

16 *Общество с ограниченной ответственностью
«Стройинвест»
634029, г. Томск, ул. Гоголя, 12А
ОГРН 1107017021110
ИНН/КПП 7017274362/701701001*

От 16.02.2023 г.

г. Томск

***Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2022 год***

1. Общие сведения.

Полное фирменное название юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест»; сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «Стройинвест».

Адрес юридического лица: 634029, Томская область, г. Томск, ул. Гоголя, 12А.

Место нахождения постоянного действующего исполнительного органа: 634029, Томская область, г. Томск, ул. ул. Гоголя, 12А, телефон/ факс: 8(3822)738840.

Сведения об образовании юридического лица: ООО «Стройинвест» зарегистрированное инспекцией ФНС России по г. Томску 6.12.2010г., основной государственный регистрационный номер 1107017021110, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 70№001541757; идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7017274362; код причины постановки на учет (КПП) 701701001; правовое положение ООО «Стройинвест», порядок организации и ликвидации, и так же права и обязанности учредителей определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО «Стройинвест» сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением, возглавляемым главным бухгалтером.

В 2022 году Общество не планирует сокращение и прекращение основной деятельности.

Среднесписочная численность на 01.01.2023 составляет 56 человека.

2. Уставный капитал.

Уставный капитал ООО «Стройинвест» (далее—Общество) составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Единственным учредителем Общества является Доценко Тамара Ивановна. Участнику принадлежит 100% долей Общества.

Вид деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для Общества - это деятельность по (ОКВЭД 43.22). Также Общество ведет деятельность и по другим видам: производство и монтаж прочего санитарно-технического оборудования; производство монтаж систем отопления; деятельность Застройщика.

ООО «Стройинвест» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Общество не имеет обособленных структурных подразделений - филиалов. Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников общества; Директор (единоличный исполнительный орган). Руководство текущей деятельностью общества осуществляется Директором в соответствии с п.15.3 Устава, который избирается Общим собранием участников Общества сроком на 5 (пять) лет. Конев Сергей Васильевич (1981г.р) с Май 2021- по настоящее время. Директор ООО «Стройинвест». Ревизионная комиссия в обществе отсутствует.

3. Учетная политика.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29 июля 1998 № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утверждено приказом Минфина России от 6 октября 2008 № 106н). Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31 октября 2000 № 94н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 № б/н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества с ограниченной ответственностью «Стройинвест» (далее - Учетная политика), утверждена приказом Общества № УЧ/22 от 31.12.2021 г.

Учетная политика призвана: продекларировать основные требования, подходы и допущения к ведению учетного процесса (включая составление отчетности); обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности); обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности; обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции общества с ограниченной ответственностью «Стройинвест».

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства. В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Основные средства. Объекты основных средств принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью, приобретенных за плату основных средств признается сумма фактических затрат на их приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Общество применяет положения ФСБУ 25/18 в отношении имущества взятого в аренду с 2022 года, переход на ФСБУ отражает согласно п.50 в упрощенном порядке.

Материально-производственные запасы. Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение. Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по стоимости каждой единицы МПЗ.

Остатки незавершенного производства оцениваются по фактическим затратам.

Задолженность покупателей и заказчиков. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между ООО «Стройинвест» и покупателями, заказчиками. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой. Резерв по сомнительным долгам в 2021 году не создавался.

Уставный, добавочный и резервный капитал. В 2022 году уставный капитал не изменялся. В 2022 году резервный капитал не создавался. В 2022 году ООО «Стройинвест» не создавал фонды потребления и накопления. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Займы и кредиты В отчетности ООО «Стройинвест» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Налоги и налогообложение.

Расчеты по налогу на добавленную стоимость. В целях налогообложения ООО «Стройинвест» ведет отдельный учет НДС. Раздельный учет НДС по операциям, облагаемым НДС по ставке 20 процентов, а также по операциям, освобожденным от налога, ведется: в регистрах бухгалтерского и налогового учета; с применением отдельных субсчетов.

Расчеты по налогу на прибыль. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «Стройинвест» использует метод начисления. Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль. При расчете налога на прибыль Общество применяет ПБУ 18/02 рассчитывает временные и постоянные разницы балансовым методом.

Признание доходов. Доходы ООО «Стройинвест» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации от обычных видов деятельности признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость. Доходом ООО «Стройинвест», выполняющего функции Застройщика, считается экономия при строительстве по окончании строительства в целом по многоквартирному дому (жилому комплексу) в момент подписания **последнего** акта приема-передачи. При реализации или ином выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по стоимости каждой единицы.

