

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОДРУЖЕСТВО ИНВЕСТ»  
ЗА 2022 ГОД**

г. Калининград

13 марта 2023 года

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

**1. Общие сведения об организации**

1.1 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» (сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»).

1.2 Дата государственной регистрации «02» июля 2009 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1093925021585. ИНН/КПП 3904607041/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества составляет 50 000 рублей, и 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 Среднесписочная численность работников за отчетный период – 2 человека.

1.6 Общество не является малым предприятием.

1.7 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

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

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 – 63 258 тыс. руб., включая:
  - выручку от оказания услуг застройщика – 56 494 тыс. руб.; из которой выручка, начисленная (признанная) по актам приема-передачи с дольщиками – 56 494 тыс. руб.;
  - выручку от реализации построенной недвижимости - 6 764 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 13 041 тыс. руб., включая:
  - себестоимость услуг застройщика (по актам приема-передачи с дольщиками) – 9 675 тыс. руб.;
  - себестоимость реализованной недвижимости – 3 366 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 11 075 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 377 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 38 765 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 38 774 тыс. руб.

- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – 61%.

Факторы, влияющие на изменение объемов продаж:

- В октябре 2022 года Обществом введен в эксплуатацию МЖД по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, д.100 (1 этап). С 4 квартала 2022 года Общество начало передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства в МЖД. Передача всех объектов будет осуществлена Обществом согласно заключенным договорам участия в долевом строительстве не позднее 31 марта 2023 года, что повлияет на показатель выручки в 1 квартале 2023г.

- В ноябре 2022 года Обществом введен в эксплуатацию МЖД адресу: г. Калининград, ул. Батальная, д.100 (2 этап). С 4 квартала 2022 года Общество начало передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства в МЖД. Передача всех объектов будет осуществлена Обществом согласно заключенным договорам участия в долевом строительстве не позднее 31 мая 2023 года, что увеличит показатель выручки во 2 квартале 2023г.

Среднесписочная численность работников предприятия в 2022 году составила 2 человека, так как в штате есть внешние совместители. Средняя численность работников за отчетный период – 4 человека.

Фонд оплаты труда за 2022 год составил 11 183 тыс. рублей, что составило 2,3% от всех затрат и расходов на создание МЖД. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата за отчетный период составила 62 тыс. руб., увеличилась по сравнению с 2021 годом.

#### 4. Характеристика отдельных статей баланса

##### 4.1 Пояснения к строкам 1170, 1240 «Финансовые вложения».

Финансовые вложения составляют выданные долгосрочные и краткосрочные займы.

Структура финансовых вложений за отчетный период представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Структура выданных заемных средств.

Наименование заемщика	Сальдо на 01.01.2022г.	Оборот за 2022г.		Сальдо на 31.12.2022г.
		Выдано	Погашено	
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»	28 433	3 605	830	31 208
<b>Итого</b>	<b>28 433</b>	<b>3 605</b>	<b>830</b>	<b>31 208</b>

Сумма начисленных процентов по выданным займам ООО «СЗ «Бизнес» к получению за отчетный период составила 282 тыс. руб.

##### 4.2 Строка 1210 «Запасы» – 755 396 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 12105 «Затраты застройщика на строительство в готовом объекте» - 649 234 тыс. руб. отражает краткосрочные затраты на строительство по введенным в эксплуатацию объектам:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 244 526 тыс. руб.
- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 404 708 тыс. руб.

Строка 12106 «Материалы для строительства по ДДУ» - 3 614 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства МЖД, переданные подрядчикам на давальческой основе, по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 3 614 тыс. руб.

Строка 12107 «Товары отгруженные» - 2 393 тыс. включают стоимость реализованной квартиры по адресу г. Калининград, ул. Батальная д.100 кв. 65, переданной покупателю по акту приема передачи, право собственности на которую перешло покупателю после отчетной даты, 10.01.2023г.

Строка 12108 «Готовая продукция» - 100 155 тыс. руб. отражает стоимость построенной

недвижимости, оформленной в собственность Общества, из которой квартиры и помещение для продажи – 100 155 тыс. руб. представлена в Таблице 2:

