

Пояснения

к бухгалтерской отчетности

общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Орбита»

за 2022 год





Юридический и фактический адрес ООО «Специализированный застройщик «Орбита»: 236039 Калининградская область, г. Калининград, ул. Эпроновская, д.12, пом.6.

Свидетельство о государственной регистрации предприятия №001381672 серии 39, выданное Межрайонной инспекцией ФНС №1 по Калининградской области 16 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1113926033891, Устав Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орбита», утвержден решением единственного участника общества №1 от 30 августа 2011 Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орбита», зарегистрирован Межрайонной инспекцией ФНС по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области.

Поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ 16 сентября 2011 года в МРИ МНС России № 9 по г. Калининграду, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серия 39 №001381673 16 сентября 2011 года, присвоено ИНН/КПП 3906246665/390601001.

Основными видами деятельности в соответствии с Уставом ООО «Специализированный застройщик «Орбита» (далее Предприятие) являются:

выполнение функций по организации строительства, контролю за его ходом, в том числе осуществление технического надзора, а так же

1. производство общестроительных работ по возведению зданий
2. производство общестроительных работ по строительству мостов, надземных автомобильных дорог, тоннелей и подземных дорог
3. производство общестроительных работ по прокладке местных трубопроводов. Линий связи и линий электропередач
4. устройство покрытий зданий и сооружений
5. производство прочих строительных работ
6. производство электромонтажных работ
7. производство изоляционных работ
8. монтаж прочего инженерного оборудования
9. производство отделочных работ
10. розничная торговля в неспециализированных магазинах
11. подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
12. покупка и продажа земельных участков
13. предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом

Размер уставного капитала Общества составляет 10 тыс. рублей и состоит из номинальной стоимости доли его участника – (размер доли составляет 100 % уставного капитала, номинальная стоимость доли составляет 10 тыс. рублей).

Уставный капитал на 1 января 2022 года составил 10 000 рублей, в том числе:

- Верхолаз Е.В. - 5 000 рублей – 50 % доли в УК,
- Макаров В.М. – 5 000 рублей – 50 % доли в УК.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «СЗ «Орбита» за 2022 год сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. №43н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №94н от 31.10.2000г.





1. Основные применяемые правила бухгалтерского и налогового учета, основные элементы учетной политики

Учетная политика предприятия утверждена приказом директора предприятия от 30 декабря 2021 года. Основные, наиболее существенные положения этого документа:

- инвестиционный доход от реализации услуг застройщик признает после полной готовности и сдачи объекта;
- инвестиционный доход у застройщика образуется как сумма превышения договорной стоимости объекта долевого строительства и фактических затрат на его возведение.
- средства дольщиков, полученные застройщиком, считаются целевым финансированием и поступают на специальные счета, открытые на каждое разрешение на объект строительства, эти денежные средства направляются на создание жилого дома.
- инвентарная стоимость законченного строительством объекта – это сумма фактических капитальных затрат, состав которых регламентируется сводным сметным расчетом стоимости строительства, она формируется в период строительства по данным бухгалтерского учета застройщика и определяется после его окончания при вводе объекта в эксплуатацию. Период строительства охватывает отрезок времени с момента отведения земельного участка и оформления правоустанавливающих документов на землю до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Затраты на возведение объектов отражаются застройщиком в разрезе каждого объекта.
- разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство объекта недвижимости, которая по условиям договора не подлежит возврату дольщикам, является инвестиционным доходом и облагается налогом на УСН в 6% по окончании строительства.
- цена договора участия в долевом строительстве отражается как целевые средства, полученные на строительство, на счете 86.02 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».
- сумма вознаграждения застройщика выделяется в договорах участия в долевом строительстве обособленно и является доходом Застройщика.
- давальческие материалы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10.7.
- начисление амортизации объектов основных средств производится линейным методом (ФСБУ 6/2020, ст.259 НК РФ). Срок полезного использования объектов основных средств определяется согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.02 №1, утвержден приказом по учетной политике по предприятию. Переоценка основных средств не производится.
- учет материалов ведется согласно ФСБУ 05/2019 г, единица учета материалов – номенклатурная позиция, учет материалов ведется с применением счета 16 – отклонение в стоимости материалов, метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) – по ФИФО.
- для учета затрат Застройщика используется счет 26 «Общехозяйственные расходы», на нем учитываются затраты на содержание заказчика-застройщика: заработная плата сотрудников и налоги с нее, аренда офиса и оборудования, затраты на обеспечение техники безопасности на стройке, оплата консультационных услуг, коммунальные услуги, услуги связи, покупка оргтехники и расходных материалов, канцелярских товаров и др.
- собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы» в конце месяца списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».
- расходы будущих периодов формируются на счете 97 и списываются в бухгалтерском учете равномерно в течение периода, к которому они относятся.
- создается резерв по сомнительным долгам в целях покрытия убытков по безнадежным долгам по результатам инвентаризации дебиторской задолженности на предприятии. Начисление ведется в течении налогового периода с участием счета 63. На 31.12.2022г. предприятие не имеет просроченной дебиторской задолженности.



