ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЫСОТА"

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

Содержание

1. Общие сведения 3
2. Основные элементы учетной политики Общества 4
3. Раскрытие основных элементов бухгалтерской отчетности 5
3.1. Запасы 5
3.2. Дебиторская задолженность 6
3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты 6
3.4. Кредиторская задолженность 6
3.5. Сведения о принятых обязательствах по договорам долевого участия 6
3.6. Доходы и расходы 7
3.7. Капитал 7
4. Прочие пояснения 8
4.1. Информация о государственной помощи 8
4.2. Информация об экологической деятельности Общества 8
4.3. Соблюдение допущения о непрерывности деятельности 8
4.4. События после отчетной даты 8

1. Общие сведения

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ВЫСОТА» за 2022 год. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Все показатели, приведенные в данных Пояснениях к ББ и ОФР, приведены в тысячах рублей.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2022 года.

Сведения об Обществе и видах деятельности

ООО «СЗ «ВЫСОТА» (далее по тексту «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЫСОТА» 28.09.2021г.
Регистрационный номер № 1211800018000 от 28.09.2021г.
ИНН/КПП 1831203481 / 183101001
Местонахождения: 426008, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Максима Горького д.152, офис 3
Основным видом деятельности для целей бухгалтерского учета Общества являлось:
71.12.2 Осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилых домов.
Прочие виды деятельности Общества
41.20 строительство жилых и нежилых зданий
42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенные в другие группировки
43.11 Разборка и снос зданий
43.12 Подготовка строительной площадки
43.21 Производство электромонтажных работ
43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха
43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ
43.31 Производство штукатурных работ
43.32 Работы столярные и плотничные
43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
43.34 Производство малярных и стекольных работ
43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
43.91 Производство кровельных работ
43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
46.90 Торговля оптовая неспециализированная
49.41 Деятельность автомобильного грузового транспорта
68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

Состав руководящего органа Общества

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.
Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату: Директор Калинин Владислав Владимирович.

Сведения об уставном капитале Общества

По состоянию на отчетную дату уставный капитал оплачен владельцами 100%.

Размер уставного капитала – 10 000 руб.
По состоянию на отчетную дату владельцами долей в уставном капитале Общества являются:
Калинин Владислав Владимирович – доля в уставном капитале 10 000 руб. или 100%.
Бенефициарным владельцем является Калинин Владислав Владимирович.

Информация о проведении обязательного аудита: подлежит обязательному аудиту.
Аудиторская компания: ООО «Аудиторская фирма «Надежда» ИНН 1832032038. Регистрационное свидетельство А 2936 от 25.04.2002г., выдано Решением главы администрации Ленинского района г. Ижевска, регистрационный № 52 от 26.04.2002г; свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр юридических лиц серии 18 № 1358430, выданное инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, дата внесения записи 22.11.2002, присвоен государственный регистрационный № 1021801440055.
Свидетельство о членстве в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 11706012090 от 16 января 2017.

2. Основные элементы учетной политики Общества

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н.
Основные элементы (существенные способы):
- Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов.
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации и для управленческих нужд. При этом соблюдаются условия: объект предназначен для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев); организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта; стоимость объекта превышает 40 000 руб.
- Организация определяет срок полезного использования объектов основных средств исходя из: ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, а также технической документацией; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.
- Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материальных запасов. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.
- Деятельность в долевом строительстве регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".
Под застройщиком понимается организация, имеющая, на праве аренды или собственности земельный участок и привлекающая денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.
Расходы, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 20 "Основное производство" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом). В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией. Расходы по содержанию застройщиков производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов. Расходы на содержание заказчика застройщика учитываются на счете 20 "Основное производство" и не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства.

Средства дольщиков учитываются на забалансовом счете 008.01.
Затраты, связанные со строительством жилого дома, застройщик осуществляет за счет кредитных средств.
Финансовый результат (прибыль) от строительства застройщик определяет по окончании строительства на дату подписания актов приема-передачи объекта долевого строительства и завершению расходования денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства.
Финансовый результат у застройщика по деятельности, связанной со строительством, включает в себя разницу: между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству с учетом затрат по содержанию застройщика.
Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.
- Авансы выданные поставщикам и подрядчикам отражаются в Отчетности в составе дебиторской задолженности
- Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.
-Общество формирует оценочное обязательство перед работниками на оплату отпусков и страховых взносов, которые будут начислены на сумму отпускных по состоянию на отчетную дату.
- Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 "Доходы организации".
Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретного изделия признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия. В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий организация может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки, предусмотренные настоящим пунктом.
- Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 "Расходы организации".
Для целей формирования финансового результата деятельности общехозяйственные (управленческие) расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (с отнесением на счет 90 "Продажи").

3. Раскрытие основных элементов бухгалтерской отчетности

3.1. Запасы

По состоянию на 31 декабря 2022 года строка бухгалтерского баланса «Запасы» по сравнению с данными на начало отчетного периода увеличилась на 7 946 тыс. руб., изменения произошли за счет увеличения стоимости незавершенного строительства на 7 946 тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
					выбыло		
		себе-стоимость	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	себе-стоимость	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2022г.	1 705	1 705	7 965	(18)	9 651	9 651
	за 2021г.	-	-	1 705	-	1 705	1 705
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	-	-	18	(18)	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

Готовая продукция	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2022г.	1 705	1 705	7 946	-	9 651	9 651
	за 2021г.	-	-	1 705	-	1 705	1 705
Прочие запасы и затраты	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

3.2. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2022 года строка бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по сравнению с данными на начало отчетного периода уменьшилась на 624 тыс. руб., в том числе за счет закрытия выданных авансов поставщиками и подрядчиками.

