

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ваш Дом""
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	22 736	25 713	45 714
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	2 355
Прочие внеоборотные активы	1190	260	333	-
Запасы	1210	497 545	138 049	1 193
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	30 692	25 788	12 655
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	109 060	295 025	33 376
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	660 293	484 907	95 294
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	547 266	397 407	6 193
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	1 400
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	280	333	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	37 182	14 588	12 626
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	129	29	7
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	584 856	412 357	20 226
Стоимость чистых активов	-	75 437	72 550	75 067

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

ОТРАЖАЮЩЕЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИНН 58/12161074

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«ВАШ ДОМ»

ОГРН 1155858585858

ООО

Руководитель

Макаров Владимир Александрович

(расшифровка подписи)

(подпись)

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	260	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	11 397	11 397
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	22 156	24 156	25 215
	5288	-	-	-



Руководитель Макаров Владимир Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Макаров Владимир
 Александрович
 (расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

4. Запасы

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
Макаров Владимир
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	25 788	-	306 199	-	(301 295)	-	-	-	-	-	30 692
	5530	за 2021г.	12 655	-	128 157	-	(115 024)	-	-	-	-	-	25 788
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	4 328	-	-	-	-	-	-	-	4 328
	5531	за 2021г.	13	-	160	-	(173)	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	24 377	-	301 622	-	(300 894)	-	-	-	-	-	25 105
	5532	за 2021г.	2 716	-	127 829	-	(106 168)	-	-	-	-	-	24 377
Прочая	5513	за 2022г.	1 411	-	249	-	(401)	-	-	-	-	-	1 259
	5533	за 2021г.	9 926	-	168	-	(8 683)	-	-	-	-	-	1 411
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	25 788	-	306 199	-	(301 295)	-	-	X	-	-	30 692
	5520	за 2021г.	12 655	-	128 157	-	(115 024)	-	-	X	-	-	25 788

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	397 407	150 139	-	-	-	-	-	547 546
	5571	за 2021г.	6 193	391 214	-	-	-	-	-	397 407
	5552	за 2022г.	357 763	106 799	-	-	-	-	-	464 562
	5572	за 2021г.	-	357 763	-	-	-	-	-	357 763
	5553	за 2022г.	39 644	43 060	-	-	-	-	-	82 704
	5573	за 2021г.	6 193	33 451	-	-	-	-	-	39 644
	5554	за 2022г.	-	280	-	-	-	-	-	280
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	14 588	354 802	509	(332 171)	-	-	-	37 182
	5580	за 2021г.	12 626	117 546	1 040	(116 624)	-	-	-	14 588
	5561	за 2022г.	14 479	354 175	-	(331 502)	-	-	-	37 152
	5581	за 2021г.	12 216	117 285	-	(115 022)	-	-	-	14 479
	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2022г.	47	689	-	(706)	-	-	-	30
	5583	за 2021г.	410	261	-	(624)	-	-	-	47
	5564	за 2022г.	-	-	509	(509)	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	1 040	(1 040)	-	-	-	-
Кредиты	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2022г.	411 995	504 941	509	(332 171)	-	-	X	584 728
	5570	за 2021г.	18 819	508 760	1 040	(116 624)	-	-	X	411 995

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
Макаров Владимир
Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	1 570	1 286
Отчисления на социальные нужды	5630	471	385
Амортизация	5640	1 050	-
Прочие затраты	5650	356 787	137 593
Итого по элементам	5660	359 878	139 264
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(358 892)	(136 856)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	986	2 408

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



 Руководитель _____

 Макаров Владимир

 Александрович

 (расшифровка подписи)

 27 февраля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	704 637	179 564	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Макаров Владимир
Александрович
(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом» за 2022 год.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ваш дом» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Общие сведения об организации

Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью.

Место нахождения и почтовый адрес: 460024, г. Оренбург, ул. 8 марта, дом № 40, офис 17

Сведения об учредителях: Общество учреждено физическим лицом в количестве 2 человек.

Сведения об уставном капитале: Уставный капитал общества составляет 10 тыс. руб., оплачен полностью.

Филиалов и представительств у Общества нет.

Необходимость проведения обязательного аудита, в связи с тем, что организация осуществляет деятельность по строительству многоквартирных домов в качестве заказчика-застройщика и подлежит обязательному аудиту.

Аудитор общества: ООО «Аудиторская компания «ПРИОРИТЕТ», ИНН 5610216306

Вид деятельности организации: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями), а также действующими ФСБУ и Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом, стандартами и положениями.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из того, что ООО «СЗ «Ваш дом» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Риски хозяйственной деятельности

В 2022 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Однако руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Изменение вступительных остатков годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год

Приказом Минфина России от 17.09.2020г. №204н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Обязательное их применение установлено с отчетности за 2022 год.

ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом» с 01.01.2022г. перешла на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в связи с этим были внесены изменения в бухгалтерскую учетную политику.

Также были скорректированы показатели бухгалтерского баланса за прошлые периоды.

В связи с изменениями учетной политики была проведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств и прочих внеоборотных активов на 31.12.2021г. в годовой бухгалтерской отчетности за 2022г. (п. 49 ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018).

Изменение вступительный остатков Бухгалтерского баланса

(тыс.руб.)

Наименование строки	Номер строки	Данные предыдущей отчетности	Данные текущей отчетности	Изменения
Корректировки значений показателей бухгалтерского баланса на 31 декабря 2021 года				
Основные средства	1150	24913	25713	800
Прочие внеоборотные активы	1190		333	333
Итого по разделу 1	1100	24913	26046	1133
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	71740	72540	800
Итого по разделу 3	1300	71750	72550	800
Прочие обязательства	1450		333	333
Итого по разделу 4	1400	397407	397740	800
Баланс	1600/1700	483774	484907	1133

Существенные аспекты учетной политики

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с положениями Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями и принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н, и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена приказом руководителя № 9 от 31.12.2021г.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программы «1С: Предприятие 8.3» Бухгалтерский учет в обществе ведется главным бухгалтером.

Раскрытие существенных показателей

Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020г. №204н, принятые к учету в установленном порядке.

В целях бухгалтерского учета основными средствами признаются объекты, стоимость которых составила не менее 100 тыс. руб. (п.5 ФСБУ 6/2020).

Расчет амортизации ведется линейным способом и для бухгалтерского, и для налогового учета. Переоценка ОС не производится.

Балансовая стоимость основных средств по состоянию на 01.01.2022г. – 25713 тыс.руб., на 31.12.2022г. – 22736 тыс.руб. Начислена амортизация за 2022 г. в сумме 977 тыс. руб.

В 2022 г. прошло выбытие основных средств на общую сумму 2000,24 тыс.руб., в связи с подготовкой территории под строительство жилых домов и сносом ветхих зданий.

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 на 31.12.2021г. была проведена проверка на соответствие условиям использования амортизируемых объектов основных средств и принято решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Был произведен пересчет сроков амортизации транспортных средств и внесены корректировки в межотчетном периоде на 31.12.2021г. (п.17 ФСБУ 6/2020).

На 31.12.2022г. был проведен анализ оценочных значений по основным средствам и принято решение не изменять ликвидационную стоимость, методы начисления амортизации и сроки полезного использования основных средств.

Переоценка объектов основных средств (групп основных средств) в отчетном периоде не проводилась. Признаков обесценения объектов основных средств не выявлено.

По состоянию на 31 декабря 2022 года все объекты основных средств используются в производственной деятельности. Основные средства во временное пользование не передавались, ограничения имущественных прав отсутствуют.

На 31 декабря 2022 года авансов, предварительной оплаты, уплаченных в связи с приобретением внеоборотных активов не было.

Внеоборотные активы. Арендованное имущество

В связи с применением ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. Основание: п. п. 49 и 50 ФСБУ 25/2018

Организацией заключен договор аренды земельного участка №б/н от 01.03.2021г. с Пашевкиной О.В., на котором ведется строительство жилого комплекса «Трилогия» по адресу г. Оренбург, ул. Корецкая – ул. Терешкова. Затраты по аренде отражены по статье внеоборотные активы.

Учитывая несущественность информации о величине арендных платежей для пользователей настоящей бухгалтерской отчетности Общество, руководствуясь принципом рациональности, приняло решение первоначально оценить право пользования активом и обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки (без дисконтирования).

Балансовая стоимость права пользования активов отражена по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса, по состоянию на 31.12.2022г. составила 260 тыс.руб.

Обязательство по аренде отражено по строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса, по состоянию на 31.12.2022г. составило 280 тыс.руб.

Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей: по договору аренды не предусмотрено применение переменных арендных платежей.

Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде: не предусмотрено по договору аренды.

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации: улучшения, связанные с реконструкцией и ремонтом, не производились в 2022 году.

Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды: авансовые платежи по договору аренды не производились.

Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям): ограничений по использованию предмета аренды не выявлено.

Иная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств, необходимая пользователям бухгалтерской (финансовой) отчетности для принятия экономических решений: существенно изменения по аренде не повлияли на финансовое состояние организации.

Запасы

По строке 1210 «Запасы» отражены затраты по незавершенным объектам жилого строительства и материалы на складах.

В 2022г. ведется строительство жилого комплекса «Трилогия» по адресу г. Оренбург, ул. Корецкая – ул. Терешкова.

По состоянию на 31.12.2022г. общая стоимость запасов составила 497545 тыс.руб., в том числе: по незавершенному строительству в сумме 496940 тыс.руб., по материалам на складах в сумме 605 тыс.руб.

