ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2022 год

ООО Специализированный застройщик «Окулова 28»
ИНН/КПП: 5903151404/590301001
ОГРН: 1215900021798
Юридический адрес: 614046, г. Пермь, ул. Водопроводная 3-я, д. 5А, офис 1

1. Информация о предприятии и виде деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Окулова 28» (сокращенное название - ООО СЗ «Окулова 28», далее по тексту Общество) создано 17 ноября 2021 года в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для целей предпринимательской деятельности.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства, включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как микропредприятие.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, участниками Общества являются физические лица.

Высшим органом управления Общества является общее собрание Участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Директором Общества.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2022 году Общество получило разрешение на строительство многоквартирного жилого дома и осуществляло деятельность застройщика с использованием возможности привлечения финансовых средств участников долевого строительства через счета эскроу.

Общество в 2022 году вело свою деятельность с привлечением организаций и физических лиц по договорам гражданско-правового характера.

2. Информация об аудите.

Общество проводит аудит бухгалтерской отчетности в связи с осуществлением деятельности Застройщика с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Аудитор бухгалтерской отчетности за 2022 год:

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Аудит»; ИНН 5904404398 КПП 590401001, Место нахождения: 614007, Пермский край, г. Пермь, ул. 25 Октября, д. 77 кв. 49; член СРО ААС, ОРНЗ 12306022942.

3. Формирование показателей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принятой Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета.

Основные нормативные документы:

- Федеральный закон № 402–ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете»,
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н,

- Федеральные и отраслевые стандарты бухгалтерского учета Российской Федерации и иные нормативные документы в области бухгалтерского учета.

Общество для составления бухгалтерской (финансовой) использовало формы бухгалтерской отчетности, рекомендованные Минфином России приказом от 02.07.2010 г. №66н. с включением (расшифровкой) показателей, необходимых для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Настоящая Бухгалтерская (финансовая) отчетности составлена с даты государственной регистрации Общества 17 ноября 2021 года по 31 декабря 2022 года – года, следующего за годом государственной регистрации. */Основание: п.3 ст.15 Федеральный закон №402-ФЗ.*

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Расчет чистых активов и отражение в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество осуществляет в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов, утвержденных приказом Минфина России от 28.08.2014 г. №84н.

Показатели деятельности предприятия отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности) исходя из уровня существенности равного 5 %.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность подписывается руководителем Общества и утверждается в порядке, установленном учредительными документами Общества. Общество предоставляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность участникам Общества, а также другим органам исполнительной власти, банкам и иным пользователям в соответствии с действующим законодательством РФ.

4. Пояснения к статьям бухгалтерской (финансовой) отчетности.

4.1. Пояснения к статьям Актива бухгалтерского баланса

Учет основных средств и капитальных вложений в Обществе в Обществе ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

При осуществлении строительства МКД Общество не ставит целью использования построенных объектов недвижимого имущества в качестве основных средств, следовательно все расходы, произведенные в рамках строительной деятельности, не являются расходами, связанными с капитальными вложениями.

Затраты на строительство недвижимости, предназначенной для дольщиков или для целей перепродажи, в соответствии с ФСБУ 5/2019 признаются запасами и до момента признания выручки (или изменения целей использования запасов) отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в составе оборотных активов.

Общество в отчетном периоде осуществляло деятельность Застройщика при строительстве конкретного МКД без выполнения функций Генподрядчика; исходя из этого положения Общество:

- Затраты на строительство МКД не делит на прямые и косвенные и принимает к учету все затраты, осуществление которых является необходимым строительства дома, как прямые затраты;

- включает в фактическую себестоимость объекта строительства управленческие расходы (расходы на содержание застройщика). /*Основание: п. 26 пп. г) ФСБУ 5/2019.*

Общая сумма затрат, связанных со строительством дома, отражена в Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. в составе оборотных активов по статье «Запасы» и составляет 65 340 тыс. рублей, в том числе:

- затраты на аренду земельного участка и расходы на его приобретение - 35 553 тыс. рублей;
- строительные работы Генподрядчика – 23 358 тыс. рублей;
- разработка технической документации – 2 250 тыс. рублей;
- проценты по кредитам и займам – 747 тыс. рублей;
- прочие расходы – 3 432 тыс. рублей.

В составе Дебиторской задолженности отражены авансы поставщикам в сумме 7 809 тыс. рублей, из которых авансы на подключение к системам теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения составляют в сумме 7 044 тыс. рублей.

4.2. Пояснения к статьям Пассива бухгалтерского баланса

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.08 г. № 107н.

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам и кредитам:

Тыс. рублей

Показатели	**Получено/начислено**	**Погашено**	**Остаток на 31.12.2022**	**Срок погашения**
Кредиты	195 312		195 312	30.09.2024
Займы	27 150	700	26 450	31.12.2023
Проценты	72		72	30.09.2024
Проценты	56	50	6	27.01.2023
Проценты	675		675	30.03.2024

Кредит в полной сумме 195 312 тыс. рублей был использован на открытие аккредитива для расчетов с Генподрядчиком за строительные работы.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленном в договоре займа или кредитном договоре, ежемесячно на последнее число отчетного месяца.