Адрес местонахождения/ номер помещения	Стоимость, руб.
Батальная № 3 по ГП (1 этап)	57 657 797,42
001,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	3 830 908,77
002,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 424 492,80
006,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 259 476,77
025,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 387 758,05
028,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 222 742,03
032,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	3 804 669,41
035,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 222 742,03
037,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 233 237,68
048,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	3 794 173,80
064,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	3 804 669,41
080,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	3 809 917,22
081,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 387 758,05
110,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 322 450,61
113,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 382 510,24
120,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	3 799 421,60
144,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 639 653,42
146,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 359 185,35
148,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 222 742,03
151,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 529 449,19
153,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 025 658,48
157,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 238 485,50
216,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 634 405,59
232,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	2 650 149,05
234,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 332 946,26
246,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 1 этап)	1 338 194,08
Батальная № 3 по ГП (2 этап)	42 496 991,31
017,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 684 447,94
049,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 706 096,71
105,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 706 096,71
113,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 700 684,51
132,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	3 290 613,59
141,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 078 282,27
142,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 143 228,58
144,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 170 289,55
149,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	3 285 201,39
162,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 175 701,76
202,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 143 228,58
203,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	3 285 201,40
207,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 067 457,88
208,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 159 465,18
209,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	3 279 789,22
220,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	2 121 579,82
ХК020,г. Калининград, ул. Батальная, д. 100 (Стерео-3, 2 этап)	1 499 626,22
<b>Итого</b>	<b>100 154 788,73</b>

#### 4.3 Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 76 603 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями.

Показатель Дебиторская задолженность существенно снизился по сравнению с показателем 2021 года за счет показателя дебиторской задолженности участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), расчетов с поставщиками и подрядчиками. В рамках закона №214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» участники долевого строительства перечисляют денежные средства в счет оплаты ДДУ в кредитные учреждения на счета эскроу в банк-агент застройщика. После ввода МЖД в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу поступают на расчетный счет застройщика в счет оплаты ДДУ. Таким образом, дебиторская задолженность по ДДУ с использованием счетов эскроу отражается в составе дебиторской задолженности в соответствии с условиями ДДУ и сроками зачисления денежных средств со счетов эскроу на расчетные счета застройщика.

Строка 12306 «Расчеты с дольщиками по строительству» включает краткосрочную дебиторскую задолженность дольщиков – 47 527 тыс. руб. по ДДУ, по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 19 918 тыс. руб.;
- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 27 609 тыс. руб.

#### 4.4 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» включает:

- денежные средства на расчетных счетах Общества 669 тыс. руб. представлены в Таблице 3:

Номер расчетного счета в банке	Сумма, руб.
40702810168800000699, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	239 825,15
40702810475000000888, Ф-Л "ЕВРОПЕЙСКИЙ" ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"	137,00
40702810520010000461, ОТДЕЛЕНИЕ N8626 СБЕРБАНКА РОССИИ	65 597,81
40702810568800000697, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	363 317,93
<b>Итого</b>	<b>668 877,89</b>

- денежные средства, размещенные на краткосрочных депозитах сроком менее 3 месяцев, 110 000 тыс. руб. представлены в Таблице 4:

Номер депозитного счета в банке	Сумма, руб.
42102810230340002366, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	110 000 000,00
<b>Итого</b>	<b>110 000 000,00</b>

#### 4.5 Пояснения к кредиторской задолженности.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 59 831 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с показателем 2021 года за счет погашения кредиторской задолженности участникам по выплате доходов.

Задолженность перед персоналом по оплате труда составляет 74 тыс. руб. за декабрь 2022, со сроком уплаты в январе 2023 года. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующим положениям об оплате труда, премировании.

Задолженность по налогам составляет – 238 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 текущем периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 16 321 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 12 525 тыс. руб.;
- ✓ Налог на прибыль – 78 тыс. руб.
- ✓ Земельный налог – 239 тыс. руб.
- ✓ Страховые взносы – 2 255 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы, госпошлины за регистрацию – 1 224 тыс. руб.

4.6 Пояснения к прочим долгосрочным обязательствам.

«Обязательства перед дольщиками по строительству» по строке 15501 – 853 483 тыс. руб. отражают краткосрочные обязательства, начисленные по ДДУ, по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 325 731 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ - 31.03.2023г.

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 527 752 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ - 31.05.2023г.

## 5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2022 года была проведена инвентаризация ТМЦ. По состоянию на 31 декабря 2022 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, резерва на отпуск. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

## 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы на счете учета 96, 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, списано	
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта ул. Батальная, д. 100, 1 этап	0	28 497	23 131	5 366
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта ул. Батальная, д. 100, 2 этап	0	28 759	5 460	23 298
Резерв на отпуск работников	106	1 039	322	904
<b>Итого</b>	<b>106</b>	<b>58 295</b>	<b>28 913</b>	<b>29 568</b>

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. События после отчетной даты

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

На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2022 Общество осуществляет передачу дольщикам построенных объектов долевого строительства в МЖД г. Калининград, ул. Батальная, д.100, 1 и 2 этап. Передача всех объектов будет осуществлена Обществом согласно заключенным договорам участия в долевом строительстве не позднее 31 марта 2023 года - 1 этапа, и 31 мая 2023 года - 2 этапа, что увеличит показатель выручки во 2 квартале 2023г.

## 8. 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.

## **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 60 тыс. руб.

2. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2022 год Общество перечислило вознаграждение 11 549 тыс. руб.

