

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой» за 2022 год

(Российские стандарты учета: Приказ Минфина РФ от 06.07.1999 N 43н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99)")

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная организация «НеоСтрой», сокращенное название: ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой», ИНН 7718988630/КПП 772701001 (далее Общество) зарегистрировано по адресу: 117218, Москва г, Кржижановского ул, дом № 15, корпус 5, этаж 5, комната 510, офис 3
Основной вид деятельности Общества в 2022 г.:

Деятельность застройщика-инвестора при строительстве жилого комплекса.

Численность сотрудников за 2022 год составила 20 человек.

Уставный капитал составляет 40 000 000 руб.

Исполнительный орган - генеральный директор Пономарев Антон Валерьевич

Общество является субъектом малого предпринимательства.

Применяется основная система налогообложения.

Доходов от текущей деятельности нет.

Доходов от инвестиционной деятельности нет.

2. Сведения об учетной политике

Учет ОС и НМА: переоценка не проводится, лимит ОС 100 000 руб., амортизация начисляется линейным способом.

Учет МПЗ: учет по договорным ценам, списание по методу средней стоимости

Учет финансовых вложений: оценка по первоначальной стоимости единицы

Учет расходов по займам и кредитам: проценты и доп.расходы отражаются равномерно

Применяется ПБУ 18/02

Критерий существенности 5% от итогов баланса.

В составе бухгалтерской отчетности предоставляются типовые формы Минфина России, пояснения к отчетности предоставляются в отношении показателей, превышающих уровень существенности.

Изменения в учетной политике в 2022 году:

1. Способ отражения в отчетности начала применения стандарта ФСБУ 6/2020: альтернативный (п. 49 ФСБУ 6/2020) Организация устанавливает лимит стоимости основных средств в размере 100 000 руб.
2. Способ отражения в отчетности начала применения стандарта ФСБУ 26/2020: перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020).
3. При применении ФСБУ 25/2018 используется ретроспективный переход
4. По ФСБУ 25/2018 компания как арендатор не признает предмет аренды и не признает обязательство, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды
5. Порядок отражения прав пользования активами (ППА) в бухгалтерском балансе арендатора (п. 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», п. 47 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»): по отдельной самостоятельно выделенной строке.

3. Отдельные хозяйственные операции

Разрешение на строительство объекта продлено до 30.06.2023г.

В рамках продолжения финансирования строительства банком заключены Допсоглашение № 5 от 05.02.22 и № 6 от 27.06.22 к НКЛ № 6874 от 05.08.19, Допсоглашения № 3 от 17.03.22 и № 4 от 27.06.22 к НКЛ № 7884 от 30.06.21г., НКЛ № 380B0062Q от 11.08.22г.

4. Информация о связанных сторонах

1. ООО «Тэра» – единственный участник общества, основным учредителем которого является физическое лицо Ильченко М.И. гражданка РФ.

Операции в 2022 году - Предоставление целевых займов на строительство.

Поручительство участника по кредиту на строительство.

Залог участником доли в уставном капитале ООО ПСО Неострой по кредиту банка.

2. Пономарев А.В. – генеральный директор. Операции в 2022 году – оплата труда.

3. ООО «СЗ ЦПР» - дочернее общество материнской компании ООО «Тэра». Операций в 2022 году не было.

5. Дополнительные сведения

В 2022 г. Общество ведет отдельный учет доходов и расходов в рамках целевого финансирования на строительство жилого комплекса по адресу Костянский пер., д.13.

Сумма чистых активов Общества на 31 декабря 2022 года составила 70919 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2022 год составила 240 тыс.руб.

Сумма чистых активов на 31.12.2022г. больше суммы уставного капитала.

Общество в 2022 году вело свою деятельность в штатном режиме. Пандемия коронавируса (COVID-19) и ввод в связи с этим в Российской Федерации ограничительных мер на финансово-хозяйственную деятельность Общества существенно не повлияли. Отсутствуют штрафы, пени по хозяйственным договорам в связи с пандемией. Зарплата сотрудникам выплачивалась в полном объеме, сокращение штата сотрудников не производилось. Социальную поддержку и льготных кредитов в связи с пандемией Общество не получало.