По результатам инвентаризации запасов, признаков их обесценения не выявлено. В связи с этим резерв не создавался.

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма авансов, предварительной оплаты, уплаченных в связи с приобретением запасов составила 24996,2 тыс.руб. Данная сумма отражена в составе показателя строки 1230 "Дебиторская задолженность" бухгалтерского баланса.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные.

Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Наличие и движение дебиторской задолженности приведено в таблице 5.1., кредиторской задолженности в таблице 5.3. Приложения 1 настоящих пояснений.

По результатам инвентаризации расчетов сомнительная дебиторская задолженность не выявлена. Резерв сомнительных долгов не создавался.

Займы и кредиты

Учет займов и кредитов осуществляется в соответствии ПБУ 15/01 "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию". Задолженность по краткосрочным кредитам и займам на 31.12.2022г. составляет 0 тыс. руб.

Задолженность по долгосрочным кредитам и займам на 31.12.2022г. составляет 547266 тыс. руб., в том числе по данной статье отражены договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №8623-4501 от 16.07.2022г., НКЛ №540B009ZWMF от 17.10.2022г. с ПАО «СБЕРБАНК» выданный под строительство жилого комплекса «Трилогия» по адресу г. Оренбург, ул. Корецкая – ул. Терешкова. Сумма задолженности по договорам на 31.12.2022г. составила 464562,08 тыс. руб., в том числе сумма кредитных средств полученных на расчетный счет ООО «СЗ «Ваш дом» составила 106799 тыс.руб.

В качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств по указанному договору выступают:

-право аренды земельного участка кадастровый номер 56:44:0446006:551;

- имущественные права на площади строящегося объекта, общей площадью 13920,35 кв.м.

Так же в обеспечение указанного договора выступают учредители ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом» Макаров В.А., Пашевкин В.И. долями в уставном капитале и поручительством как физические лица.

Оценочные обязательства

Общество признало в бухгалтерском учете оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска (резерв отпусков).

Данное оценочное обязательство состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды.

На отчетную дату оценочное обязательство рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника и составляет 129 тыс. руб.

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности

тыс. руб.		
Наименование показателя	2022 г.	2021 г.
Внеоборотные активы		
Основные средства	22736	25713
Отложенные налоговые активы		
Прочие внеоборотные активы	260	333
Оборотные активы		
Запасы	497545	138049

Дебиторская задолженность	30692	25788
Денежные средства	109060	295025
в т.ч. банковский аккредитив	109053	295000
Баланс	660293	484907
Капитал и резервы		
Уставный капитал	10	10
Нераспределенная прибыль	75427	72540
Долгосрочные обязательства		
Заемные средства	547266	397407
Прочие обязательства	280	333
Краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность	37182	14588
Оценочные обязательства	129	29
Прочие обязательства		
Баланс	660293	484907

Статьи доходов и расходов	2022 г.	2021 г.
1. Выручка от оказания услуг	4328	160
2. Себестоимость проданных услуг		
3. Валовая прибыль	4328	160
4. Проценты к получению		
5. Проценты к уплате		
6. Управленческие расходы	-986	-2408
7. Прибыль (убыток) от продаж	3342	-2248
6. Прочие доходы		11
7. Прочие расходы	-455	-1075
8. Прибыль до налогообложения	2887	-3312
9. Текущий налог на прибыль		-5
10. Чистая прибыль отчетного года	2887	-3317

По итогам работы за 2022 год у Общества сформировалась прибыль в сумме 2887 тыс. руб. Организацией ведется строительство нового жилого комплекса и ведением учета по договорам участия в долевом строительстве с использованием эскроу счетов. Прочая деятельность, связанная с получением дохода не ведется. Доходы от реализации помещений в строящемся объекте «Трилогия» по адресу г. Оренбург, ул. Корецкая будут формироваться по окончании строительства.

Учет денежных средств поступивших на эскроу счета в ПАО «СБЕРБАНК» по договорам участия в долевом строительстве ведется на забалансовом счете 008 отдельно по каждому дольщику. По состоянию на 31.12.2022 г. составил 704637 тыс. руб.

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов не выявлено и в бухгалтерской отчетности не отражено.

По итогам 2022 года согласно приказа № 10 от 15.12.2022г. была проведена инвентаризация имущества по состоянию на 30.12.2022г. В результате проведенной инвентаризации недостача имущества не выявлена, излишки имущества не обнаружены.

Финансовое состояние предприятия устойчивое, платежи по налогам и во внебюджетные фонды производятся своевременно и в полном объеме. Общество не планирует существенного сокращения или прекращения деятельности.

В течение 2019-2022 гг. чистые активы Общества составили:

	тыс. руб.		
Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Стоимость чистых активов	75437	72550	75067

В 2022 году выплат учредителям дивидендов не производилось. Обесценение запасов не выявлено.

