

# Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сибград»

Российская Федерация, 644035, г. Омск, проспект Губкина, 22/2  
Телефон/факс: (3812)52-31-38

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Полное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сибград».

Сокращенное наименование организации – ООО «Специализированный застройщик «Сибград».

Адрес организации: 644035, г. Омск, пр-кт Губкина, д. 22, к. 2

Основной вид деятельности организации:

Код по ОКВЭД	Наименование вида деятельности
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Средняя численность работников за 2022 год составила 3 человека.

Исполнительный орган общества – директор Певнев Алексей Николаевич.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Сибград» за 2022 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

**Единица измерения: в тыс. рублей.**

### 1. Способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Активы и обязательства, доходы и расходы организации отражены в бухгалтерской отчетности исходя из следующих способов бухгалтерского учета, утвержденных приказом об учетной политике:

- к объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более. Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода. Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости, амортизация основных средств начисляется линейным способом;

- запасы учитываются по фактической себестоимости, списываются в производство (реализацию) по средней себестоимости;

- доходы и расходы организации отражаются в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Выручка от выполнения работ с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы;

- сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве (целевое финансирование) отражается в составе прочих обязательств;

- задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве отражается в составе дебиторской задолженности;

ИНН 5501229489, КПП 550101001  
ОГРН 1105543034343

- сумма капитальных вложений в строительство многоквартирных домов, отражается в составе запасов;

- выручка от реализации услуг застройщика признается как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства, в момент перечисления денежных средств на счет застройщика после раскрытия счетов эскроу в связи с вводом объекта строительства в эксплуатацию, как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства.

ООО «Специализированный застройщик «Сибград» применяло в 2021 году упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – «доходы, уменьшенные на величину расходов», с 01.01.2022 перешло на объект налогообложения – «доходы».

## 2. Изменение учетной политики.

С 01.01.2022 в организации произошло изменение учетной политики, связанное с переходом на новые федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учета аренды».

ФСБУ 26/2020 организация применяет перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01.01.2022, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

При переходе на ФСБУ 6/2020 в бухгалтерской отчетности за 2022 год сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному не пересчитывались. Произведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода.

При переходе на ФСБУ 25/2018 ретроспективный пересчет организацией, как арендатором, не применялся. По каждому договору аренды, по которому это применимо, единовременно признаны на начало отчетного года право пользования активом и обязательство по аренде. Все объекты учета аренды организации, как арендодателя, классифицируются как объекты учета операционной аренды, прежний принятый порядок учета по ним не изменяется.

Последствия изменения учетной политики отражены в Отчете об изменениях капитала и в нижеприведенной таблице.

Наименование показателя	Код	Бухгалтерский баланс на 31.12.2022 г.	Бухгалтерский баланс на 31.12.2021 г.
		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>АКТИВ</b>			
Основные средства	1150	4 712	3 927
Основные средства в организации	11501	3 934	нет строки
Права пользования активами	11502	778	нет строки
Дебиторская задолженность	1230	533 694	533 740
<b>ПАССИВ</b>			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	34 763	34 756
Прочие обязательства	1450	150 579	149 847
Обязательства по аренде	14503	732	нет строки

**3. Основные средства.  
3.1. Наличие и движение основных средств.**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			Период		Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
			Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	5 546*	(1 612)*	-	-	(318)	-	-	5 546	(1 930)	
	5210	за 2021 г.	5 789	(1 677)	235	-	(420)	-	-	6 024*	(2 097)*	
в том числе: Здания (нежилые помещения)	5201	за 2022 г.	4 636	(1 287)	-	-	(139)	-	-	4 636	(1 426)	
	5211	за 2021 г.	4 636	(1 276)	-	-	(154)	-	-	4 636	(1 430)	
Другие виды основных средств (вагоны-бытовки)	5202	за 2022 г.	680	(256)	-	-	(134)	-	-	680	(390)	
	5212	за 2021 г.	680	(123)	-	-	(133)	-	-	680	(256)	
Машины и оборудование (включая офисное)	5203	за 2022 г.	230*	(69)*	-	-	(45)	-	-	230	(114)	
	5213	за 2021 г.	473	(278)	235	-	(133)	-	-	708*	(411)*	
Права пользования активами (аренда земельных участков под строительство)		за 2022 г.	778	-	5 052	-	(2 276)	-	-	5 830	(2 276)	
		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

