

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОСТ-СТРОЙ» ЗА 2022 ГОД

г. Калининград

13 марта 2023 года

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

1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй». 09 января 2020 внесена запись в ЕГРЮЛ о смене наименования с общество с ограниченной ответственностью «ОСТ-строй» на общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй».

1.2 Адрес местонахождения: РФ, 236023, Калининград, ул. Маршала Борзова, дом №93, корпус Б, кабинет 2. По состоянию на 31.12.2022г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.3 Уставный капитал Общества составляет 10 100 рублей, и состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2022г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	10 100	100%

1.4 Дата государственной регистрации «15» июня 2004 года.

Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1043902819509. ИНН/КПП 3906123261/390601001.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 11 человек.

1.6 Общество не является малым предприятием.

1.7 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

1.8 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.9 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов).

2. Аспекты учетной политики предприятия. Раскрытие информации в отчетности

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет бухгалтерская служба, как структурное подразделение, под руководством главного бухгалтера.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства (дольщиков). Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства»

бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания её таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Обществом внесены необходимые изменения в учетную политику на 2022 год в связи с переходом на новые стандарты учета. Способ перехода упрощенный. Предстоящие изменения существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не окажут.

Общество отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно, согласно пункту 26 ФСБУ 26/2020.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при одновременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита. Общество устанавливает следующие лимиты для основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020):

- 0 руб. - для основных средств, предназначенных для сдачи в аренду;
- 100 000 руб. – для всех остальных основных средств.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Общество проверяет основные средства на обесценение ежегодно, на конец отчетного года (п. 38 ФСБУ 6/2020).

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года, согласно пункту 49 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Общество учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на отдельном субсчете 10.13 «Запасы для капитальных вложений» (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020).

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

2.2 Признание доходов и расходов.

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества по договорам участия в долевом строительстве признается Обществом в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Учет затрат на создание объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию Федерального закона 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих

уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете общество формирует затраты на строительство (создание) объектов на субсчетах 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)» и 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

а) затраты, которые учитываются на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)»:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;

- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;

- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;

- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;

- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;

- затраты на строительство (возведение) зданий;

- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;

- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений;

- затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;

- затраты на услуги технического заказчика и услуги по техническому надзору;

- расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;

- расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве, обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;

- иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости.

б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

- прямые расходы на содержание для обеспечения строительства объекта;

- оплата труда, сопутствующих налогов, страховых взносов;

- расходы на охрану строительной площадки;

- расходы на рекламу объекта, товарный знак, видеонаблюдение строительной площадки и связанные с ними сопутствующие расходы;

- расходы на комиссионное вознаграждение;

- часть общепроизводственных расходов;

- расходы на услуги банка по совершению операций по расчетному счету застройщика;

- понесенные Обществом с момента начала осуществления затрат на создание объекта и до завершения строительства административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к созданию объекта.

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке. Под стройкой понимается совокупность зданий (объектов), строительство которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации, на которые в установленном порядке утверждается отдельный титул стройки или заменяющий его документ;

б) в рамках отдельной стройки – по каждому объекту, возводимому в целях передачи приобретателям;

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», и на счете 19.13 «НДС по затратам на строительство» распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма 10% процентов от выручки от реализации за отчетный период.

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 10% процентов.

2.4 Налоговый учет в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

Применение ПБУ 18/02. Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Налог на прибыль. Доходы и расходы для целей налогообложения признаются организацией методом начисления.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2022 год

За 2022 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 255 132 тыс. руб., включая:
 - выручку от оказания услуг застройщика – 255 132 тыс. руб.; из которой:
 - выручка, начисленная (признанная) по актам приема-передачи с дольщиками – 255 132 тыс. руб.
 - Себестоимость составила – 53 487 тыс. руб., включая:
 - себестоимость услуг застройщика (по актам приема-передачи с дольщиками) – 53 487 тыс. руб.;
 - Коммерческие расходы – 21 689 тыс. руб.
 - Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
 - Прибыль от продаж составила – 179 957 тыс. руб.
 - Чистая прибыль составила – 136 442 тыс. руб.
 - Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – 53,5%.
- Факторы, сформировавшие и повлекшие изменение объемов продаж:

- В октябре 2021 года Обществом введен в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Светлогорск, ул. Яблонева, д.19 (№6 по ГП). Во 2 квартале 2022 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.

- В декабре 2021 года Обществом введен в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Светлогорск, ул. Молодежная, д.19 (№13 по ГП). В 1 квартале 2022 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.

- В мае 2022 года Обществом введен в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Светлогорск, ул. Яблонева, д.18А (№3 по ГП). В 3 квартале 2022 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.

- В сентябре 2022 года Обществом введен в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Светлогорск, Калининградский пр-т, д. 10А (№15 по ГП). В 4 квартале 2022 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.

