Российская Федерация
Общество с Ограниченной Ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ»
238530 Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева,15.
факс 8-401-50-3-12-53, тел. 8-4012-39-15-94.

Пояснения
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г.

Раздел I. Общие сведения о деятельности фирмы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ" зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, ОГРН 1123926016235.

Основным видом деятельности предприятия является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 2 человека, численность работающих на конец года составляет 2 человек.

Руководство текущей деятельностью в отчетном период осуществлялось Генеральным директором Губаровой Татьяной Ивановной. С 27 января 2023 г. генеральным директором назначена Губарова Ольга Валентиновна.

Учредителем организации до 25 апреля 2018 г. являлся Сидоренко Петр Иванович размер доли 100%, с 25 апреля 2018 г. по 06 февраля 2023 г. учредителем ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ» являлась Губарова Татьяна Ивановна размер доли 100%, с 06 февраля 2023 г. единственным участником и бенефицарным владельцем является Губарова Ольга Валентиновна.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на руководителя общества. Годовая бухгалтерская отчетность ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности» в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации. (финансовая) отчетность за 2022 год представлена следующими формами :

1. Бухгалтерский Баланс по состоянию на 31.12.2022 г.;
2. Отчет о финансовых результатах за 2022 год;
3. Приложения к балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год:

- отчет об изменениях капитала;
- отчет о движении денежных средств;

4. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах представляются в табличных формах, разработанных на основании рекомендованных Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", а так же в текстовой форме в настоящих пояснениях.

В бухгалтерской отчетности вся информация подлежит раскрытию с учетом существенности, определенной в учетной политике на уровне 5% соответствующего показателя.

Налоговый учет осуществляется в организации в соответствии с требованиями гл. 26.2 Налогового Кодекса РФ «Упрощенная система налогообложения». Объектом налогообложения в 2022 году являются доходы организации.

Уставный капитал оплачен в полном объеме.

Раздел II. Информация об учетной политике.

1) Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств». Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя.
2) Начисление амортизация по всем объектам ОС в бухгалтерском учете производится линейным методом.
3) Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 руб. списываются по мере их передачи в эксплуатацию.
4) Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, включаются в состав соответствующей амортизационной группы, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию, независимо от даты его государственной регистрации.
5) Датой реализации недвижимого имущества признаётся дата государственной регистрации недвижимого имущества.
6) Капитальные вложения по приобретению, строительству, модернизации, реконструкции основных средств, а также прочие затраты, связанные с приобретением и монтажом основных средств, учитываются на бухгалтерском счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и формируют показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса в том числе:
   незавершенное строительство МКЖД ул. Цветочная,20, г. Гурьевск в сумме 212 700 тыс. руб.;
   Основное средство ЗУ 39:03:010026:61 г.Гурьевск, ул.Цветочная,20 (4000 кв.м) 20000 тыс. руб.

7) При строительстве объектов, общие расходы, относящиеся к нескольким объектам строительства, а также общехозяйственные расходы при отсутствии доходов от прочей деятельности распределяются пропорционально фактическим прямым затратам на объект на конец каждого отчетного периода (либо в порядке, определяемом отдельным приказом руководителя). В случае наличия доходов от иной деятельности кроме строительства, общехозяйственные расходы подлежат списанию на расходы периода, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств (связь общехозяйственных расходов с объектом основных средств определяется на основании отдельного приказа руководителя).
8) Застройщик накапливает затраты на строительство жилого дома по дебету счета 08-3 «Строительство объектов основных средств» нарастающим итогом с начала строительства
9) Предприятие, как заказчик-застройщик, строит жилой дом подрядным способом. Строительство ведется за счет собственных средств (для дальнейшей реализации по договорам купли-продажи), также в течение строительства могут привлекаться средства по договорам долевого участия (ДДУ) и/или заемные средства. Средства полученные на финансирование строительств по договорам ДДУ, застройщик учитывает на с/ счёте 76-09 «Расчёты с дольщиками»
10) При отпуске материалов со склада на давальческих условиях, их оценка производится в следующем порядке: по материалам, используемым для нужд строительства – применяется метод оценки по средней себестоимости (взвешенной).
11) Все затраты заказчика-застройщика, связанные со строительством объекта, включая расходы по содержанию самого застройщика, предусматриваются в смете на

строительство и в заключенных договорах ДДУ и включаются в первоначальную стоимость объекта.