\* - см. пояснения в пункте 2

### 3.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	2 383	2 382
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	77 847

### 4. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение стоимости		Изменение процентов		На конец периода	
			Стоимость	Проценты	Поступило	Выбыло	Начислено	Погашено	Стоимость	Проценты
Долгосрочные (вклады в уставные капиталы ООО)	5301	2022	93 345	-	-	-	-	-	93 345	-
	5311	2021	93 345	-	-	-	-	-	93 345	-
Краткосрочные (займы дочерним обществам)	5305	2022	27 946	605	-	(1 000)	-	-	26 946	605
	5315	2021	21 306	1 510	9 090	(2 450)	8	(913)	27 946	605

### 5. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
				поступило	выбыло	Оборот запасов между их группами	
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	496 677	868 323	(770 349)	-	594 651
	5420	за 2021 г.	38 138	459 075	(536)	-	496 677
в том числе: материалы	5401	за 2022 г.	6 647	279 284	(471)	(281 790)	3 670
	5421	за 2021 г.	14 135	141 919	(536)	(148 871)	6 647
готовая продукция	5402	за 2022 г.	828	-	-	-	828
	5422	за 2021 г.	828	-	-	-	828
незавершенное доленое строительство	5403	за 2022 г.	446 603	589 039	(769 878)	324 389	590 153
	5423	за 2021 г.	-	291 729	-	154 874	446 603
прочее незавершенное строительство	5404	за 2022 г.	42 599	-	-	(42 599)	-
	5424	за 2021 г.	23 175	25 427	-	(6 003)	42 599

## 6. Дебиторская и кредиторская задолженность

### 6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				поступление		выбыло		
				сумма долга по операции	проценты, штрафы и т.п.	погашение	списано на фин. результат	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	533 694*	2 117 425	-	(1 489 666)	-	1 161 453
	5530	за 2021 г.	150 508	917 807	-	(588 560)	(15)	533 740*
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5511	за 2022 г.	13 315	310 803	-	(76 048)	-	248 070
	5531	за 2021 г.	934	19 877	-	(7 481)	(15)	13 315
расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022 г.	160	5 472	-	(4 212)	-	1 420
	5532	за 2021 г.	145 616	7 883	-	(153 339)	-	160
выполненные этапы по незавершенным работам	5513	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021 г.	2 276	-	-	(2 276)	-	-
расчеты с участниками долевого строительства	5514	за 2022 г.	94 223	996 554	-	(804 596)	-	286 181
	5534	за 2021 г.	-	519 135	-	(424 912)	-	94 223
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5515	за 2022 г.	424 912	804 596	-	(604 416)	-	625 092
	5535	за 2021 г.	-	424 912	-	-	-	424 912
прочие дебиторы	5516	за 2022 г.	1 084*	-	-	(394)	-	690
	5536	за 2021 г.	1 682	-	-	(552)	-	1 130*