Признание расходов. Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности. Общество калькулирует полную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, реализованной продукции. В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат и по объектам строительства.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.

4.1 Основные средства. В 2022 году переоценка основных средств не проводилась. Начиная с 2022 года Общество учитывает имущество, полученное на условиях договора аренды в составе основных средств, согласно правилам ФСБУ 25/18. Ретроспективно в Балансе отражен переход на применение данного ФСБУ согласно п.50. Расшифровка статьи 1150 бухгалтерского баланса представлена в таблице №1

Таблица №1 Структура основных средств, тыс. руб.

Статья	2022	2021	2020
Земельные участки	17 519,16	17 519,16	17 519,16
Нежилые помещения	6 661,52	24 192,45	24 192,45
Незавершенное строительство объектов основных средств	21 116,80	8 662,18	8 571,06
Арендованное имущество	32 854,78	29 685,52	
Амортизация арендованного имущества	- 18 755,69		
Амортизация	- 2 387,04	- 7 862,54	- 7 056,13
Итого	57 009,53	72 196,77	43 226,54

4.2 Отложенные налоговые активы. Ввиду разниц, возникающих в результате применения ФСБУ 25/18 в отношении учета арендованного имущества по состоянию на 31.12.2022 определена вычитаемая временная разница и как следствие в балансе по строке

1180 отражены отложенные налоговые активы на сумму 2 931,84 тыс. руб.

4.3 *Запасы.* По строке 1210 бухгалтерского баланса на 31.12.2022 год отражены запасы материалов для проведения строительно-монтажных работ, инструмент, спецодежда на сумму 11 488,81 тыс. руб. В качестве товара на балансе Общества находится жилая недвижимость, подлежащая продаже на сумму 8 945,00 тыс. руб. Незавершённое производство строительно-монтажных работ на сумму 5 124,17 тыс. руб.

Динамика приведена в таблице №2

Таблица №2 Структура сырья, материалов и других аналогичных ценностей, тыс. руб.

Статья	2022	2021	2020
Незавершенное производство	5 115,41	5 391,97	3 730,84
Сырье и материалы	11 488,81	868,60	184,35
Товары	8 945,00	8 946,77	8 965,50
Итого	25 549,23	15 207,34	12 880,69

4.4 *Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.* Сальдо по состоянию на 31.12.2022 года по счету 19, субсчет 19.04 «НДС при строительстве основных средств» перенесенный вычет 1,98 тыс. руб.

4.5 *Дебиторская задолженность.*

Информация о детализации структуры дебиторской задолженности представлена в таблице № 3. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами включают: претензии предъявленные, Обществу по договору о поставке энергоресурсов с АО «Томскэнергосбыт» на сумму 5,37 тыс. руб.

Таблица №3 Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, тыс. руб.

Статья	2022	2021	2020
Авансы, выданные поставщикам	1907,46	2 919,37	83,44
НДС с выданных авансов	-188,26	-365,59	-
Дебиторская задолженность покупателей	99 595,87	32 661,34	505,54
Задолженность бюджета	179,54	2 916,13	547,08
Прочая дебиторская задолженность	-5,4	-5,4	494,62
Итого	101 489,21	38 125,85	1 630,68

4.6 *Денежные средства.* Денежные средства на конец отчетного периода составили 1611,70 тыс. руб.: денежные средства в кассе 1,94 тыс. руб.; расчетный счет 9,76 тыс. руб.; 1 600,00 тыс. руб. размещены на депозите сроком на 1 месяц.

4.7 Распределение прибыли. ООО «Стройинвест» в 2022 году не принимало решений о распределении прибыли. Прибыль за текущий период составила 13 585,71 тыс. руб. Итого чистых активов ООО «Стройинвест» по состоянию на 31.12.2022 года 40 257,80 тыс. руб.

4.8 Отложенные налоговые обязательства. В виду разниц возникающих в результате применения ФСБУ 25/18 в отношении арендованного имущества по состоянию на 31.12.2022 определена налогооблагаемая временная разница и как следствие в балансе по строке 1530 отражено отложенные налоговые обязательства на сумму 2 819,83 тыс. руб.

4.9 Займы и кредиты. В 2022 году Общество для ведения деятельности привлекало краткосрочные займы по состоянию на 31.12.2022 сумма займов краткосрочного характера составляет 37 029,05 тыс. руб.

