

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах за 2022 год.**

**1. Сведения об организации**

1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Шэлдом».

ООО СЗ «Шэлдом» является строительной организацией, осуществляющей строительство жилых и нежилых объектов недвижимости и реализующей объекты недвижимости по договорам долевого участия в строительстве на этапе строительства и договорам купли – продажи после ввода объекта в эксплуатацию.

1.2. Юридический адрес: 410040, г. Саратов, Деловой тупик, 4

1.3. Дата государственной регистрации: 14.03.2007 г. ОГРН № 1076453001349

1.4. Уставный капитал : 10 000 рублей.

1.5. Учредители общества -

-Шамхалова Марина Байтемировна – 49 %,

-Шамхалова Ирина Байтемировна – 46%,

-АО СЗ «Шэлдом» - 3%

-Шамхалова Галина Михайловна – 2%.

Доля в уставном капитале оплачена полностью.

1.6. В 2022 году на предприятии применялась общая система налогообложения.

**2. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета.**

2.1 Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера. (ч.3 ст.7 Закона № 402-ФЗ)

2.2 Форма ведения бухгалтерского учета – автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Предприятие 8.3(1С:Подрядчик строительства. Управление финансами, редакция 3.0)

2.3 Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов.

2.4 Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

2.4.1 Актив, удовлетворяющий условиям п.4, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 рублей, активы стоимостью до 100 000 рублей списываются на расходы единовременно по мере отпуска в производство. (п.5 ФСБУ 6/2020).

2.4.2 Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. (п.9 ФСБУ 6/2020)

2.4.3 В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки,

- здания, строения, помещения,

- машины и оборудование,

- транспортные средства,

- производственный и хозяйственный инвентарь.

2.4.4 Переоценка объектов ОС не производится. (п.13-22 ФСБУ 6/2020)

2.4.5 По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом. (п.25 ФСБУ 6/2020)

2.5 Учет сырья и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019.

2.5.1 ТМЦ, предназначенные для управленческих нужд учитываются в расходах периода, в котором они понесены. (п.2 ФСБУ 5/2019)

2.5.2 Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. (п.6 ФСБУ 5/2019)

2.5.3 При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. (пп. «б» п. 36, п.39 ФСБУ 5/2019)

2.5.4 Товары учитываются на счете 41 по фактической себестоимости. При отпуске товаров их оценка производится по средней себестоимости.

2.5.5 Готовая продукция учитывается на счете 43 по фактической себестоимости в разрезе номенклатур.

2.6 *Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.*

2.6.1 Курсовая разница определяется в учете на дату совершения операции и на каждую отчетную дату. (п. 7 ПБУ 3/2006)

2.6.2 Все операции по покупке (продаже) валютных средств учитываются на 91 счете развернуто.

2.7 *Учет договоров строительного подряда.*

2.7.1 Признание доходов по договору – по объектам, при строительстве которых организация выступает как заказчик-застройщик и совмещает функции инвестора, доход определяется после завершения всех работ на объекте строительства, применяется метод - "Доход по стоимости объекта строительства". Вышеуказанный доход является экономией (услугами заказчика-застройщика) и определяются на дату ввода объекта в эксплуатацию. (п.17 ПБУ 2/2008)

2.7.2 При выполнении работ подрядным способом выручка признается по мере готовности цикла. Доход от реализации по договорам с длительным сроком исполнения между отчетными периодами, в течение которых выполняется договор долгосрочного характера, осуществляется на основании формы КС-3, подписанных обеими сторонами договора, подтверждающих фактическое выполнение работ по данному договору в течение отчетного периода.

2.8 *Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02.*

2.8.1 Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежемесячно. (п.20 ПБУ 19/02)

2.8.2 Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55.03.

2.8.3 Признание расходов, связанных с приобретением ценных бумаг - включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений (п. 8, 11 ПБУ 19/02)

2.9 *Резервы по сомнительным долгам.*

2.9.1 Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. (п.п. 6,35,50 ПБУ 4/99).

2.9.2 Проверке подлежит дебиторская задолженность за отгруженную продукцию, работы, услуги свыше 5 млн. рублей.

2.10 *Расчеты по налогу на прибыль. (ПБУ 18/02)*

2.10.1 Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. (п.3 ПБУ 18/02)

2.10.2 Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций (строка 180 листа 02) (п.22 ПБУ 18/02)

2.11 *Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010.*

2.11.1 Оценочные обязательства по выплате отпускных.

Оценочное обязательство определяется на каждую отчетную дату. Расчет величины обязательства производится исходя из фактического количества неиспользованных дней отпуска и среднего заработка по каждому сотруднику. Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности. Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

2.12 *Доходы и расходы*

2.12.1 В целях признания доходов и расходов организация использует метод начисления.