Средняя численность работников предприятия – 11 человек Среднесписочная численность составила 10 человек, так как в штате есть внешние совместители. Фонд оплаты труда за 2022 год составил 33 800 тыс. рублей. Сотрудники предприятия работают в Обществе по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека за отчетный период увеличилась по сравнению с показателем 2021 года и составила 147 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1. Строка 1210 «Запасы» – 525 753 тыс. руб.

В связи с изменением учетной политики, в результате применения ретроспективного метода отражения начала применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», показатели, отраженные в разделе I Внеоборотные активы за периоды 2021 и 2020 годы отражены в составе Запасов раздела II Оборотные активы за отчетный период.

Строка 12102 «Затраты застройщика в незавершенном строительстве» - 25 064 тыс. руб. По данной строке отражены долгосрочные затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству квартала жилых домов «Олимпия», по объектам:

- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 25 064 тыс. руб.

Строка 12104 «Затраты застройщика в незавершенном строительстве» - 218 252 тыс. руб. По данной строке отражены краткосрочные затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству квартала жилых домов «Олимпия», по объектам:

- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 105 202 тыс. руб.

- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 113 050 тыс. руб.

Строка 12105 «Затраты застройщика на строительство в готовом объекте» - 227 374 тыс. руб. отражает краткосрочные затраты на строительство по введенным в эксплуатацию объектам:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 227 374 тыс. руб.

Строка 12106 «Материалы для строительства по ДДУ» - 10 273 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства МЖД, а также переданные подрядчикам на давальческой основе:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 6 774 тыс. руб.

- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 870 тыс. руб.

- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 26 тыс. руб.

- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 1 315 тыс. руб.

- Яблонева, д.№8 по ГП г. Светлогорск – 48 тыс. руб.

- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 1 099 тыс. руб.

- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 120 тыс. руб.
- основной склад, ул. Борзова, д. 93Б г. Калининград – 21 тыс. руб.

Строка 12107 «Готовая продукция» - 44 791 тыс. руб. отражает стоимость построенной недвижимости, в собственности общества, из которой квартиры для продажи - 44 791 тыс. руб. представлена в Таблице 1:

Адрес местонахождения/ номер квартиры	Стоимость, руб.
Яблонева, №9 по ГП	
010, Молодежная, д.11, г.Светлогорск (Олимпия-9)	1 917 898,82
Яблонева № 15 по ГП	
004, Калининградский пр-т, д.10А, г.Светлогорск (Олимпия-15)	5 388 394,53
008, Калининградский пр-т, д.10А, г.Светлогорск (Олимпия-15)	5 388 394,54
012, Калининградский пр-т, д.10А, г.Светлогорск (Олимпия-15)	5 388 394,54
020, Калининградский пр-т, д.10А, г.Светлогорск (Олимпия-15)	5 396 306,98
024, Калининградский пр-т, д.10А, г.Светлогорск (Олимпия-15)	5 396 306,99
Яблонева № 3 по ГП	
004, Яблонева, д. 18А, г.Светлогорск (Олимпия-3)	2 845 623,20
008, Яблонева, д. 18А, г.Светлогорск (Олимпия-3)	2 290 379,64
015, Яблонева, д. 18А, г.Светлогорск (Олимпия-3)	1 889 963,63
019, Яблонева, д. 18А, г.Светлогорск (Олимпия-3)	1 382 769,99
039, Яблонева, д. 18А, г.Светлогорск (Олимпия-3)	1 185 231,43
041, Яблонева, д. 18А, г.Светлогорск (Олимпия-3)	1 895 302,52
047, Яблонева, д. 18А, г.Светлогорск (Олимпия-3)	2 541 307,02
048, Яблонева, д. 18А, г.Светлогорск (Олимпия-3)	1 884 624,74
Итого	44 790 898,57

4.2 Пояснения к дебиторской задолженности. Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 565 446 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями.

Показатель включает долгосрочную дебиторскую задолженность по расчетам с дольщиками по строительству по строке 12302 – 3 127 тыс. руб. по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) по объектам строительства:

- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 3 127 тыс. руб.

Показатель включает краткосрочную дебиторскую задолженность по расчетам с дольщиками по строительству по строке 12305 – 416 012 тыс. руб. по ДДУ по объектам строительства:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 9 540 тыс. руб.
- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 180 893 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 225 578 тыс. руб.

4.3 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» включает:

- денежные средства на расчетных счетах Общества 737 тыс. руб. представлены в Таблице 2:

Номер расчетного счета в банке	Сумма, руб.
40702810068800000838, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	1 359,68
40702810520010103643, ОТДЕЛЕНИЕ N8626 СБЕРБАНКА РОССИИ	40 011,05
40702810568800000833, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	3 753,36
40702810768800000691, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	239 208,97
40702810768800000837, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	452 772,13
Итого	737 105,19

- денежные средства, размещенные на краткосрочных депозитах сроком менее 3 месяцев, сделки овернайт 156 800 тыс. руб. представлены в Таблице 3:

Номер депозитного счета в банке	Сумма, руб.
42102810130340000293, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	6 800 000,00
42102810230340002450, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	150 000 000,00
Итого	156 800 000,00

4.4 Пояснения к заемным средствам.