Ситуация, сложившаяся в 2022 году, комплекс факторов экономического и иного характера, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении РФ и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, предпринимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, существенного влияния на показатели отчетности не оказали.

Обесценения запасов в 2022 году не было.

Сомнительной дебиторской задолженности нет.

Организация не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

В отчетном году чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности не было.

В отчетном году Общество выдавало обеспечения по кредиту финансирующему банку. В отчетном году Общество получало обеспечения в форме поручительства от материнской компании финансирующему банку.

В отчетном году государственная помощь не предоставлялась.

В отчетном году договоров доверительного управления не заключалось.

СПОД. Информация о фактах хозяйственной деятельности, которая оказала или могла оказать влияние на финансовое состояние, движение средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный 2022 год, отсутствует.

Пояснения по существенным статьям бухгалтерской отчетности на 31.12.2022

Запасы (строка 1210) 10 408 671 т.р., в т.ч.

Объекты недвижимости в процессе создания (Затраты на строительство жилого комплекса по адресу Москва, Костянский пер, вл.13) – 8 394 927 т.р.

Авансы, выданые для строительства объектов недвижимости, - 2 013 744 т.р.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220) 63 260 т.р.,

в том числе:

НДС по затратам на строительство 63 260 т.р. – входящий НДС по полученным строительным работам и затратам при строительстве жилого комплекса

Дебиторская задолженность (строка 1230) 8 377 171 т.р., в том числе

Расчеты с дольщиками 8 294 477 т.р. – задолженность дольщиков по ДДУ и средства, оплаченные дольщиками, на эскроу-счетах

Денежные средства (строка 1250) 348 365 т.р., в т.ч.

Аккредитивы, открытые в рамках финансирования строительства банком в пользу генподрядчика, - 347 739 т.р.

Заемные средства (строка 1410) 9 937 086 т.р., в том числе

Долгосрочные кредиты 8 630 669 т.р. – задолженность по кредитной линии ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилого комплекса (в т.ч. средства на аккредитиве банка), дата начала финансирования 25.01.2018г, дата рефинансирования 25.09.2019г, ставка плавающая, дата погашения 30.09.2024г.

Долгосрочные займы 1 179 448 т.р. – текущая задолженность по целевым займам на строительство жилого комплекса, срок погашения 2025г.

Проценты по долгосрочным займам 126 969 т.р. – проценты по целевым займам на строительство, срок погашения 2025г.

Заемные средства (строка 1510) 745 863 т.р., в том числе

Проценты по долгосрочным кредитам 745 863 т.р. – проценты по кредитам на строительство, срок погашения 30.09.2023г.

Прочие обязательства (1550) 8 315 117 т.р. – обязательства по заключенным договорам ДДУ, срок исполнения 30.09.2023г.

Пояснения к отчету о движении денежных средств

На 31.12.2022г. сумма неиспользованного лимита:

по кредитному договору № 7884 от 30.06.21г. составляет 806 177 776 руб.,

по кредитному договору № 380B0062Q от 11.08.22г. сумма 810 798 000 руб.

по договору займа № 0808/2019 от 08.08.19г сумма 85 028 509 руб.

Лимит кредита выбирается по мере строительства жилого комплекса.

Остаток открытого аккредитива в пользу ООО «БЭП» 347 739 201 руб.

Сумма на аккредитиве выбирается по мере предоставления генподрядчиком актов выполненных работ по строительству жилого комплекса.

Распределение прибыли и дивиденды

Чистая прибыль за 2022 год составила 240 тыс.руб.

Чистая прибыль за 2021г. на выплату дивидендов не направлялась, дивиденды за 2021г. не выплачивались.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Пономарев А.В.

Зернина Т.А.