Организация применяет ФСБУ 25/2018 с 01.01.2022 года. Так как организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт, а все договора, по которым Общество выступало Арендатором и часть договоров, по которым Общество выступало Арендодателем, заканчиваются по сроку действия в 2022 году, переход на ФСБУ 25/2018 не повлек изменений на начало отчетного периода ни в бухгалтерском учете, ни в отчетности.

Операции по сдаче в аренду помещений / земельных участков общество в рамках ФСБУ 25/2018 (пункты 24,25,29)

квалифицировало как операционную аренду, так как экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, после его передачи арендатору остаются у арендодателя.

- бухгалтерская отчетность предприятия формируется исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Основные показатели финансовой и хозяйственной деятельности за 2022 г.

Строка 1150 «Основные средства»

Основные средства предприятия, учитываемые на счете 01.1 «Основные средства»:

- амортизация основных средств за год начислена в размере **0** тыс. рублей.
- остаточная (балансовая) стоимость основных средств составила **0** тыс. рублей.

Строка 1170 - «Финансовые вложения» - **31 500** тыс. рублей;

Строка 1210 "Запасы"- 4 609 тыс. руб., в т.ч.:

- незавершенное строительство, составило 4 609 тыс. рублей.
- остаток строительных материалов на конец отчетного периода составил **0** тыс. рублей.

Строка 1230 "Дебиторская задолженность" - составила **831 035** тыс. рублей, в том числе:

- авансы выданные – **1** тыс. рублей;

Строка 1240 - «Финансовые вложения» - **10 000** тыс. рублей, в том числе:

- депозиты сроком размещения от 1 до 7 дней - **10 000** тыс. рублей.
- долгосрочные займы – **0** тыс. рублей.

Дебиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2022 г.

Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты"

- сальдо на конец периода по дебету счета 50.01 составило **0** рублей
- сальдо на конец периода по дебету счета 51 составило **531** тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила **63 000** тыс.руб.

Кредиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2022г. Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила **112 112** тыс. руб. в том числе:

- обязательства перед дольщиками в сумме **0** тыс. рублей
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме **112 023** тыс. рублей

Финансовые результаты.

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:

- проценты по депозитам и краткосрочным займам **2 536** тыс. рублей;





- прочие доходы – 56 968 тыс. руб.

Среднесписочная численность за 2022г. – 1 человек.

3. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период

В 2022 году **ООО «СЗ «ОРБИТА»** осуществляло подготовку к строительству многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: город Калининград, ул. Артиллерийская.

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области. **ООО «СЗ «ОРБИТА»** является плательщиком налога по упрощенной системе налогообложения с объектом «Доходы». Налоговых льгот организация не имеет. Все платежи по налогам и сборам производятся в установленные законодательством сроки. Просроченной задолженности по налогам и сборам общество не имеет.

4. Информация об операциях ООО «СЗ «ОРБИТА» со связанными сторонами

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток (незавершенные операции по состоянию на 31.12.2022 г.) тыс. руб.
ООО «СЗ «АТЛАНТ»	Общий учредитель	нет	нет
ООО «СЗ «ГЛОРИЯ»	Общий учредитель	нет	нет

5. Применимость допущения непрерывности деятельности

В 2022г. на деятельность **ООО «СЗ «ОРБИТА»** оказывал влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Не смотря на перебои с поставками строительных материалов, а также увеличение их стоимости руководство **ООО «СЗ «ОРБИТА»** не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества.

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

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, предприятие способно продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Наше общество планирует стабильно осуществлять свою деятельность, т.к. работает на российский рынок и не зависит от колебаний валюты на прямую.

У Общества не было приостановки операционной деятельности, нарушении условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал, доступность рынков капитала/финансирования.

6. События после отчетной даты



[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

События после отчетной даты, которые повлияли на бухгалтерскую отчетность ООО «СЗ «ОРБИТА» не происходили.

Общество занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Директор
ООО «Специализированный застройщик «Орбита»



Суханин Ю.В.





Промультовано и проа-
мультовано 31/трид-
цать один) лет
ООО "Просвудит"

Александр Александрович