

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЗ ДСК 5»
за 2022 год**

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДСК 5» (сокращенное фирменное наименование – ООО «СПЗ ДСК 5») зарегистрировано в МРИ ФНС № 5 по г. Якутску РС (Якутия) 26.11.2019 года, и является коммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом «Об Обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ, а также иными нормативными правовыми актами действующего законодательства.

Основной государственный регистрационный номер 1191447015671.

ООО «СПЗ ДСК 5» является коммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом «Об Обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ, а также иными нормативными правовыми актами действующего законодательства.

Юридический и почтовый адрес: 677007, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Шоссе Покровское, 6 км.

Уставный капитал предприятия на 01.01.2020 года - 10 100 рублей.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Директором с 12.03.2020 года по настоящее время назначен Дереповский Александр Сергеевич.

Основным видом экономической деятельности является: Строительство жилых и нежилых зданий.

Среднесписочная численность по штатному расписанию на 31.12.2022 года составляет 2 человека, работающих по договорам гражданско-правового характера.

Учетная политика Общества утверждена приказом № 30-12-01 от 30.12.2020 г.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность ООО «СПЗ ДСК 5» подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Аффилированными лицами являются: Дереповский Александр Сергеевич.

ООО «СПЗ ДСК 5» является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Союза строителей Якутии».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1 Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерский учет в предприятии ведется с использованием компьютерной программы 1С-бухгалтерия. Предприятие формирует регистры налогового учета по данным бухгалтерского учета. Все регистры бухгалтерского учета сохранены в электронной форме, на бумажные носители регистры сохраняются по окончании налогового периода в виде оборотно-сальдовых ведомостей и карточек по счетам 26, 60, 62, 76, 90, 91. Все остальные данные и регистры хранятся в электронном виде. Все данные программ (бухгалтерского и внутреннего учета) копируются на внешний носитель ежедневно и хранятся 10 дней. В случае технических проблем и потери данных у конкретного работника (организации) всегда есть возможность их восстановить в полном объеме.

С 2022 года Общество перешло на упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы», что подтверждается квитанцией УФНС России по РС (Я) о приеме

уведомления от 28.10.2021 года. В связи с переходом на УСН Общество не является налогоплательщиком налога на прибыль, НДС, имущества. Вместо них уплачивается единый налог УСН.

2.2 Регламент по учету объектов строительства

Учет вложений во внеоборотные активы ведется на балансовом счете 08.

На субсчете 08.01 «Приобретение земельных участков», учитываются земельные участки, приобретенные для дальнейшего использования под строительства.

На субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств» учитываются затраты по объектам долевого строительства. Затраты по сносу жилья относятся на счет 08.03 в момент перехода права собственности на объект имущества (сноса).

На субсчете 08.4 «Приобретение объектов основных средств» учитываются квартиры приобретенные по договорам мены (под снос).

2.3. Регламент по учету материально-производственных запасов

В соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при выполнении работ, оказании услуг.

2.4 Регламент по учету товарно-материальных ценностей

Фактическая стоимость приобретенных материалов в бухучете отражается на счете 10 «Материалы». Фактическая себестоимость материальных ресурсов состоит из затрат по их приобретению, включая наценки (надбавки), комиссионные вознаграждения, уплаченные снабженческим организациям, стоимости услуг товарных бирж, таможенные пошлины, расходы на транспортировку, хранение-доставку, осуществляемые силами транспортных организаций.

Аналитический учет сырья ведется в разрезе материально-ответственных лиц, в разрезе наименований, по местам хранения. Полученное от поставщиков сырье приходуется в подотчет материально-ответственных лиц.

Отпуск материалов со складов организации осуществляется только выделенным для их получения работникам, заключившим договора о материальной ответственности.

К счету 10 открываются субсчета:

- 10.1 Сырье и материалы
- 10.7 Давальческие материалы
- 10.8 Строительные материалы
- 10.9 Инвентарь и хозяйственные принадлежности

2.5 Регламент по учету товаров

Учет товаров ведется с использованием счета 41.01 «Товары на складах». На счете 41.01 учитываются квартиры, на которые не оформлены ДДУ до даты ввода в эксплуатацию. После даты ввода в эксплуатацию объекта квартиры со счета 41.01 будут реализовываться по договорам купли-продажи.

2.6 Регламент по учету выручки от реализации

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг показана за минусом НДС и других аналогичных платежей.

Выручка от реализации работ отражается в бухгалтерском учете, по мере выполнения работ и предъявления покупателям (заказчика) расчетных документов. Также в налоговом учете доходы от реализации признаются по мере отгрузки.

