Пояснительная записка к годовому отчету

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» за 2022 год.

Раздел 1 Сведения об организации

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Корпорация КОШЕЛЕВ» ИНН 6312161861, КПП 631201001**

Юридический адрес: 443035, Самарская обл, г. Самара, ул.Мирная, д.162, оф.302Б

Фактический адрес совпадает с юридическим адресом.

ОГРН 1166313094628, дата регистрации 06.05.2016 в Инспекция Федеральной налоговой службы по Красноглинскому району г. Самары ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Все необходимые лицензии и разрешительные документы оформлены надлежащим образом.

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 24,6 человек.

Несчастных случаев на производстве в 2022 году не было.

Исполнительным органом является Генеральный директор Христолюбова Галина Алексеевна

Главный бухгалтер Скидан Наталья Петровна

Организация дочерних предприятий не имеет.

Раздел 2 Основные показатели деятельности организации

В 2022 году ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» выполняя функции Заказчика-Застройщика ведет строительство объектов недвижимости по договорам долевого участия.

Все затраты на строительство собираются на счете 08.03 (по объектам). Входной НДС по работам и услугам сторонних организаций при строительстве жилых помещений включается в стоимость объекта, а при строительстве не жилых объектов отражается на счете 19.

Собственные затраты (на содержание, аренду офиса, зарплату и налоги с ФОТ АУП и т.д.) учитываются на счете 26. Общепроизводственные затраты учитываются на счете 25.

Расчеты с покупателями и заказчиками отражаются на счете 62.

Фонд оплаты труда в 2022 году составил 28 050 170,91 руб. Средняя заработная плата одного работника общества в месяц составила 95 020,90 руб.

2.1 Основные средства

Стоимость Основных средств, отраженная по строке 1150 «Основные средства» на 31.12.22 г. составила 97 297 493,81 руб., в том числе:

1.Стоимость земельных участков - 41 579 395,00 руб.

2. Вложение в строительство объектов недвижимости - 55 718 098,81руб.

2.2. Прочие внеоборотные активы

Прочих внеоборотных активов в 2022 году ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» не имело.

2.3. Запасы

Материально - производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Балансовая стоимость материалов на 01.01.22г. составила 31 649,29 руб., на 31.12.22г. – 172 526 750 руб.

Способы оценки материально-производственных запасов применялись обществом последовательно в течение длительного времени и в отчетном периоде не менялись. Резервы под снижение стоимости ценностей не создавались.

2.4.Дебиторская задолженность

В течение отчетного периода наблюдалось уменьшение дебиторской задолженности с 213 409 744 руб. до 9 031 791 руб.

2.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения по состоянию на 31.12.22 года составляют 17 400 000 руб..

2.6.Денежные средства

Остаток Денежных средств по состоянию на 31.12.22г (64,4 тыс.руб) уменьшился по сравнению с остатком на 31.12.21г (130,7 тыс.руб).

2.7. Уставный капитал

Размер уставного капитала в 2022 году не изменился и составил 5 010 тыс.руб.

2.8. Заемные средства

В 2022 году отмечается уменьшение остатка по займам и кредитам с 1 018 740 тыс. руб. до 259 930 тыс. руб. за счет уменьшения задолженности по целевому кредитному финансированию.

2.9. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность в целом уменьшилась с 126 805 тыс. руб. до 94 176 тыс. руб.

Наблюдается уменьшение задолженности поставщикам и подрядчикам.

2.10 Оценочные обязательства

На 31.12.2022 года размер резервов предстоящих расходов и платежей составил 0 тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам не создавался, так как отсутствует задолженность со сроком формирования более 45 дней.

Раздел 3 Динамика финансовых результатов

	2020год, тыс.руб.	2019 год, тыс.руб.
Выручка	**206 845**	**286**
Себестоимость продаж	(183 114)	(253)
Валовая прибыль	**23 730**	**33**
Коммерческие расходы	(12 971)	(0)
Управленческие расходы	(11 236)	(0)
Прибыль от продаж	**(476)**	**33**
Проценты к получению	409	26
Проценты к уплате	(1)	(26)
Прочие доходы	**16 187**	**415**
Прочие расходы	(77 390)	(2 047)
Прибыль до налогообложения	**(61 270)**	**(1 573)**
Текущий налог на прибыль	**0**	**0**
Чистая прибыль	**(61 270)**	**(1 573)**

Раздел 4 Учетная политика

Согласно Учетной политике Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль». Счета 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства» в учете не используются. При этом учет разниц между бухгалтерским и налоговым учетом отражается на соответствующих субсчетах счета 91 «Прочие доходы и расходы» на отдельном субконто.