\* - см. пояснения в пункте 2

### 6.2. Наличие и движение кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года		Изменения за период				Остаток на конец периода	
			сумма долга по сделке, операции	проценты, штрафы и т.п.	поступление		выбыло	перевод из долгоср. в краткоср.	сумма долга	проценты, штрафы и т.п.
					сумма долга по сделке, операции	проценты, штрафы и т.п.				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	302 730	397	534 532	5 352	(173 625)	(251 427)	412 827	5 132
	5571	за 2021 г.	91 383	5 009	218 943	9 923	(22 131)	-	302 730	397
в том числе: кредиты	5552	за 2022 г.	64 367	1	361 532	732	-	(251 427)	175 089	116
	5572	за 2021 г.	-	-	64 367	1	-	-	64 367	1
займы	5553	за 2022 г.	238 363	396	173 000	4 620	(173 625)	-	237 738	5 016
	5573	за 2021 г.	91 383	5 009	154 576	9 922	(22 131)	-	238 363	396
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	239 011	-	605 249	-	(722 495)	251 427	372 575	617
	5580	за 2021 г.	125 117	-	397 931	-	(284 037)	-	239 011	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	238 660	-	604 465	-	(722 495)	-	120 630	-
	5581	за 2021 г.	120 774	-	397 931	-	(280 045)	-	238 660	-
прочие кредиторы	5562	за 2022 г.	351	-	784	-	-	-	1 135	-
	5582	за 2021 г.	4 343	-	-	-	(3 992)	-	351	-
кредиты	5563	за 2022 г.	-	-	-	-	-	251 427	250 810	617
	5583	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022 г.	541 741	397	1 139 781	5 352	896 120	-	785 402	5 749
	5570	за 2021 г.	216 500	5 009	616 874	9 923	(306 168)	-	541 741	397

Задолженность по займам на 31.12.2022 обеспечена собственными простыми векселями. Проценты по кредитам и займам в 2022 году включены в стоимость незавершенного строительства.

На 31.12.2022 не использовано 550 724 тыс. руб. открытых кредитных линий на строительство многоквартирных домов (МКД).

## 7. Затраты на производство.

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	19	7 179
Расходы на оплату труда	5620	1 827	2 266
Отчисления на социальные нужды	5630	330	406
Амортизация	5640	139	217
Прочие затраты	5650	3 248	1 925
в том числе ризлтерские и т.п. услуги		1 795	569
Итого по элементам	5660	5 563	11 993
Изменение остатков незавершенного производства	5670	4 372	(4 372)
Стоимость покупных товаров		452	58
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	10 387	7 679

## 8. Обеспечения обязательств.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Полученные -всего</b>	<b>5800</b>	<b>625 092</b>	<b>424 912</b>
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	625 092	424 912
<b>Выданные – всего</b>	<b>5810</b>	<b>1 122 859</b>	<b>1 822 282</b>
в том числе:			
Поручительства в пользу третьих лиц (ООО «Сибградстрой Инвест») по кредитным договорам	5811	-	1 359 000
Обеспечения по кредитным договорам (ПАО Банк «ФК Открытие»), из них	5812	1 122 859	463 282
залог имущественных прав на получение в собственность жилых помещений в строящихся МКД		1 030 279	430 076
залог права аренды земельных участков под строящимися МКД		92 578	33 205
залог объектов незавершенного строительства		2	1

## 9. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

### 9.1. Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Оценочные обязательства -всего</b>	<b>5700</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Резерв на оплату предстоящих отпусков	5701	43	-	-

### 9.2. Условные обязательства и условные активы

К условным обязательствам относятся поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций, они отражены в пункте 8 пояснений.

Также к условным обязательствам относятся гарантийные обязательства сроком 5 лет по строительно-монтажным работам, выполненным в 2020-2021 годах, а также по договорам участия в долевом строительстве - 5 лет с момента ввода в эксплуатацию МКД. Оценить величину этих обязательств не представляется возможным, поэтому мы не начисляем соответствующий резерв.

## 10. Сведения о связанных сторонах.

Связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик «Сибград» в отчетном периоде являются:

единственный участник (участие 100%): бенефициар и директор А. Н. Певнев;

дочерние организации (участие 100%): ООО «Бизнес-Центр», ООО «Теплодом», ООО «Энергоцентр»;

зависимая организация (участие 25%): ООО «Бенар-Авто»;

организации, контролируемые тем же физическим лицом (А. Н. Певневым): ООО «Наша Школа», ООО «Северо-Дубровский карьер», ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест», ООО «Траст-Инвест», ООО «Ямалградстрой».

Операции, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде, приведены ниже в таблице.

