483	2 718
Расходы будущих периодов	48	29
Малоценные основные средства		
<b>НЗП</b>		

### **3.4 Дебиторская задолженность (строка баланса 1230)**

Дебиторская задолженность на конец года составила 513 627 тыс. руб.

В том числе:

- задолженность по договорам долевого участия - 468 142 тыс. руб.
- авансы выданные - 45 225 тыс. руб.
- прочие – 260 тыс.руб

### **3.5. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (строка баланса 1240)**

Финансовые вложения	Остаток на начало года, тыс. руб.	Вложено в отчетном периоде, тыс. руб.	Выбыло в отчетном периоде, тыс. руб.	Остаток на конец периода, тыс. руб.
- Новации - Предоставленные займы - Договора долевого участия в строительстве, уступки				
Итого:				

### **3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)**

Денежные средства и денежные эквиваленты	Остаток на начало года, тыс. руб.	Вложено в отчетном периоде, тыс. руб.	Выбыло в отчетном периоде, тыс. руб.	Остаток на конец периода, тыс. руб.
Денежные средства	44	310 584	309 110	1 518

### **4. Уставный капитал (строка баланса 1310)**

Уставный капитал оплачен полностью и составляет 10 тыс. руб.

## **5. Нераспределенная прибыль (строка баланса 1370)**

На 31.12.2022 г. сумма непокрытого убытка по бухгалтерскому балансу составила 20 546 тыс. руб. Убыток за 2022 год составил 15 211 тыс. руб., чистые активы составили 20 536 тыс. руб.

## **6. Заемные средства (строка баланса 1410)**

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
- Займы	20	843
- Кредиты	191 344	496 756
- Проценты по займам, кредитам и прочим долговым обязательствам	4 826	18 492
- Векселя	16 690	18 362
Всего:	212 880	534 453

## **7. Прочие долгосрочные обязательства (строка баланса 1450)**

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
- Долгосрочные обязательства по ДДУ	186 949	468 142
- Проценты по займам, кредитам.	2 291	
- Прочие долговые обязательства		6 335
Всего:	189 240	474 477

## **8. Заемные средства (строка баланса 1510)**

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
- займ	0	0
- % по дог. займа	0	0
ВСЕГО	0	0

## **9. Кредиторская задолженность (строка баланса 1550, 1520)**

Кредиторская задолженность (стр. 1520) на конец отчетного года составила 3 535 тыс. руб. В т.ч.:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 3 403 тыс. руб.
  - Расчеты по налогам -117 тыс. руб.
  - Прочие расчеты -15 тыс.руб
- Кредиторская задолженность увеличилась на 3 073 тыс. руб.

## Расшифровка отдельных показателей Отчета о финансовых результатах

### 10. Выручка (Отчета о финансовых результатах строка 2110)

Выручка за 2022 год от реализации товаров, работ и услуг составила 1 030 тыс. руб., в том числе:

	Виды продукции	Объем реализации тыс. руб.	Удельный вес в общем объеме реализации, (%)
		2022г.	2022г.
1	Реализация ТМЦ, услуг, товаров	1 030	100
Всего:		1 030	100

### 11. Себестоимость продаж (строка Отчета о финансовых результатах 2120)

Затраты на производство и реализацию продукции и услуг по данным бухгалтерского учета составили:

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год	Отклонения
Себестоимость реализованных ТМЦ, услуг, товаров	260	0	260
Итого по элементам	260	0	260

### 12. Проценты к получению (строка Отчета о финансовых результатах 2320) составили - 0 тыс. руб.

### 13. Проценты к уплате (строка Отчета о финансовых результатах 2330) составили - 13 667 тыс. руб.

*В т.ч.:*

- Начисленные проценты по займам и прочим долговым обязательствам - 13 667 тыс. руб.

### 14. Прочие доходы (строка Отчета о финансовых результатах 2340) составили - 1 952 тыс. руб.

### 15. Прочие расходы (строка Отчета о финансовых результатах 2350)

*составили - 4 105 тыс. руб.*

**16. Прибыль до налогообложения** (строка Отчета о финансовых результатах 2300)

Убыток до налогообложения составил 15 050 тыс. руб.

**17. Налог на прибыль** (строка Отчета о финансовых результатах 2410) составил 161 тыс. руб.

**18. Чистая прибыль** (строка Отчета о финансовых результатах 2400)

Убыток за 2022 год составил 15 211 тыс. руб.

**19. Совокупный финансовый результат периода**

За отчетный период	За соответствующий период прошлого года
15 211 тыс. руб. - убыток	4 944 тыс. руб. - убыток

## Информация о связанных сторонах за 2022г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, Для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем операций Тys. руб.
1.	Огуреев Александр Борисович	РФ, г. Орел,	Генеральный директор	13.09.2019г.	Устав			Зарплата-220 Взносы-59
2.	Закрытое акционерное общество «Стройкомплект-центр»	РФ, г. Орел,	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.09.2019г.	Устав		-% по Договору займа, векселям -Векселя	378 1 672
3.	Захарова Светлана Геннадьевна	РФ, г. Орел,	Главный бухгалтер	13.09.2019г	Устав			Зарплата-971 Взносы-179
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Спец-Строй»	РФ, г. Орел,	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.09.2019г.	Устав		-Договор генподряда -Реализация ТМЦ	98 661 260
5.	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»	РФ, г. Орел,	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.09.2019г.	Устав		-Договор поставки  Вознаграждение по дог.10	153 871 4 045
6.	Общество с ограниченной ответственностью «ЗенитПроект»	РФ, г. Орел,	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.09.2019г.	Устав		-Договор займа  -% по Договору займа,векселям  -Услуги по договору девелопмента	823 166 16 725
7.	Общество с Ограниченной ответственностью ИЖК «Маратон»	РФ, г. Орел,	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.09.2019г.	Устав		Услуги аренды по договору аренды помещения	52
8.	Волков Юрий Семенович	РФ, г. Орел,	Учредитель	02.03.2021г.	Устав			52
9.	Комарицкая Елена Алексеевна	РФ, г. Орел,	Учредитель Финансовый директор	02.03.2021г.	Устав			24 Зарплата-8 Взносы-3
10.	Ингман Игорь Борисович	РФ, г. Орел,	Учредитель	02.03.2021г.	Устав			24

Генеральный директор  
Главный бухгалтер

Огуреев А.Б.  
Захарова С.Г.