ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ПРЕСТИЖ» ЗА 2022 ГОД

г. Калининград 13 марта 2023 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Престиж» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Престиж».

1.2 Дата государственной регистрации «05» мая 2010 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1103925013576. ИНН/КПП 3904612002/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2022г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4. Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2022г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5. Средняя численность работников за отчетный период – 2 человека.

1.6. Общество не является малым предприятием.

1.7. Генеральный директор – Еременко Илья Анатольевич. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется исполнительным директором Горчаковым Сергеем Валентиновичем.

1.8. 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 главный бухгалтер.

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 единовременном 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 единовременно 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 – нет.
- Себестоимость – нет.
- Коммерческие расходы – нет.
- Управленческие расходы – 456 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – убыток 456 тыс. руб.
- Прочие доходы – 19 тыс. руб.
- Прочие расходы – 147 тыс. руб.
- Чистая прибыль (убыток) составила – убыток 489 тыс. руб.
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Общество не ведёт разработку новых объектов строительства на данном этапе, предпринимает необходимые действия для дальнейшего ведения основной деятельности и поиск земельных участков под строительство МЖД.

Общество не осуществляет другие виды деятельности.

Средняя численность работников за период составляет 2 человека. Среднесписочная численность – 0 человек. Фонд оплаты труда за 2022 год составил 309 тыс. рублей. Все

сотрудники Обществе являются внешними совместителями, работают по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека составила в 2022 году 13 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» включает:
- денежные средства на расчетном счете Общества 7 тыс. руб.

4.2 Пояснения к заемным средствам. Заемные средства на отчетную дату представлены:
- долгосрочные займы – 9 222 тыс. руб.
- краткосрочные займы – 41 186 тыс. руб.
- проценты по краткосрочным займам – 2 297 тыс. руб.

Структура заемных средств представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Структура заемных средств, полученных от других организаций

тыс. руб.

Наименование заимодавца	Сальдо на 01.01.2022г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2022г.
		Поступило	Возвращено (прощено)	
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	17 175	1 165	0	18 340
ООО «СК «СЗ «Союз»	30 621	0	11 270	19 351
ООО «Сэтл Сити Калининград»	9 672	9 550	6 505	12 717
Итого	**57 468**	**10 715**	**17 775**	**50 408**

4.3 Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 28 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с показателем 2021 года ввиду завершения реализации построенного МЖД. Новых объектов строительства на данном этапе не проектируется.

Задолженность перед персоналом по оплате труда составляет 10 тыс. руб. за декабрь 2022, со сроком уплаты 10 января 2023 года. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующим положениям об оплате труда и премировании.

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

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 155 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 41 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль – 17 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 95 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 2 тыс. руб.

5. Результаты инвентаризации

По состоянию на 31 декабря 2022 года Обществом была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, резерва на отпуск. 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 счете учета 96, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Структура резервов предприятия.

тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2022	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2022
		Начислено	Использовано, списано	
Резерв на отпуск работников	71	50	63	57
Итого	**71**	**50**	**63**	**57**

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. Событие после отчетной даты

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

8. 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 12 тыс. руб.

2. Общество выступало заемщиком в отчетном периоде по договорам займа с ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест». Структура заемных средств представлена в Таблице 1.

3. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей по переуступке прав по ДДУ по договору с ООО «Сэтл Эстейт». За 2022 год Общество перечислило вознаграждение в размере 11 тыс. руб.

4. Общество выплачивало в отчетном периоде по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2022 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 60 тыс. руб.

5. В 2022 году Общество реализовало стройматериалы ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» на сумму 23 тыс. руб.

9. 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.

10. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

11. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

12. Изменения оценочных значений

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, а также

порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны, их оценка Обществом не производилась.

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.

13. Сведения об экологической деятельности

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

14. Сведения об использованных энергоресурсах

Общество в своей деятельности не использует энергоресурсы.

15. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

16. Информация о существенных ошибках

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

17. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 7 тыс. руб.;

- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства отсутствуют;

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

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 516 тыс. руб., из них 19 тыс. руб. поступило от реализации стройматериалов, 496 тыс. руб. поступило по соглашениям о переуступке прав по ДДУ, по объектам строительства:

- ул. О. Кошевого, дом 30 (№1 по ГП) – 496 тыс. руб.

Прочие поступления – 1 тыс. руб.

Платежи – 654 тыс. руб., из них 118 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги; 406 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ, страховые взносы; 110 тыс. руб. уплачено процентов по займам, 17 тыс. руб. уплачено налога на прибыль.

Прочие платежи 3 тыс. руб. включают госпошлину 2 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 10 715 тыс. руб., из них 10 715 тыс. руб. получено от контрагентов по договорам займа.

Платежи – 17 775 тыс. руб., из них 17 775 тыс. руб. возвращено заемных средств контрагентам.

18. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не планирует сокращать свою деятельность, предпринимает необходимые действия для ведения основного вида деятельности, осуществляет поиск земельных участков под строительство.

Отрицательные чистые активы имеют временный характер в связи с особенностями производственной деятельности – строительства многоквартирных жилых домов. Ожидается

улучшение финансового положения Общества.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С конца февраля 2022 года наблюдается резкое и непредсказуемое изменение куров 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.

Исполнительный директор
по доверенности №01/2022 от 01.02.2022г. _____ Горчаков С.В.

Главный бухгалтер _____ Самсонова О.С.