Наименование показателя	Период	На начало периода		На конец периода	
		Учтенная по условиям договора	резерва по сомнительными долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомни тельным долгам
Дебиторская задолженность - всего	За 2022г.	2 060		1 436	
	За 2021 г.	0		2 060	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2022г.	2 060		1 436	
	За 2021 г.	0		2 060	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2022г.				
	За 2021 г.				
Расчеты по налогам и сборам	За 2022г.				
	За 2021 г.				

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2022 денежные средства и их эквиваленты составили 21 тыс. руб.

Денежные средства по сравнению с данными на начало отчетного периода увеличились на 9 тыс. руб., за счет остатков на расчетном счете на 9 тыс. руб.

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств на начало периода	Сумма денежных средств на конец периода
Денежные средства всего:	**12**	**21**
в т.ч. Расчетный счет	2	11
Касса	10	10

3.4. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2022 года показатель бухгалтерского баланса Долгосрочные обязательства по сравнению с данными на начало отчетного периода увеличились на 7 335 тыс. руб., за счет: увеличения обязательств по долгосрочным кредитам и займам.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность и обязательства - всего	За 2022 г.	3 767	11 102
	За 2021 г.	0	3 767
в том числе: кредиты и займы	За 2022 г.	3 767	11 102
	За 2021 г.	0	3 767

3.5. Сведения о принятых обязательствах по договорам долевого участия

Денежные средства участников долевого строительства, привлекаемые Обществом на строительство МКД размещаются на счетах эскроу. Все участники долевого строительства в

отношении МКД вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в соответствии с Федеральным Законом №214-ФЗ в уполномоченном банке ПАО СБЕРБАНК.

Для учета выданных обеспечений обязательств и платежей предназначен забалансовый счет 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Общество по итогам деятельности за 2022 год не заключило договоров долевого участия.

Денежных средств на счета ЭСКРОУ за 2022 г. не поступало.

3.6. Доходы и расходы

Основным видом деятельности Общества является осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилых домов.
Доходы и расходы отражаются в отчетности развернуто.

Расшифровка расходов по текущей деятельности по элементам затрат:

Наименование элемента затрат	Сумма признанных расходов	
	за 2022 год	за 2021 год
Материальные расходы		
Расходы на оплату труда		
Отчисления на социальные нужды		
Управленческие расходы	(1)	(1)
Прочие расходы	(1)	
Итого расходов	**(2)**	**(1)**

Расшифровка прочих доходов и расходов:

Наименование статьи доходов (расходов)	Сумма признанных за 2022 год		Сумма признанных за 2021 год	
	доходов	расходов	доходов	расходов
Выручка	-	-	-	-
Себестоимость продаж	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	(1)	-	(1)
Проценты к получению/уплате	-	-	-	-
Прочие доходы и расходы в т. ч.:	-	(1)	-	-
Расходы на услуги банков	-	(1)	-	-
Госпошлина	-	-	-	-
Прочие внереализационные расходы	-	-	-	-
Списание просроченной задолженности	-	-	-	-
Налоги и сборы	-	-	-	-

3.7. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 000 руб.
Уставный капитал на отчетную дату полностью оплачен.
Нераспределенная прибыль/ непокрытый убыток – за 2022 год обществом получен убыток в размере 2 тыс. руб.
Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 3 тыс. руб.

3.8. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Конечная контролирующая сторона - физическое лицо, которое прямо или косвенно владеет Обществом (более 25%), или имеет возможность контролировать его действия по другим основаниям является Калинин В.В., которому принадлежит 100% доли в уставном капитале Общества.

Перечень связанных сторон

№ п/п	Наименование связанной стороны	Местонахождение (страна регистрации)	Характер отношений	Объем операций со связанными сторонами, тыс. руб. с НДС			
				Общий объем операций за отчетный период	Объем незавершенных расчетов на конец отчетного периода (Дз/Кз)	Резерв по сомнительной задолженности на конец отчетного периода	Списанная дебиторская задолженность за отчетный период
1	Калинин Владислав Владимирович	Россия	Учредитель-100% УК, ключевой управленческий персонал				
2	ООО «СЗ «Черемушки»	Россия	другая связанная сторона (находится под общим контролем)	7 334	Кз 11 102		
3	ООО «СЗ «Монолит»	Россия	другая связанная сторона (находится под общим контролем)				
4	ООО "СЗ "Русский Дом"	Россия	другая связанная сторона (находится под общим контролем)				
5	ООО «СЗ «Русский Дом+»	Россия	другая связанная сторона (находится под общим контролем)				
6	ООО "СЗ "Квартал"	Россия	другая связанная сторона (находится под общим контролем)				
7	ООО "СЗ "Капитал"	Россия	другая связанная сторона (находится под общим контролем)				

4. Прочие пояснения

4.1. Информация о государственной помощи

В 2022 году Обществом субсидии не предоставлялись.

4.2. Информация об экологической деятельности Общества

Деятельность Общества не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи непредвиденных значительных обязательств.

4.3. Соблюдение допущения о непрерывности деятельности

Убыток, полученный в 2022 г. связан с характером деятельности Общества – организация строительства многоквартирных домов. После окончания строительства, передачи квартир собственникам планируется получение прибыли и покрытия убытков.

4.4. События после отчетной даты

В 2022 году недружественными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от 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.

Директор В.В. Калинин

«27» марта 2023 г.