Учет условных фактов хозяйственной деятельности ведется в соответствии ПБУ 8/01 «Условные факты хозяйственной деятельности». Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

События после отчетной даты

Учет событий после отчетной даты ведется в соответствии ПБУ 7/98 «События после отчетной даты». На момент подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год у Общества отсутствуют существенные события после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации.

Информация о связанных сторонах

Операции, осуществленные со связанными сторонами, отражаются Обществом в бухгалтерском учете согласно ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах". Порядок раскрытия информации о связанных сторонах в бухгалтерской отчетности установлен ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах", утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 N 48н.

Связанные стороны ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом»

Лица и организации, непосредственно связанные с ООО СЗ "ВАШ ДОМ"	Лица и организации, опосредованно связанные с ООО СЗ "ВАШ ДОМ" через лиц, указанных в столбце 1
1	2
<u>Макаров Владимир Александрович</u> (руководитель, учредитель) <u>Пашевкин Виктор Иванович</u> (учредитель)	<u>ООО "ВАШ ДОМ"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - руководитель, учредитель; <u>Пашевкин Виктор Иванович</u> – учредитель) <u>ООО "ПАРК-ТОПОЛЯ"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - учредитель) <u>ООО "РТП-СТРОЙМАТЕРИАЛЫ"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - учредитель; <u>Пашевкин Виктор Иванович</u> - учредитель) <u>ООО ТД "ВОСХОД"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - учредитель; <u>Пашевкин Виктор Иванович</u> - учредитель) <u>ООО "КРАСОТКА"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - учредитель; <u>Пашевкин Виктор Иванович</u> - учредитель) <u>ООО "ТОРГОВЫЙ РЯД "ПЛЮС"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - учредитель; <u>Пашевкин Виктор Иванович</u> - учредитель) <u>ООО СК "АЛМАЗ"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - учредитель; <u>Пашевкин Виктор Иванович</u> - учредитель) <u>ООО "ВАШ ДОМ НЕДВИЖИМОСТЬ"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - учредитель) <u>ООО "ФОРТУНА-10"</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> - учредитель; <u>Пашевкин Виктор Иванович</u> - учредитель) <u>ООО "СЗ ВАШ ДОМ ЦЕНТР»</u> (<u>Макаров Владимир Александрович</u> – руководитель, учредитель) <u>ООО "ЦЕНТР-МАРКЕТ"</u> (<u>Пашевкин Виктор Иванович</u> - учредитель)

Состояние расчетов со связанными сторонами в 2022г.

тыс. руб.

Связанные стороны	Договор	Сумма договора	Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г.
ООО «Ваш дом»	Договор купли-продажи №б/н от 12.05.2016г	18 376,00	11 923,00
ООО «Ваш дом»	Договор займа №б/н от 30.07.2021г.	90 000,00	76 410,00
ООО «Ваш дом»	Договор технадзора №б/н от 01.01.2021г.	по факту выполнения	70,00
ООО «Ваш дом»	Договор технадзора №б/н от 01.07.2021г.	по факту выполнения	1 360,00
ООО «Ваш дом недвижимость»	Агентский договор №б/н от 01.07.2022г.	по факту выполнения	554,10

В своей деятельности Общество за отчетный период применяло формы расчетов со связанными сторонами, которые обусловлены разумными и деловыми целями. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

В течение 2022 и 2021 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу (руководящий состав) в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

тыс. руб.

Вид выплат	2022	2021
Заработная плата	138,0	138,5

Заработная плата сотрудникам ООО СЗ «Ваш дом» выплачивается своевременно. Платежи по налогам и во внебюджетные фонды производятся своевременно и в полном объеме.

Информация о бенефициарных владельцах

Основными учредителями ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом» являются: Макаров Владимир Александрович, Пашевкин Виктор Иванович

Бенефициарные владельцы ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом»:

Фамилия Имя Отчество	ИНН	Доля участия
Макаров Владимир Александрович	560910024781	50 %
Пашевкин Виктор Иванович	561011688840	50 %

Показатели по сегментам

Положение по бухгалтерскому учету (ПБУ 12/2010) «Информация по сегментам», утвержденное приказом Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н, применяется в обязательном порядке только в отношении организаций-эмитентов публично размещаемых ценных бумаг.

ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом» приняло решение не формировать и не представлять в отчетности информацию по сегментам, поскольку Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Информация по прекращаемой деятельности

В 2022г. у ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом» отсутствовала прекращаемая деятельность. Общество не имеет намерения прекратить какой-либо вид деятельности.

У ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом» отсутствуют активы, которые в соответствии с ПБУ 16/02 классифицируются как долгосрочные активы к продаже.

Расшифровка числовых показателей бухгалтерской отчетности приведена в Приложении 1.

Директор



(Handwritten signature of V.A. Makarov)

Макаров В.А.