Изменения, способные повлиять на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности организации, в учетной политике на 2022 год не предусмотрены. Общество последовательно применяет способы и методы бухгалтерского учета, оценки имущества и обязательств, что отражено в приказе об учетной политике.

Раздел 5 Информация об аффилированных лицах

Информация об аффилированных лицах в 2022 году

ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» в 2022 году не имело долей в УК других организаций.
Аффилированфыми лицами являются:
ООО «Отель» - обороты за 2022 год отсутствуют
АО «СЗ «Кошелев-Проект» - обороты за 2022 год составляют 512 300 руб.
АО «Кошелев-Проект» - обороты за 2022 год составляют 357 112 руб.
АО «СЗ «Кошелев-Проект Самара» - обороты за 2022 год составляют 153 430 196,30 руб. В том числе по расчетам с поставщиками 31 605 340,51руб., с покупателями 407 560,00 и расчеты по займам полученным – 121 417 295,79 руб.

Раздел 6 Информация о государственной помощи

Государственная помощь в 2022 году ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» не предоставлялась.

Поскольку в 2022 году в хозяйственной деятельности Общества подобные операции отсутствовали, данный раздел пояснительной записки не представляет интереса пользователям годовой бухгалтерской отчетности.

Раздел 7 Информация по сегментам

Организация в 2022 году не составляет сводную отчетность и ПБУ 12/2000 "Информация по сегментам" не применяет.

Раздел 8 Информация по прекращаемой деятельности

Информация по прекращаемой деятельности в 2022 году в пояснительной записке не раскрываются по причине ее отсутствия в хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Раздел 9 Дополнительная информация

По результатам хозяйственной деятельности в 2022 году получен убыток в размере 61 496 696,21руб. Причинами отрицательного финансового результата стало значительное увеличение себестоимости строительства в связи с удорожанием строительных материалов (после начала специальной военной операции). При этом доходная составляющая по уже заключенным

договорам долевого участия не может быть увеличена, так как стоимость заключенного ДДУ не может быть увеличена в силу закона. В 2023 году ожидается покрытие полученного убытка за счет прибыли от реализации готовых квартир, на которые не были заключены ДДУ. В дальнейшей хозяйственной деятельности не ожидается негативного влияния СВО.

Оценка финансового состояния на краткосрочную перспективу:

- показатели оценки удовлетворительности структуры баланса за 2022 год (текущей ликвидности, обеспеченности собственными средствами и способности восстановления (утраты) платежеспособности) находятся в пределах допустимых значений.

- текущая платежеспособность (наличие денежных средств на счетах в банках, в кассе организации, отсутствие убытков, просроченных дебиторских и кредиторских задолженностей, не погашенных в срок кредитов и займов, полнота перечисления соответствующих налогов в бюджет, уплаченные (подлежащие уплате) штрафные санкции за неисполнение обязательств перед бюджетом) характеризуется положительно.

Оценка финансового положения на долгосрочную перспективу:

- характеристика структуры источников средств, степень зависимости организации от внешних инвесторов и кредиторов имеет положительную динамику инвестиций за предыдущие годы и на перспективу с хорошей эффективностью этих инвестиций.

- оценка деловой активности организации, критериями которой являются: широта рынков сбыта продукции и работ, репутация организации, выражающаяся, в частности, в известности клиентов, пользующихся услугами организации, и иная информация; степень выполнения плановых показателей, обеспечения заданных темпов их роста (снижения); уровень эффективности использования ресурсов организации имеет положительную динамику.

Выводы:

Анализ годовой бухгалтерской отчетности подтверждает инвестиционную привлекательность ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе.

Генеральный директор _____ Христолюбова Г.А.