

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЗ ДСК 3»
за 2022 год**

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДСК 3» (сокращенное фирменное наименование – ООО «СПЗ ДСК 3») зарегистрировано в МРИ ФНС № 5 по г. Якутску РС (Якутия) 06.06.2019 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 1191447008191.

ООО «СПЗ ДСК 3» 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 01.01.2022 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.

Средняя списочная численность по штатному расписанию на 31.12.2022 года составила 2 человека, работающих по договорам гражданско-правового характера.

Учетная политика Общества утверждена приказом №30-12-01 от 30 декабря 2020г

Финансовая (бухгалтерская) отчетность ООО «СПЗ ДСК 3» 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 3» 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 бумажных носителях 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 08.04 «Приобретение объектов основных средств» учитываются дома, 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, оказания 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 приходится 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:

- 10.01 Сырье и материалы
- 10.07 Давальческие материалы
- 10.08 Строительные материалы
- 10.09 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» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцам 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 заимодавцем. 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 отдельный 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 заимодавцев.

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 3» заключает 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 3» 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 3» 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 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 (пять) % 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 г. (тыс. руб.)

№ п/п	Виды деятельности	Показатель выручки без НДС	
		тыс. руб.	Доля %
	Доходы	19	100
1.	Генподрядные работы	19	100
2.	Проценты по вкладу (депозит)	0	0

Структура расходов за 2022 год. (тыс. руб.)

	Показатели	тыс. руб.	%
	Расходы	372	100
1.	Себестоимость квартир	0	0
2.	Управленческие расходы	372,0	100
3.	Коммерческие расходы	0	0

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	2021 г.
Денежные средства в рублях в кассе	100,00
Денежные средства на расчетных счетах в рублях	82 414,89
Итого денежные средства	82 515,89

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

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2022 года включали: (тыс. руб.)

Наименование	2022	
	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства
Займы	43 600,00	129 690,00

Задолженность по краткосрочным займам числится перед АО «ДСК» по договорам беспроцентного займа. Срок погашения займов не ранее 30.04.2023 г.

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
Земельный налог	80,6
Итого задолженность по налогам и сборам	80,6

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
Финансовый результат	19	0	0	0	19	0
Реализация квартир	0	6713,00	0	5 350,00	0	1 363,00
Проценты по вкладу (депозит)	0	161,00	0	0	0	161,00
Управленческие расходы	0	0	-372	895,00	372	-895,00
Коммерческие расходы	0	0	0	572,00	0	-572,00
Итого	19	6 874,00	-372	6 817,00	391	57,00

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
Прочие доходы	0
Прочие расходы	0

4.11 Обеспечение обязательств

Выданные и полученные обеспечения обязательства на конец 2022 года у Общества отсутствуют.

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 47 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 01.11.2022-01.10.2023	8 330,00		0,00	0,00
Договор аренды офисного помещения от 06.05.2020		18 967,74	0,00	0,00
Договор аренды офисного помещения от 07.04.2021-07.01.2022	2 058 400,99	2 106 400,99	0,00	0,00
Договор аренды офисного помещения от 08.03.2022	5 514 578,06	4 672 017,66	0,00	0,00
Договор оказания услуг №б/н от 01.06.2021г	22 848,00		0,00	0,00
Договор оказания услуг №б/н (2 этап) от 27.09.2021(Автодорожная)	133 380,00		0,00	0,00
Итого	7 737 537,05	6 797 386,39	0,00	0,00

6. ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ПЕРСОНАЛУ

В 2022 году Общество начислило и выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу (в рублях):

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

ООО

«СПЗ ДСК 3»

Главный бухгалтер

Дереповский А.С.

Кузьмина И.А.

13 марта 2023 года