12) В рамках заключённых договоров ДДУ доходом застройщика является вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5 % от цены настоящих договоров ДДУ, а так же экономия средств, образовавшаяся по окончании строительства. Сумма экономии, включая вознаграждение по оказанным услугам заказчика-застройщика - это разница между объемом средств финансирования и величиной фактических затрат на строительство. Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства по договору отдельно. Финансовый результат определяется как разница между средствами, полученными от инвесторов (участников долевого строительства), и средствами, потраченными на строительство дома (жилого комплекса). Доход признается по каждой квартире отдельно в момент акта-приема передачи. Определяется экономия по окончании строительства и передачи квартир дольщикам, как разница между полученным средствами и фактическими затратами по строительству.
13) Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами (счет 91 «Прочие доходы и расходы») и подлежат включению в финансовый результат организации, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.
14) По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам (соинвесторам) затраты по передаваемым объектам долевого строительства, аккумулированные по дебету счета 08, а также суммы НДС, предъявленные в процессе строительства поставщиками и подрядчиками списываются в дебет счета 76, на котором учитывались полученные от дольщиков (соинвесторов) средства.
15) Понесенные затраты распределяют между объектами строительства согласно выбранному организацией критерию - общая площадь в квадратных метрах.

Раздел III. Информация о деятельности застройщика.

В составе основных средств отражены затраты на строительство жилого дома, квартиры в котором предназначены для передачи участникам долевого строительства.

Строительство осуществляется в Гурьевском районе на земельном участке с кадастровым 39:03:010026:61 г. Гурьевск, ул. Цветочная,20 (4000 кв.м) на основании разрешений на строительство:

- №39-RU39320000-045-2021 выданный 20.01.2021 г. Агентство по архитектуре сроком до 20.01.2023 года;

1. В составе основных средств отражены затраты на строительство жилого дома.
2. Запасы сформированы из остатков не израсходованных подрядчиками материалов.
3. Выполнены работы по строительству объекта на сумму 212 700 тыс. руб., которые отражены в I разделе баланса «Внеоборотные активы» по строке 1150 бухгалтерского баланса.

1. За отчетный период:

- было заключено 74 (Семьдесят четыре) договора долевого участия в строительстве.
- Расторгнуто 1 (Один) договор долевого участия в строительстве

Всего действующих договоров на конец отчетного периода 73 (Семьдесят три) договора долевого участия в строительстве.

4. Размер обязательства Общества перед дольщиками по состоянию на 31.12.2022 г. в сумме заключенных договоров отражено по строке 1550 «Прочие обязательства» составили 300 883 тыс. рублей
5. Доходы:

Выручка от продаж включена в строку 2110 отчета о финансовых результатах в размере 15342 тыс. руб. Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика которое составляет 5 % от цены договора долевого участия в строительстве.

Прочие доходы отражены по строке 2340 в размере 363 тыс. руб. от реализации материалов.

6. Расходы:

Расшифровка управленческих расходов в размере 6 139 тыс. руб. представлена в таблице ниже:

	Тыс.руб.
Агентское вознаграждение	4 719
Аренда помещения	80
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества	81
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1
Виртуальный хостинг, доменного имени,ЭЦП,право использования СБИС 10.2, бух.учет	64
Вывоз ТБО	204
Имущественные налоги	102
Материальные расходы	5
Обслуживание МТК	42
Оплата труда	653
Реклама, печать плаката, сайт, изготовление табличек, баннер п.10.3	22
Содействие подбора покупателя	2
Страховые взносы	163

Прочие расходы отражены по строке 2350 в размере 443 тыс. руб. в том числе:
Штрафы, пени и неустойки к уплате - 4 тыс. руб.;
Расходы на услуги банков- 47 тыс. руб.;
Прочие операционные расходы – 391 тыс.руб.

Налог на прибыль (налог на упрощенную систему налогообложения) отражен по строке 2411 в размере (11) тыс. руб.
Чистая прибыль (убыток) (строка 2400 отчета о финансовых результатах) – 9112 тыс.руб.

Раздел IV. События после отчетной даты.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ» отсутствуют значимые события после отчетной даты.