4.10 Кредиторская задолженность. В состав кредиторской задолженности числится задолженность выраженная в собственных вексельных обязательствах сроком гашения не ранее 2024 года. Информация о детализации структуры кредиторской задолженности представлена в таблице № 4.

Таблица №4 Кредиторская задолженность перед контрагентами, тыс. руб.

Статья	2022	2021	2020
Задолженность перед поставщиками/подрядчиками	16 057,65	13 412,06	2 817,60
Задолженность авансам полученным	5 748,15	-	-
НДС с авансов	- 958,02	-	-
Задолженность по векселям выданным	36 900,00	36 900,00	45 845,00
Расчеты по оплате труда	2 375,19	2 702,89	19,84
Задолженность перед бюджетом	11 324,77	6303,21	115,91
Прочие расчеты с контрагентами	21 432,78	6 790,77	6 790,77
Итого	92 880,52	66 108,93	55 589,12

4.11 Прочие обязательства. В зависимости от сроков гашения арендных обязательств в балансе отражены прочие краткосрочные обязательства на сумму 13 190,17 тыс. руб. и прочие долгосрочные обязательства на сумму 1 469,03 тыс. руб.

4.12 Оценочные обязательства. Оценочные обязательства выражены в резервах созданных Обществом в отношении расходов на ежегодные отпуска для сотрудников и начислений взносов на обязательное социальное страхование в отношении их на сумму 947,05 тыс. руб.

5. Пояснения к существенным статьям отчета о прибылях и убытках.

5.1 Выручка. Доходы ООО «Стройинвест», полученные в 2022 году от обычных видов деятельности (производство строительно-монтажных работ, производство сантехнических работ) составили 227 060,95 тыс. руб.

5.2 Прочие доходы. Отнесены к прочим доходам суммы исчисленного неиспользованного

резерва по отпуска работников Общества на сумму 3 006,65 тыс. руб.

5.3 Расходы по обычным видам деятельности. Расходы по обычным видам деятельности составили 201 713,66 тыс. руб. Управленческие расходы составили 7 706,90 тыс. руб.

5.4 Проценты к уплате Указаны процент дисконтирования начисленные в результате начисления арендных обязательств Общества на сумму 2 939,01 тыс.руб.

5.5 Прочие расходы. Прочие расходы ООО «Стройинвест» за 2022 год составили 681,30 тыс. руб.: по строке 2350 Отчета о финансовых результатах отражены расходы на оплату услуг кредитных организаций 73,92 тыс. руб.; суммы госпошлин 6,00 тыс. руб.; суммы по исправлению брака при производстве работ 424,37 тыс. руб.; включены суммы оплаты премии персоналу к профессиональному празднику 177,00 тыс. руб.; суммы пеней от ОА Томскэнерго 0,016.

5.5 Чистая прибыль. В 2022 году показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета исходя из того, что расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма расходов по налогу на прибыль.

6. Пояснения к отчету о движении денежных средств.

В таблице № 5 представлены статьи движения денежных средств по расчетному счету и кассе в разрезе поступлений и платежей. Суммы приведены без корректировки на НДС; статья «платежи в бюджет» включает платежи по всем видам налогов и сборов.

Таблица №5 Движения денежных средств, тыс. руб.

Статья движения денежных средств	2022	2021
Поступления от продажи продукции	198 964,15	196 823,82
Поступления заемных средств	38 413,66	28 293,02
Возврат средств из бюджета	2 233,12	-
Возврат средств ранее выданных в займы	-	1 300,00
Возврат от поставщика	133,78	24,87
Итого поступлений	239 744,71	226 416,84
Платежи поставщикам/подрядчикам	161 923,24	132 141,17
Платежи, связанные с оплатой труда	39 379,62	28 108,17
Представление краткосрочных займов/размещение на депозит	1 600,00	1 300,00
Погашение кредитов и займов	4 527,64	34 095,00
Платежи в бюджет	32 330,75	32 135,72
Итого платежей	239 761,25	227 780,06

7. Операции со связанными лицами.

Часть 1. Общая информация.

а) Аффилированными лицами в 2022 году ООО «Стройинвест» в соответствии с законодательством РФ является: Доценко Александр Владимирович; Дудникова Людмила Владимировна - та группа лиц (ст. 9 135-ФЗ от 26.07.2006 г.) к которой принадлежит единственный учредитель Общества Доценко Тамара Ивановна. Сивин Андрей Борисович

б) Вознаграждение, начисленное основному управленческому персоналу ООО «Стройинвест» в 2022 г. составило: 2 427, тыс. руб. Начисленная на него и уплаченная сумма страховых взносов — 466,595 тыс. руб.