Проценты по кредитам и займам, полученным для инвестирования строительства дома, включаются в стоимость строительства объекта недвижимости (инвестиционного актива). /*Основание: п.11 пп. д) ФСБУ 5-2019.*

Расходы, связанные с получением кредитов и займов, в том числе расходы по страхованию, предусмотренные договором об открытии кредитной линии, включаются в стоимость строительства объекта недвижимости (инвестиционного актива). /*Основание: п.7 ПБУ 15/2008.*

4.3. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99

№ 32Н. и ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99г. №33Н.

Доходом от обычной деятельности для целей бухгалтерского учета Общество признает: доход от оказания услуг застройщика в виде экономии застройщика от строительства жилого дома подрядным способом; сумма вознаграждения застройщика в договорах долевого участия не выделяется.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика Общество признает по завершении строительства МКД как экономию финансовых средств участников долевого строительства. /Основание: п.13 ПБУ 9/99.

Доходов от обычной деятельности застройщика в 2022 году не было.

В соответствии с принятой Учетной политикой (п.5.10) и на основании п.10 ПБУ 15/2008 проценты, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений. Проценты, полученные в 2022 году за предоставление в пользование свободных денежных средств Общества в сумме 7 тыс. рублей не включены в состав прочих доходов Общества, и отражены как уменьшение величины расходов на проценты по кредитам и займам в составе инвестиционного актива.

Прочих доходов и расходов в деятельности Общества в 2022 году не было.
Финансовый результат (убыток), полученный в 2022 году, составил 0 рублей.

5. Перечень, субъектов, способных контролировать деятельность организации.

Бенефициарными владельцами ООО Специализированный застройщик «Окулова 28» являются участники Общества:

№ п\п	ФИО владельцев	Размер участия в Обществе
1	Воробьев Егор Сергеевич	25%
2	Лялин Евгений Викторович	25%
3	Маракулин Иван Владимирович	25%
4	Олин Александр Викторович	25%

6. Прочие сведения.

Факты хозяйственной деятельности Общества, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденного приказом Минфина России от 25.11.1998 №56н, в Обществе в 2022 году отсутствуют.

Информация о существенных неопределенностях в связи с событиями или условиями, возникшими после отчетной даты, которые могут вызвать серьезное сомнение относительно способности Общества и дальше обеспечивать непрерывность своей деятельности отсутствует.

Информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

Оценка влияние условий внешних факторов в связи с началом специальной военной операцией (СВО) на Украине

24.02.2022 года произошли существенные внешние события в связи с началом специальной военной операцией (СВО) на Украине и введением в отношении Российской Федерации экономических санкций.

Несмотря на существенность указанных событий, руководство Общества не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты финансово-хозяйственной деятельности и финансовое положение в будущем.

Деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, что позволяет снизить риски негативного влияния на основную производственную деятельность вышеуказанных событий. У Общества отсутствуют зарубежные бенефициары и выгодоприобретатели, отсутствуют прямые импортные и экспортные поставки, а также договоры с контрагентами, имеющих иностранных владельцев, нет кредитных (заемных) обязательств и расчетов в иностранной валюте.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и предпринимает все меры для обеспечения устойчивой финансово-хозяйственной деятельности. Общество обеспечено всем необходимым оборудованием, материальными и трудовыми ресурсами.

Общество не планирует прекращения деятельности по причине вышеуказанных обстоятельств и будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение, как минимум, 12 месяцев с момента подписания настоящей бухгалтерской отчетности.

Оценка влияния распространения коронавирусной инфекции COVID-19

В связи с дальнейшим распространением в 2022 году COVID-2019 Обществом соблюдались ограничительные меры по распространению вирусной инфекции, установленные в Пермском крае. Вследствие чего были ограничены контакты с представителями организаций, участвующими в деятельности предприятия в качестве исполнителей работ, потенциальными покупателями Общества. Для выполнения плановых показателей деятельности были введены дополнительные мероприятия: удаленная работа, электронная регистрация договоров, что привело к дополнительным расходам. В целом Общество выполнило поставленные задачи в 2022 году. В 2023 году, при необходимости, также планируется максимальное использование информационных технологий, позволяющее держать высокий уровень результативности при соблюдении мер безопасности участников деятельности и партнеров.
С июня 2022 года Указом Губернатора Пермского края от 31.05.2022 № 54 действие Указа губернатора Пермского края от 20.08.2020 № 121 «О мероприятиях, реализуемых в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в Пермском крае» приостановлено.

Директор ООО СЗ «Окулова 28» _____ Лялин Е.В.

Общество с ограниченной ответственностью ИНН 5903151401 Специализированный застройщик «Окулова 28» ОГРН 1215900021798 г. Пермь

Прошнуровано, пронумеровано в количестве 37 листов

Директор _____ Ю.А. Прокугинина