Заемные средства по строке 1410 – 198 870 тыс. руб. отражают долгосрочные:

- кредитные обязательства 198 775 тыс. руб. по целевым кредитам ПАО Банк ВТБ г. Санкт-Петербург, полученным на строительство МЖД:

- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 86 860 тыс. руб.
- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 11 341 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 100 573 тыс. руб.

- проценты по долгосрочным займам на дату 31.12.2022г. - 96 тыс. руб.

Структура заемных средств за период представлена в таблице 4.

Таблица 4 - Структура заемных средств

Наименование заимодавца	Сальдо на 01.01.2022г.	Оборот за период		тыс. руб. Сальдо на 31.12.2022г.
		Поступило	Возвращено	
ПАО Банк ВТБ филиал Меридиан г. Санкт-Петербург	129 101	395 182	325 509	198 775
ООО «Новострой»	850	0	850	0
ООО «Сэтл»	51 406	0	51 406	0
Итого	181 357	395 182	377 765	198 775

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2022 год составила 555 тыс. руб.

4.5. Пояснения к прочим долгосрочным обязательствам

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 3 127 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ по объектам:

- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 3 127 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.05.2024 год.

4.6 Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 24 843 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с показателем 2021 годом, в основном за счет погашения задолженности перед поставщиками и подрядчиками.

Задолженность по налогам и сборам составляет – 5 159 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2022 года со сроком уплаты в 1 квартале 2023 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 51 255 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 4 602 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль – 38 243 тыс. руб.;
- ✓ НДС – 132 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 7 777 тыс. руб.;
- ✓ Налог на имущество – 116 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 385 тыс. руб.

Задолженность перед персоналом по оплате труда на отчетную дату составляет 401 тыс. руб. за декабрь 2022 года, со сроком уплаты 10 января 2023 года. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующему положению об оплате труда.

4.7. Пояснения к прочим краткосрочным обязательствам

Строка 15501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 740 018 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет менее одного года) по ДДУ по объектам:

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 333 546 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 01.06.2023 год.

- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 180 893 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 30.11.2023 год.

- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 225 578 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.12.2023 год.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2022 года была проведена инвентаризация ТМЦ, готовой продукции. По состоянию на 31 декабря 2022 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, резервов. Результаты отражены в актах инвентаризации. Излишков и недостач не установлено.

6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы на 96 счете учета, которые представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Структура резервов предприятия.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2022г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2022г.
		Начислено	Использовано/восстановлено	
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.19 (№13 по ГП)	12 367	0	12 367	0
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.8 (№8 по ГП)	1 823	0	1 235	588
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Яблонева, д.19 (№6 по ГП)	13 514	0	13 514	0
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Молодежная, д.1, №1 по ГП	0	48 176	3 535	44 642
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта Калининградский пр. 10А, №15 по ГП	0	6 675	5 055	1 620
Резерв на отпуск работников	759	3 851	3 938	671
Итого	28 462	58 702	39 644	47 521

У Общества отсутствуют на 31.12.2022г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

7. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

Общество имеет в аренде земельные участки на которых осуществляется строительство квартала жилых домов ЖК «Олимпия». Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001, представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Основные средства, полученных в аренду на дату 31.12.2022

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	тыс. руб.
			Кадастровая стоимость
Земельный участок кад.	Администрация	№45/11-2018 от	6 977

№39:17:000000:908, г. Светлогорск	Светлогорского района	19.11.2018г.	
Земельный участок кад. №39:17:010040:380, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№35/11-2018 от 19.11.2018г.	6 190
Земельный участок кад. №39:17:010040:381, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№36/11-2018 от 19.11.2018г.	5 795
Земельный участок кад. №39:17:010040:385, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№40/11-2018 от 19.11.2018г.	263
Земельный участок кад. №39:17:010040:386, г. Светлогорск	Администрация Светлогорского района	№41/11-2018 от 19.11.2018г.	5 352

8. События после отчетной даты

На момент составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребовавшие участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2022 года отсутствуют.

Общество планирует передать дольщикам все построенные объекты долевого строительства в веденном в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Светлогорск, ул. Молодежная, дом №1 по ГП, в соответствии с заключенными ДДУ, до 01.06.2023г. По окончании передачи всех объектов долевого строительства будет сформирован финансовый результат по строительству данного объекта, что повлияет на показатель выручки за 2023 год.