Содержание операций	ООО «Бенар-Авто»	ООО «Сибградстрой Инвест»	ООО «Энергоцентр»	ООО «Теплодом»	ООО «Бизнес-Центр»
<b>Покупка товаров (работ, услуг, имущественных прав) по рыночной стоимости</b>					
Остаток на начало кредиторской задолженности	(1 916)	(3 371)			(76)
Работа строительных машин и механизмов, доставка материалов	(7 901)		-	-	
Покупка оборудования и материалов для строительства		(1 497)			(6)
Аренда офисных помещений					(114)
Оплата денежными средствами	10 186	3 450			148
Остаток на конец кредиторской задолженности		(1 418)			(48)
Остаток на конец дебиторской задолженности	369				
<b>Продажа товаров (работ, услуг, имущественных прав) по рыночной стоимости</b>					
Остаток на начало дебиторской задолженности		114		126	
Сдача в аренду офисных помещений		405			
Продажа инженерных сетей			1 990		
Оплата денежными средствами		(215)	(1 000)		
Остаток на конец дебиторской задолженности		304	990	126	
<b>Получение долгосрочных денежных займов с начислением процентов, обеспеченных векселем</b>					
Остаток на начало по займам	(66 158)				
Остаток на начало по процентам	(111)				
Получено денежных займов	(7 000)	-	-	-	-
Начислено процентов	(4 905)				
Остаток на конец по займам	(73 158)				
Остаток на конец по процентам	(5 016)				
<b>Предоставление денежных займов с начислением процентов</b>					
Остаток на начало по займам			10 916	17 030	
Остаток на начало по процентам			438	166	
Возврат займов			(250)	(750)	
Остаток на конец по займам			10 666	16 280	
Остаток на конец по процентам			438	166	

## 11. Реорганизация общества.

23 июня 2022 года единственным участником общества было принято решение о реорганизации ООО «Специализированный застройщик «Сибград» в форме выделения нового общества ООО «Специализированный застройщик Агой-Парк». Новое общество зарегистрировано 18 октября 2022 года, на него передано в соответствии с передаточным актом следующее имущество и обязательства:

Наименование показателя	Данные передаточного акта на 23.06.2022, тыс. руб.	Передано 18.10.2022, тыс. руб.
<b>АКТИВ</b>	<b>150 440</b>	<b>157 466</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы		
в том числе: незавершенное доленое строительство г. Агой (в соответствии с Договором о передаче земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 11 мая 2022 года)	150 440	151 426
Дебиторская задолженность		
в том числе: задолженность участников долевого строительства г. Агой		6 040
<b>ПАССИВ</b>	<b>150 440</b>	<b>157 466</b>
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>		
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	45 000	45 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	359	1 345
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Прочие долгосрочные обязательства		
в том числе обязательства перед участниками долевого строительства г. Агой (в соответствии с Договором о передаче земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 11 мая 2022 года)	105 081	111 121

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик Агой-Парк» в сумме 45 000 тыс. руб. сформирован за счет нераспределенной прибыли «Специализированный застройщик «Сибград».

## 12. События после отчетной даты.

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год, не было.

### **13. Применимость допущения непрерывности деятельности организации.**

У руководства отсутствуют сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, как минимум 12 месяцев после отчетной даты, исходя из следующего:

на конец отчетного периода велось строительство двух многоквартирных домов, один из них уже введен в эксплуатацию в январе 2023 года, что позволило раскрыть соответствующие счета эскроу и получить денежные средства;

у общества есть возможность привлекать кредитные средства на строительство МКД в рамках заключенных кредитных договоров;

в строящемся доме наблюдается высокий процент продаж, фактическая задолженность по кредитам банков не превышает сумму денежных средств на счетах эскроу.

Риски, связанные с влиянием экономических санкций против России, снижаются вследствие следующего:

деятельность организации направлена исключительно на внутренний рынок, никак не связана с внешнеэкономической деятельностью, поэтому последствия введения экономических санкций не отразятся на ней непосредственно;

за отчетный год найдены альтернативные варианты по поставке материалов и оборудования, не подпадающих под санкции, в том числе от отечественных производителей.

Риски, связанные с влиянием иных последствий СВО, а также последствий пандемии COVID-19, не являются существенными для деятельности организации.

Риски, связанные с незавершенными судебными разбирательствами, отсутствуют.

Директор



А. Н. Певнев

28 марта 2023 года