Раздел V. Заявление об отсутствии угрозы непрерывности деятельности

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Раздел VI. Информация о связанных сторонах

Связанная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операций каждого вида за отчетный период		Незавершенные по состоянию на отчетную дату операции, тыс.руб.
			тыс.руб.	%	
Руководитель Губарова Татьяна Ивановна	Исполнительный орган	Вознаграждение за исполнения трудовых функций	306	46,86	0
	Участник, исполнительный орган	Привлечение заемных средств (тело займа)	134764	91	165124
	Участник, исполнительный орган	Процентные обязательства по заемным средствам	7337	91	8589
	Участник, исполнительный орган	Подрядные работы, оказание услуг	1694	1	1606

Раздел VII. Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество

На текущий момент Общество не участвует в судебных процессах, которые могут повлечь риски, связанные с деятельностью Общества.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы)

Вероятность наступления подобных рисков отсутствует, поскольку Общество способно продлить действие имеющихся у него лицензий.

Риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Общества

Риски наступления ответственности по долгам дочерних и зависимых обществ отсутствуют.

Риски, связанные с возможностью потери заказчиков, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента

Потеря данной категории заказчиков Обществом не предполагается.

Отраслевые риски

Ухудшение ситуации в отрасли, а также положения в отрасли Общество может быть вызвано следующими факторами:

- ✓ ускорением темпов падения производства в российской экономике;
- ✓ дальнейшим сокращением объемов бюджетных средств на федеральном и местном уровнях, выделяемых на строительство, ремонт и содержание автомобильных дорог и инженерных сооружений;
- ✓ усилением конкуренции со стороны производителей аналогичной продукции;
- ✓ изменением законодательства Российской Федерации в сфере государственных закупок.

В случае изменения ситуации в отрасли, Общество планирует:

- ✓ оптимизировать структуру производственных затрат;
- ✓ провести сокращение расходов Общества;
- ✓ повышать квалификацию ключевых специалистов.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Обществом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность Общества и исполнение обязательств по ценным бумагам

Общество подвержено рискам изменения цен на сырьё и услуги, потребляемые Обществом. Резкое и значительное повышение цен на товары и сырьё и тарифов на услуги приведёт к повышению себестоимости реализуемых Обществом товаров и увеличению операционных расходов, сократит рентабельность его деятельности и, в конечном счете, может оказать негативное влияние на исполнение Обществом своих обязательств. Однако, как было рассмотрено выше, Общество имеет достаточно инструментов для того, чтобы минимизировать такое негативное влияние.

Общегосударственные и региональные риски

Риски Общество, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и в Калининградской области, не выходят за рамки общеполитических и экономических процессов в стране, распространяются на все предприятия производственной сферы.

Периодически имеют место риски, связанные с географическими особенностями региона – Калининградской области.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность компании Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе: сокращение издержек, сокращение расходов, сокращение инвестиционных планов.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность

В случае возникновения возможных военных конфликтов Общество не несет риски выведения из строя его основных средств.

Введение чрезвычайного положения и забастовки не окажут существенного влияния на деятельность Общества, такие риски минимальны и маловероятны.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью, не оказывают существенного влияния на Общество, поскольку регион деятельности Общества мало подвержен таким рискам.

Финансовые риски

Под финансовым риском Общества понимается вероятность возникновения неблагоприятных финансовых последствий в форме потери дохода и капитала в ситуации неопределенности условий осуществления его финансово-хозяйственной деятельности. Как и любое производственное предприятие, Общество подвержено финансовым рискам, связанным с инфляционными рисками, налоговыми рисками, процентными рисками, кредитными рисками, риском снижения финансовой устойчивости и валютными рисками.

Налоговые риски

Налоговый риск для Общества проявляется в вероятности изменений в российской налоговой системе, в частности, таких как: внесение изменений или дополнений в акты законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок, введения новых видов налогов и сборов, которые способны негативно отразиться на экономической эффективности деятельности Общества. Данные существенные изменения, также как и иные изменения в налоговом законодательстве Российской Федерации, способны привести к увеличению налоговых платежей и, как следствие, – снижению чистой прибыли Общества. Учитывая, что существенных изменений в налоговой системе в отчетном периоде не происходило, данный риск можно считать минимальным.