2.12.1 Порядок признания выручки от выполнения работ, оказания услуг и продажи продукции с длительным циклом изготовления (более 12 месяцев) - по окончании работ, услуг, производства изделий в целом (п.13 ПБУ 9/99)

2.12.2 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов - полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи» в конце каждого отчетного периода (п.9 ПБУ 10/99)

2.12.2 Доходы от предоставления имущества в аренду отражаются в составе доходов по обычным видам деятельности. (п.4ПБУ9/99)

2.12.3 Дивиденды (доходы от участия в других организациях) включаются в состав доходов на дату их непосредственного получения в фактически поступившем размере.

2.13 Бухгалтерская отчетность составляется в соответствии с ПБУ 4/99, ПБУ 23/2011, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

2.13.1 Промежуточная бухгалтерская отчетность для предоставления органам управления, акционерам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

2.13.2 Незавершенные капитальные вложения в строительство, учитываемые на счете 08.03 отражаются в разделе 1 «Внеоборотные активы» по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»

2.13.3 Критерии существенности для отражения показателей в бухгалтерской отчетности устанавливаются самостоятельно.(п.11 ПБУ 4/99)

2.13.4 Учет зарегистрированных договоров долевого участия осуществляется в разрезе каждого объекта обособлено на 86.02 счете и в Балансе указываются по строке 1450, а привлеченные средства отражаются на 76.03 счете и в Отчете о движении денежных средств указываются в разделе инвестиционной деятельности.

2.13.5 Не реализованные в период строительства по договорам долевого участия объекты, после ввода объекта в эксплуатацию, оформляются в собственность и приходятся, как «готовая продукция» на 43 счет. Расходы по содержанию и продвижению готовой продукции относятся к косвенным расходам текущего налогового периода.

2.13.6 Расходы на приобретение земельных участков, предназначенных для строительства объектов недвижимости, и расположенных на них подлежащих сносу зданий, формируют первоначальную стоимость этих земельных участков и списываются на стоимость объекта строительства до ввода его в эксплуатацию.

2.14 Должностные лица

2.14.1 Утвердить следующий перечень должностных лиц, имеющих право подписи на счетах-фактурах: Генеральный директор, заместители генерального директора, главный инженер, главный бухгалтер, заместитель главного бухгалтера.

2.14.2 Утвердить перечень должностных лиц, имеющих право подписи первичных документов: генеральный директор, заместители генерального директора, прорабы, мастера, механики, гл. энергетик, менеджеры отдела продаж, руководители отделов и подразделений.

### **3. Финансово-хозяйственная деятельность предприятия.**

3.1 Характеристика деятельности предприятия за отчетный год.

3.1.1.Основным видом деятельности организации в 2022 году является строительство объектов недвижимости, реализация квартир по договорам долевого участия в строительстве на этапе строительства объектов недвижимости и договорам купли-продажи после сдачи объекта в эксплуатацию, сдача имущества в аренду.

В июле 2017 года по акту-приема передачи от 03.07.2017 г. по договору доверительного управления от 08.02.2017 г. здание ТРЦ «Победа Плаза» передано в доверительное управление ООО «Плаза» для сдачи площадей ТРЦ в аренду. Доход по доверительному управлению за 2022 год составил 60600 тыс. рублей, расходы – 71462 тыс. рублей.

В 2022 г. ООО СЗ «Шэлдом» осуществляло строительство жилого дома по ул. Краевая д.31 в рамках Федерального закона №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

акты Российской Федерации». В октябре 2022 г. жилой дом № 4 по ул. Краевая, 31 введен в эксплуатацию. Общая площадь жилых помещений - 13 641,40 м<sup>2</sup>.

Бухгалтерский баланс ООО СЗ «Шэлдом» на 31.12.2022 г. включает в себя данные обособленного баланса доверительного управления имуществом по следующим статьям:

№ п/п	Наименование статьи	№ строки баланса	Сумма на 31.12.2022 г.
1.	Основные средства	1150	343 983
2.	Запасы	1210	51
3.	Прочие внеоборотные активы	1190	9 994
4.	НДС по приобретенным ценностям	1220	1 783
5.	Дебиторская задолженность	1230	19 431
6.	Денежные средства и ден. эквивалент	1250	4 575
7.	Прочие оборотные активы	1260	2
8.	Заемные средства	1510	56 215
9.	Кредиторская задолженность	1520	20 198

Выручка от основной деятельности в 2022 году составила 344 677 тыс. рублей.