Для обобщения информации о доходах и расходах, связанных с обычными видами деятельности организации, а также для определения финансового результата по ним, используется счет 90 «Продажи». Аналитический учет по счетам 90.01 и 90.02 ведется в разрезе:

- Видов деятельности:
 - Генподрядные отчисления
- Номенклатурных групп

Доходы от реализации прочего имущества и другие доходы отражаются на счете 91.01 Расходы учитываются на счете 91.02 Аналитический учет расходов и доходов на счете 91 ведется в разрезе видов деятельности.

2.7 Регламент по учету займов и кредитов

Заемные средства учитываются на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам, начисляются в сроки и в размерах, указанных в кредитных договорах или договорах займа, на основании документов, предоставленных кредитной организацией или займодавцем. В случае несвоевременного предоставления или непредставления документов по начислению процентов, они начисляются самостоятельно и отражаются в учете на основании бухгалтерской справки. В бухгалтерском учете проценты за пользование кредитом включаются в операционные расходы, в налоговом учете принимаются в пределах фактических затрат, откорректированных на ставку рефинансирования Центробанка РФ (ст. 269 НК РФ).

На счетах по учету заемных средств ведется раздельный учет непосредственно задолженности по кредиту (займу) и задолженности по процентам, а также санкции по просроченной задолженности. Аналитический учет заемных средств ведется в разрезе каждого кредитного договора, договора займа, а также в разрезе займодавцев.

2.8 Регламент по учету затрат на производство работ, оказание услуг

Косвенные расходы, связанные с управлением и обслуживанием деятельности предприятия учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» аналитический учет ведется в разрезе статей расходов и мест возникновения расходов.

2.9 Долевое строительство

ООО «СПЗ ДСК 5» заключало через агентов с организациями и частными лицами договора долевого участия в соответствии с федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004, которые являются договорами финансирования, то есть инвестиционными. В бухучете денежные средства, полученные по этим договорам, учитываются следующим образом:

- на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в разрезе объекта строительства для учета денежных средств, уплачиваемых на счета эскроу открытых в ПАО «Сбербанк», участниками долевого строительства в части возмещения затрат по строительству. Операции по передаче таких денежных средств не облагаются НДС, согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 146 НК РФ и не отражаются в выручке текущего периода.

Пофамильный учет участников долевого строительства вводится у агентов, после заключения ДУДС агент предоставляет ООО «СПЗ ДСК 5» реестр всех дольщиков (с расшифровкой ФИО и номером квартиры).

- на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в разрезе объекта строительства отражаются обязательства ООО «СПЗ ДСК 5» перед участниками долевого строительства.

Затраты на строительство объектов в бухгалтерском учете учитываются на счете 08.03 «Строительство объектов ОС» в разрезе объектов строительства и статей затрат на строительство, включая «входной НДС». То есть суммы предъявленного НДС от поставщиков по расходам на объекты долевого строительства учитываются на счете 08.03.

Доходы от долевого участия в строительстве определяются после окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию.

Доход от долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете определяется как разница между суммой обязательств участников долевого строительства, согласно заключенным ДУДС (договор участия в долевом строительстве) по объекту (счет 76.06) и себестоимостью построенного объекта (счет 08.03). Доход от долевого участия в строительстве в налоговом учете определяется как разница между суммой привлеченных средств по объекту (счет 76.06) и себестоимостью построенного объекта в налоговом учете (счет 08.03).

Расходы на оказание услуг по гарантийному ремонту и обслуживанию учитываются путем создания краткосрочного оценочного обязательства на счете 96.09. Отчисления в резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию при необходимости производятся в размере 5 % от стоимости выполненных работ и отражаются как долгосрочные оценочные обязательства.

Оценочные обязательства по предстоящим расходам создаются на счете 96.09 в размере фактических затрат, на основании заключенных договоров с поставщиками и подрядчиками.

3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Структура доходов за 2022 год		(тыс. руб.)	
№ п/п	Виды деятельности	Показатель выручки без НДС	
		тыс. руб.	Доля %
	Доходы	144 247	100
1	Генподрядные услуги	1 890	1
2	Реализация квартир	8 600	6
3	Финансовый результат по строительству	133 757	93

Структура расходов за 2022 год		(тыс. руб.)	
	Показатели	тыс. руб.	%
	Расходы	686	100
1	Управленческие расходы	390	57
2	Коммерческие расходы	296	43

В 2022 году 27 декабря введен в эксплуатацию объект: Два 104-квартирных жилых дома в 122 квартале г. Якутска по улице Матросова. В учете отражен финансовый результат по строительству – 133 757 тыс. руб.

4. ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1 Основные средства

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств, представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

4.2 Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

4.3 Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

4.4 Денежные средства и денежные эквиваленты

Движение денежных средств и денежных эквивалентов представлено в отчете о движении денежных средств без учета НДС.

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря 2022: (руб.)