в) В том числе, размер начислений Директору (единоличному исполнительному органу) Конев Сергей Васильевичу составил 895,15 тыс. руб. Начисленная на него сумма страховых взносов – 272,92 тыс. руб. Решения о распределении дивидендов в 2022 году не принималось.

г) Связанными сторонами в 2022 году, в отношении которых у ООО «Стройинвест» возникает обязанность в соответствии с ПБУ 11/2008 раскрывать информацию, являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «Вельд», ИНН 7011054521;
- Общество с ограниченной ответственностью «Квартал», ИНН 7017227130;
- Общество с ограниченной ответственностью «Союз», ИНН 5408016239;
- Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», ИНН 5408016221;
- Общество с ограниченной ответственностью «СП Технолес», ИНН 7017246622
- ИП Доценко Александр Владимирович ИНН 702102131206;
- ИП Дудникова Людмила Владимировна ИНН 701717686610;
- ИП Сивин Андрей Борисович ИНН 702404251073.

ООО «Вельд» и ООО «Квартал», ООО «Союз», ООО «Лидер», ООО «СП Технолес», ИП Доценко А.В., ИП Дудникова Л.В, ИП Сивин А.Б. на которые оказывает влияние одна и та же группа лиц (абзац 3 пункт 6 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утв. Приказом Минфина РФ от 29 апреля 2008г. № 48н)

Часть 2. Операции со связанными сторонами. Резервы по сомнительным долгам со связными сторонами не формировались. Списание дебиторской задолженности связных сторон не было. Расшифровка операций со связными сторонами за период 2021-2022 г.г. приведена в Таблице №6.

Таблица №6 Операции со связными сторонами, тыс. руб.

Связная сторона	Вид операции	2022 г.			2021 г.		
		Объем операции, тыс.руб.	Условия, сроки договора	Сальдо по состоянию на 31 декабря отчетного года, тыс.руб.	Объем операции, тыс.руб.	Условия, сроки договора	Сальдо по состоянию на 31 декабря отчетного года, тыс.руб.

ООО "Вельд"	Аренда имущества	15 574,40	без определенного срока, оплата ежемесячно	16 423,20	12 085,27	без определенного срока, оплата ежемесячно	3 366,30
	Договор купли-продажи простого векселя	36 900,00	срок предъявления к гашению 2024г.	36 900,00	36 900,00	срок предъявления к гашению 2024г.	36 900,00
ООО "СП Технолес"	Договор краткосрочного займа	8 220,00	Согласно договору 31.10.2023	-	-	-	-
ООО "Квартал"	Договор купли-продажи простого векселя	-	-	-	8 945,00	срок предъявления к гашению 2021г.	-
ООО "Лидер"	Договор поставки материалов	-	-	-	460,67	согласно договору оплата на расчетный счет в день отгрузки	-
ООО "Союз"	Договор краткосрочного займа	5 900,00	Согласно договору 31.10.2023	800,00	6 000,00	Согласно договору 31.12.2022	3 000,00
ИП Доценко А.В.	Договор поручительства	6 790,77	согласно договору оплата на расчетный счет до 2023 г.	0,00	6 790,77	согласно договору оплата на расчетный счет до 2023 г.	6 790,77
	Договор краткосрочного займа	21 009,05	Согласно договору 31.10.2023	21 009,05	0,00	-	0,00
	Договор аренды имущества	3 328,00	без определенного срока, оплата ежемесячно	3 228,00	3 115,50	без определенного срока, оплата ежемесячно	780,00
ИП Дудникова Л.В.	Договор аренды имущества	1 310,00	без определенного срока, оплата ежемесячно	-	2 784,00	без определенного срока, оплата ежемесячно	-

	Договор краткосрочного займа	3 000,00	Согласно договору 31.12.2022	-	19 150,00	Согласно договору 31.12.2021	-
ИП Сивин А.Б.	договор аренды имущества	5 033,60	без определенного срока, оплата ежемесячно	3 033,60	1 008,00	без определенного срока, оплата ежемесячно	-
	Договор краткосрочного займа	-	-	-	3 000,00	Согласно договору 31.12.2021	-

В течение 2022 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации оказали влияние, в том числе вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022 год.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

16.02.2023 год Директор ООО «Стройинвест» Конев С.В.