3. Общество в отчетном периоде получало услуги заказчика строительства МЖД по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2022 год Общество оплатило услуги заказчика в размере 7 071 тыс. руб.

4. Общество выступало в отчетном периоде займодавцем по договорам займа с ООО «Специализированный застройщик «Бизнес». Структура выданных займов представлена в Таблице 1.

5. Общество выступало в отчетном периоде займодавцем по договору беспроцентного займа с ООО «Престиж». За 2022 год выдано 1 165 тыс. руб. заемных средств.

6. В отчетном периоде Общество погасило задолженность по договору беспроцентного займа с участником ООО «Сэтл» 5 200 тыс. руб. На отчетную дату задолженность отсутствует.

7. В отчетном периоде Общество погасило задолженность по договорам процентного займа с ООО «Сэтл Групп». За 2022 год погашено 84 492 тыс. руб., уплачено процентов 19 736 тыс. руб. На отчетную дату задолженность отсутствует.

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

9. Общество выплачивало дивиденды: Изаку Яну Леонидовичу 15 932 тыс. руб., Шубареву Максиму Валерьевичу 47 596 тыс. руб. С выплаченных доходов уплачен НДФЛ 10 975 тыс. руб.

## **10. Сведения о государственной помощи**

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

## **11. Сведения о прекращаемой деятельности**

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

## **12. Сведения об участии в совместной деятельности**

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

## **13. 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.

## **14. 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 1 035 тыс. руб., в том числе затраты на приобретение и потребление энергетических ресурсов по видам энергии составили: тепловая – 0 тыс. руб., электрическая – 1 035 тыс. руб. Доля затрат Общества на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов в общей сумме всех затрат на создание МЖД за отчетный период составила около 0,2%.

## **15. Сведения об экологической деятельности**

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

## 16. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

## 17. Информация о существенных ошибках

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

## 18. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- *денежные средства на расчетных счетах – 669 тыс. руб.;*

- *денежные средства на эскроу счетах на отчетную дату – нет.*

Денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке эскроу агенте Общество отражает на забалансовом счете 008.02 по объектам строительства и по участникам. В отчетном периоде денежные средства участников долевого строительства, находившиеся на эскроу счетах в банке-агенте ПАО «Банке ВТБ» поступили на расчетные счета Общества после ввода объектов в эксплуатацию за вычетом сумм задолженности по кредитам, процентов и комиссий за резервирование кредитных средств.

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

Депозиты на срок до трех месяцев в ПАО «Банк ВТБ» на дату 31.12.2022г. составляют 110 000 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 110 000 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 – 348 194 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет 4 064 тыс. руб. от реализации построенной недвижимости, строительных материалов; 343 322 тыс. руб. поступило денежных средств по ДДУ от дольщиков, от ПАО «Банка ВТБ» при раскрытии счетов эскроу. Из них поступило денежных средств по объектам строительства:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 162 306 тыс. руб.

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 181 016 тыс. руб.

Прочие поступления – 808 тыс. руб. Из них проценты по депозитам на срок до трех месяцев, сделкам овернайт составили 742 тыс. руб.

Платежи – 407 390 тыс. руб., из них:

- 363 693 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, включая платежи по договору купли-продажи 24 342 тыс. руб. за приобретенный земельный участок под строительство МЖД;

- 13 481 тыс. руб. платежей, связанных с оплатой труда, включая НДФЛ 1 537 тыс. руб., страховые взносы 2 255 тыс. руб.;

- 20 390 тыс. руб. уплачено процентов по займам,

- 78 тыс. руб. уплачено налога на прибыль организаций;

- возвращено дольщикам по договорам долевого участия 6 776 тыс. руб., из них по объектам:

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 1 этап – 1 033 тыс. руб.

- г. Калининград Батальная №3 по ГП 2 этап – 5 743 тыс. руб.

Прочие платежи – 2 972 тыс. руб., включают госпошлину – 1 414 тыс. руб., земельный налог - 239 тыс. руб.

- *денежные потоки от инвестиционных операций:*

Поступления – 1 368 тыс. руб., из них 830 тыс. руб. получено от возврата предоставленных займов контрагентам, 538 тыс. руб. получено процентов по договорам займа,

Платежи – 3 605 тыс. руб. направлено на предоставление заемных средств.

*денежные потоки от финансовых операций:*

Поступления – 334 861 тыс. руб., включают полученные кредитные средства на строительство МЖД в ПАО «Банк ВТБ» 334 861 тыс. руб.

Платежи – 164 195 тыс. руб., из них 89 692 тыс. руб. направлено на возврат заемных средств контрагентам, 63 528 тыс. руб. перечислено по распределению прибыли, 10 975 тыс. руб. уплачено НДФЛ с выплаченных дивидендов.

**19. 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



С.В. Горчаков

Главный бухгалтер

Е.С. Крамская