9. Информация о связанных сторонах

В отчетном периоде осуществлялись со связанными сторонами следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2022 год Общество перечислило за аренду 60 тыс. руб.

2. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2022 год Общество перечислило за услуги заказчика по всем объектам строительства 8 246 тыс. руб.

3. Общество выступало заемщиком в отчетном периоде по договору беспроцентного займа с участником ООО «Сэтл». Структура заемных средств представлена в Таблице 4.

4. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2022 год Общество перечислило вознаграждение в размере 33 365 тыс. руб.

5. Общество выплачивает по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2022 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 340 тыс. руб.

6. Общество приобретало строительные материалы у ООО «СЗ «Стерео-2» на 14 тыс. руб. за отчетный период.

10. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

11. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

12. Сведения о прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

13. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

14. Изменения оценочных значений

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

15. Сведения об использованных энергоресурсах.

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Совокупные затраты Общества на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов за отчетный период составили 623 тыс. руб., в том числе затраты на приобретение и потребление энергетических ресурсов по видам энергии составили: тепловая – 0 тыс. руб., электрическая – 623 тыс. руб. Доля затрат Общества на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов в общей сумме всех затрат за отчетный период составила менее 0,2%.

16. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

17. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

18. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

19. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетных счетах – 737 тыс. руб.;
- денежные средства на эскроу счетах – 391 527 тыс. руб.

Денежные средства участников долевого строительства, поступившие на эскроу счета в банк эскроу агент, Общество отражает на забалансовом счете 008.02 по объектам строительства и по участникам.

На отчетную дату 31.12.2022 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке-агенте ПАО ВТБ составляют по объектам:

- Яблонева, д.№5 по ГП г. Светлогорск – 470 тыс. руб.
- Яблонева, д.№2 по ГП г. Светлогорск – 175 629 тыс. руб.
- Яблонева, д.№12 по ГП г. Светлогорск – 215 427 тыс. руб.

- *существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;*

Депозиты на срок до трех месяцев, овернайт в ПАО ВТБ на дату 31.12.2022г. составляют 156 800 тыс. руб.

Размещение денежных средств на депозитах на срок до трех месяцев, сделки овернайт и возврат средств в отчете о движении денежных средств не отражаются. Остаток 156 800 тыс. руб. включен в строку 4500. Полученные проценты по депозитам до трех месяцев, по сделкам овернайт включены в строку 4119 (п.п. 6, 9 ПБУ 23/2011).

- *денежные потоки от текущих операций:*

Поступления – 336 121 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет 1 211 тыс. руб. от реализации недвижимости, товаров и услуг, 37 тыс. руб. арендная плата за транспортные средства;

329 908 тыс. руб. поступило по ДДУ от дольщиков, от ПАО «Банка ВТБ» при раскрытии счетов эскроу. Из них поступило денежных средств по объектам строительства:

- Яблонева, д.№13 по ГП г. Светлогорск – 11 тыс. руб.
- Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 135 353 тыс. руб.
- Яблонева, д.№6 по ГП г. Светлогорск – 45 тыс. руб.

- Яблонева, д.№15 по ГП г. Светлогорск – 28 232 тыс. руб.

- Яблонева, д.№1 по ГП г. Светлогорск – 166 267 тыс. руб.

Прочие поступления – 4 965 тыс. руб. Из них проценты по депозитам на срок до трех месяцев, сделкам овернайт составили 4 022 тыс. руб.

Платежи – 632 184 тыс. руб., из них 459 409 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, материалы, услуги, 41 669 тыс. руб. платежей на оплату труда работников, включая НДС/Л 4 602 тыс. руб., страховые взносы 7 777 тыс. руб.; 372 тыс. руб. уплачено процентов по займам и кредитам; 38 243 тыс. руб. уплачено налога на прибыль.

Возвращено дольщикам по договорам долевого участия 1 149 тыс. руб., из них по объекту Яблонева, д.№3 по ГП г. Светлогорск – 1 149 тыс. руб.

Прочие платежи – 91 342 тыс. руб. включают выданные заемные средства участнику ООО «Сэтл» по договору беспроцентного займа 89 250 тыс. руб., государственную пошлину 583 тыс. руб., налог на имущество 116 тыс. руб.

- *денежные потоки от инвестиционных операций:*

Поступления - нет.

Платежи - 61 562 тыс. руб., из них направлено на предоставление займа

- *денежные потоки от финансовых операций:*

Поступления – 395 182 тыс. руб. Из них получено целевых кредитов на строительство МЖД от ПАО «Банк ВТБ» 395 182 тыс. руб.

Платежи – 52 256 тыс. руб., из них 52 256 тыс. руб. возвращено заемных средств участнику ООО «Сэтл».

20. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С конца февраля 2022 года наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Обществом принимаются во внимание геополитические риски, экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и её экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества оценивается как несущественное.

Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2022 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Генеральный директор



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.