В 2022 году прибыль до налогообложения составила 115 917 тыс. рублей. Существенное влияние на финансовый результат в 2022 году оказала эксплуатация ТРЦ «Победа Плаза». Из-за влияния внешних факторов собственники нежилых помещений расторгли договора аренды, доходы от эксплуатации ТРЦ «Победа Плаза» упали более чем на 50 %.

Доходы по доверительному управлению имуществом ООО СЗ «Шэлдом» составили 60600 тыс. рублей, расходы – 71462 тыс. рублей.

3.1.2. Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31.12.2022г. года составила – 22 109 тыс. рублей.

3.1.3. Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31.12.2022г. года составила 309 923 тыс. рублей.

3.2 Выплаты управленческому составу в 2022 году (Ген.директор, гл.бух., зам.ген.дир.):

Тыс.руб.

Вид выплат	2022 год
Оплата труда	5 727
Оплата ежегодного отпуска	235
Премии	63
Материальная помощь	12
Итого фонд оплаты труда управленческого состава	6 037

3.3 Ежегодная инвентаризация.

Ежегодно на предприятии проводится плановая инвентаризация имущества, (ТМЦ, ОС, МБП).

В октябре 2022г. плановая инвентаризация проводилась в присутствии аудитора ООО АФ «Финансаудит» Приказ б/н от 14.09.2022г.

3.4 Выручка 2022 году: 344 677 тыс.руб. из них:

- Доходы от продажи квартир 342 677 тыс.руб.
- Доходы от сдачи имущества в аренду 2 000 тыс.руб.

Себестоимость продаж: 193 126 тыс.руб. из них:

- Расходы по имуществу, сданному в аренду 75 тыс.руб.
- Себестоимость проданных квартир 193 051 тыс.руб.

Прочие доходы в 2022г.: 60 889 тыс.руб.

- Доходы по ДУ 60 600 тыс.руб.
- Прочие доходы 289 тыс.руб.

Прочие расходы в 2022г.:

95 940 тыс.руб.

• Расходы по ДУ	71 462 тыс.руб.
• Налог на имущество	15 600 тыс.руб.
• Госпошлина	3 678 тыс.руб.
• Материальная помощь	2 780 тыс.руб.
• Прочие расходы	2 420 тыс.руб.

**4. Оценочные показатели.**

В соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» предприятие создает резерв на предстоящую оплату отпусков. Размер отчислений определяется на последний день каждого месяца как произведение фонда оплаты труда за месяц и коэффициента. Коэффициент рассчитывается как отношение суммы неиспользованных дней отпуска по предприятию на начало года и ожидаемых к начислению дней отпуска за год, умноженных на процент страховых взносов, к количеству дней в году, умноженных на списочное количество работников на начало года. Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков уточняется и корректируется на последний день каждого квартала, путем сопоставления суммы остатков резерва, отраженных на счета 96.01, и суммы резерва, рассчитанной как произведение средневзвешенной заработной платы по предприятию за 12 предшествующих месяцев на количество неиспользованных дней отпуска работников на последний день квартала. Резерв работникам создан в отношении предстоящих расходов по оплате отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2022 года. Резерв на оплату отпусков отражен по стр. 1540 ББ в сумме 19 тыс. руб. и раздела 4 «Оценочные обязательства» Пояснительной записки к ББ и ООФР. Ожидается, что резерв будет использован в 2023 году.

**5. Инвестиционная деятельность.**

Остаточная стоимость основных средств организации на 01.01.2023 г. составляет 656 707 тыс. рублей.

ОС подразделяются на:

- Земельные участки
- Здания
- Машины и оборудование
- Транспортные средства
- Производственный и хозяйственный инвентарь

Коэффициент износа ОС = Сумма износа/Первоначальная стоимость- зем. уч = 76 907 тыс. руб./600 667 тыс. руб. = 0,13

**6. Социальные показатели.**

Численность работников списочного состава ООО СЗ «Шэлдом» на 01.01.2023 г. составляет – 4 человек, в т.ч. 2 чел. - рабочих и 2 чел. – руководителей.

Среднесписочная численность работников предприятия за 2022 г. составила – 18 человек. Фонд оплаты труда за 2022 год составил – 14 388 тыс. рублей. Средняя заработная плата составила 66 611 руб.