Наименование	2022 г.
Денежные средства в рублях в кассе	100,00
Денежные средства на расчетных счетах в рублях	7 086 722,12
Итого денежные средства	7 086 822,12

Денежные потоки Общества в основном связаны с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов деятельности.

Поступившие денежные средства от покупателей и заказчиков в отчете о движении денежных средств отражены без НДС, а оплаченные поставщикам – в сумме, включающей в себя налог на добавленную стоимость.

4.5 Капитал и резервы

Уставной капитал по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 10 100 рублей, оплачен полностью.

4.6 Заемные средства

Заемных средств по состоянию на 31 декабря 2022 года у Общества не имеется.

4.7 Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к балансу. Движение кредиторской задолженности раскрывается по соответствующим счетам бухгалтерского учета в полном объеме.

4.8 Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря 2022 включает (тыс. руб.):

Наименование	2022
Налог на добавленную стоимость	15
Налог на имущество	0
Налог на землю	160
Налог при упрощенной системе налогообложения	1 405
Итого задолженность по налогам и сборам	1 580

4.9 Раскрытие информации по доходам и расходам общества

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг по каждому виду в отдельности (за минусом НДС и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных представлена в таблице (тыс. руб.):

Виды деятельности	Выручка (нетто)		Себестоимость		Валовая прибыль	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Генподрядные услуги	1 890	972	62	0	1 828	972
Реализация квартир	8 600	0	6 949		1 651	
Финансовый результат по строительству	133 757	.			133 757	
Управленческие расходы		0	390	319	-390	-319
Коммерческие расходы			296		-296	
Итого	144 247	972	7 697	319	136 550	653

Сводная информация в разрезе элементов затрат о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) и управленческих расходах представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.10 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы Общества представлены следующими статьями (тыс. руб.):

Наименование	2022 год	2021 год
Прочие доходы	1 321	424
Прочие расходы	1 355	492

4.11 Обеспечение обязательств

Выданные и полученные обеспечения обязательств отражены в пояснении №8 к годовой бухгалтерской отчетности. На 31 декабря 2022 года обязательства закрыты в сумме 713 686 852,83 руб.

4.12 Оценочные обязательства и резервы

По строке 1540 бухгалтерского баланса отражены оценочные обязательства - резервы на гарантийное обслуживание по договорам субподрядных работ в строительстве в сумме 43 117 тыс. рублей.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны: (руб.)

АО "ДСК"	Учтено в расходах	Оплачено	Учтено в доходах	Оплачено
Договор аренды офисного помещения от 26.11.2019	66 000,00	66 000,00		
Договор аренды офисного помещения от 27.09.2021-31.03.2022	18 000,00	18 000,00		
Договор аренды офисного помещения от 27.10.2020	66 000,00	66 000,00		
Договор на оказание услуг (Автоуслуги) от 11.01.2021г (Матросова 122 кв-л)	5 468 344,67	5 468 344,67		

Договор на передачу затрат № 303 от 02.03.2020 г. (104 кв жд в 122 квартале ул. Матросова)	7 139 666,43			
Договор на поставку материалов б/н от 01.01.2021 (104 кв жд в 122 кв Матросова)	1 198 406,55	1 198 406,55		
Договор оказания услуг №б/н от 01.11.2021 1 этап (Автоуслуги) Автодорожная 19	377 299,42	377 299,42		
Договор поставки № 29+ доп. согл от 01.03.22 (объект - кв-л 122 ул. Матросова от 02.11.2020г	59 695 024,92	59 695 024,92		
Итого	74 028 741,99	66 889 075,56	0,00	0,00

6. ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ПЕРСОНАЛУ

В течение 2022 года Общество начисляло и выплачивало вознаграждения основному управленческому персоналу.

Наименование	2022
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи)	146 784,00

7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Руководству Общества неизвестны события или условия, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев после 31.12.2022 г. Мы считаем нашу организацию способной продолжать непрерывно свою деятельность, по крайней мере, в течение 12 месяцев после окончания проверяемого периода.

Кроме того, события 2022г. сделали санкции западных стран одной из основных проблем для российской экономики. Объем введенных ограничений с начала специальной военной операции на территории Украины не оказал существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка.

Общество незамедлительно проанализировало возможные риски и их влияние на деятельность организации.

На основании информации доступной на дату составления бухгалтерской отчетности, руководство предприняло все возможные меры по минимизации существенных рисков на деятельность Общества.

Общество 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)

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

ФАКТЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ОКАЗАТЬ СУЩЕСТВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ НА ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Так как основными заказчиками Общества являются физические лица (участники долевого строительства), наиболее существенным риском является изменение законодательства о долевом строительстве.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом реализуются мероприятия, направленные на выявление, оценку и регулирование рисков.

Директор

Главный бухгалтер



Дереповский А.С.

Кузьмина И.А.

13 марта 2023 года