Кредитные риски

Данный риск проявляется в несвоевременном расчёте Заказчиков за выполненные работы и предоставленные услуги, что может привести к наращиванию дебиторской задолженности, и при одновременном возникновении требований кредиторов о досрочном погашении обязательств, кредитов и займов, возникает риск неисполнения Общество принятых на себя обязательств. В целях управления кредитным риском и минимизации его влияния, Общество проводит реализацию комплекса мероприятий, включая постоянную работу по управлению дебиторской задолженностью, нацеленную на недопущение появления просроченной и нереальной к взысканию дебиторской задолженности.

Риск снижения финансовой устойчивости

Риск снижения финансовой устойчивости заключается в превышении объема обязательств над размером собственных средств. Этот риск генерируется несовершенной структурой капитала (чрезмерной долей используемых заемных средств), то есть слишком высоким коэффициентом финансового рычага. В составе финансовых рисков по степени опасности этот вид риска играет ведущую роль. В целях управления риском снижения финансовой устойчивости и минимизации его влияния в Обществе производится лимитирование объема привлекаемых займов и кредитов, регулярное планирование и анализ финансово-хозяйственной деятельности, а система оперативного управления действует строго в рамках установленных планов и лимитов. В текущем периоде Общество не несет данных рисков.

Риски, связанные с изменением процентных ставок

Общество как и любая компания реального сектора экономики, подвержено рискам, связанным с изменением процентных ставок. Увеличение процентных ставок по коммерческим кредитам оказывает непосредственное влияние на финансовые результаты и показатели доходности любой компании. В целях управления риском, связанным с изменением процентных ставок и минимизации его влияния на результаты деятельности Общества, регулярно проводится работа по диверсификации кредитного портфеля, нацеленного на оптимизацию стоимости привлекаемых кредитов и заемных средств.

Инфляционный риск

Состояние российской экономики характеризуется высокими темпами инфляции. Как известно, рост уровня инфляции напрямую зависит от политической и экономической ситуации в стране. При формировании стоимости на продукцию, работы и услуги Общество учитывает инфляционный фактор, поскольку в составе затрат, необходимых для выполнения работ и оказания услуг, наибольший удельный вес имеют переменные затраты (горюче-смазочные, строительные материалы и пр.), которые наиболее подвержены росту цен. В целях управления инфляционным риском и минимизации его влияния на экономику Общества, производится заключение долгосрочных контрактов с поставщиками товаров, работ и услуг в отдельных случаях с фиксацией цены на длительный период.

Риски, связанные с изменением курса обмена иностранных валют

Валютный риск непосредственно связан с изменением курса иностранных валют ,Общество в наименьшей степени подвержено влиянию данного вида риска, поскольку все контракты Общества номинированы в рублях. Кроме того, Общество не планирует в ближайшее время активно осуществлять деятельность на внешнем рынке.

В связи с этим подверженность финансового состояния Общества, его ликвидности и результатов деятельности изменению валютного курса отсутствует, а данный риск можно рассматривать как несущественный.

Правовые риски

Основные правовые риски в настоящее время связаны с неопределенностью особенностей правового регулирования в Российской Федерации.

Контуры правового режима деятельности эмитента обозначены в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Несовершенство системы подзаконных актов является существенным риском, влияющим на деятельность Общества.

Имеющийся набор законов позволяет устанавливать цивилизованные отношения между Обществом и контрагентами.

Общество не осуществляет экспорт товаров, работ и услуг. В связи с этим правовые риски, связанные с деятельностью Общества, описываются только для внутреннего рынка.

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением валютного законодательства

Резкое изменение законодательства о валютном регулировании и контроле не отразится на деятельности Общества, так как вся сумма его операционных расходов номинирована в национальной валюте и не относится к расчетам с иностранными поставщиками.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество, транспортный налог, страховые взносы и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки, либо отсутствуют вообще при минимальной базе. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и определенные противоречия. Подготовка и предоставление налоговой отчетности вместе с другими компонентами системы регулирования находятся в ведении и под контролем различных органов, имеющих законодательно закрепленное право налагать существенные штрафы, санкции и пени. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающих неоднозначную интерпретацию.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Изменение правил таможенного контроля и увеличение пошлин может нанести вред деятельности Общества в случае приобретения основных производственных средств за границей.

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ» _____ .

«06» февраля 2023 г.