## 7. Сведения о бенефициарном владельце.

В распоряжении общества имеются полные данные о бенефициарных владельцах: Шамхаловой Ирине Байтемировны и Шамхаловой Марине Байтемировне. В настоящих пояснениях полные данные не приводятся в связи с запретом Шамхаловой Ирины Байтемировны и Шамхаловой Марины Байтемировны - на основании Федерального закона РФ № 152-ФЗ «О персональных данных»

## 8. Раскрытие информации о сделках со связанными сторонами.

№ п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений Выданные займы	Сумма сделок за 2022год, тыс.руб.	Условия и форма расчетов	Остаток задолженности на 31.12.2022 г., тыс.руб.
1.	АО СЗ «Шэлдом»	Договор на поставку бетона от 01.05.2014г	940	Денежные средства	186991
		Договор № 1 от 01.01.2016 г субаренда нежилого	36	Денежные средства	-
		Договор № 2 от 01.01.2016г аренды нежилого	180	Расчет денежными	-
		Договор аренды опалубки от 01.03.2019 г.	-	Денежные средства	3720
		Договор аренды транспортных средств от 01.03.2017 г.	487	Денежные средства	-
		Договор аренды КБ 504А.09 от 01.03.2020 г.	1170	Денежные средства	3330
		Договор от 01.03.2020 г. аренды опалубки	-	Денежные средства	3582

## 9. Отложенные налоговые активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе числятся:

- отложенные налоговые активы в размере 15 тыс. рублей – учтенный налог за счет разниц при начислении резервов отпусков.

Отложенные налоговые обязательства в сумме 3508 тыс. рублей – разницы в учете амортизационной премии в целях налогообложения и в целях бухгалтерского учета.

## 10. Информация о кредитах и займах.

Ввиду потребности в оборотных средствах ООО «Плаза» Д.У. привлекло денежные средства по договору займа на сумму 14 000 тыс. рублей. На 31.12.2022 г. остаток задолженности по займам Д.У. составляет 56 215 тыс.рублей.

## 11. События после отчетной даты.

События после отчетной даты отсутствуют.

## 12. Соблюдение требований закона о противодействии легализации доходов:

- Общество в 2022 году не осуществляло операций, попадающих под требование Федерального закона № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма";
- Обществом не выдавались займы внешним консультантам, их работникам или государственным служащим на льготных условиях;
- не осуществлялись закупки по ценам, значительно отличающимся от рыночных;
- не имели место платежи наличными, отличающиеся от стандартных выплат сотрудникам, связанных с оплатой труда и хозяйственными (командировочными) расходами;
- не осуществлялись операции с организациями, зарегистрированными в офшорных зонах;
- не имели место платежи за товары или услуги, осуществляемые не в то государство, из которого поставлялись соответствующие товары и услуги;
- не осуществлялись операции, не разрешенные руководством Общества или не учитываемые надлежащим образом;
- нарушения или факты недобросовестных действий за 2022 год и до даты предоставления информации, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за отчетный период со стороны руководства Общества и её работников, отвечающих за функционирование системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля, не выявлены.

## 13. Информация о событиях, способных повлиять на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за отчетный 2022 год:

- на дату представления информации Общество не имеет неразрешенных разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;
- в указанный период времени не имели место крупные сделки или суммы сделок выше уровня существенности, связанные с приобретением или выбытием основных средств, финансовых вложений, размещением денежных средств;
- по состоянию на 31.12.2022 г. и на день предоставления информации не имели место какие-либо события, связанные с условными обязательствами;
- по состоянию на 31.12.2022 г. и на день предоставления информации не имели место какие-либо события, влияющие на расчет оценочных значений или суммы резервов;
- по состоянию на 31.12.2022 г. и на день предоставления информации, не имели место какие-либо события, которые могут поставить под сомнение надлежащий характер учетной политики, примененной при подготовке финансовой отчетности.

## 14. Непрерывность деятельности Предприятия.

Деятельность Общества не относится к отраслям экономики, определенным как наиболее пострадавшие в условиях распространения коронавирусной инфекции. Деятельность в условиях пандемии не оказало существенного влияния на процессы ведения учёта и формирование бухгалтерской отчетности. На дату формирования отчетности отсутствуют какие-либо события или условия, связанные с распространением коронавирусной инфекции, в результате которых могут возникнуть сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Общество имеет стабильные рынки сбыта, предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости и планирует и в дальнейшем продолжать свою деятельность. Общество прекращать деятельность не планирует.

**15. Аудитор.**

Аудитором ООО «Шэлдом» Общество с ограниченной ответственностью АФ «Финансаудит». ИНН 6452135413. ОГРН 1186451023747.

Член СРО Некоммерческое Партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество» рег. номер 11806088343.

Генеральный директор ООО СЗ «Шэлдом»

Шамхалов Б.Ш.

Главный бухгалтер ООО СЗ «Шэлдом»

Ивлиева О.Ю.

