

Пояснение

к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год по ООО «СЗ «ГлавСтрой»

1. Краткая характеристика структуры и основных направлений деятельности организации.

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ГлавСтрой» является юридическим лицом со статусом коммерческой организации, обладает обособленным имуществом и в гражданском обороте выступает от своего собственного имени.

1.2. Юридический и фактический адрес местонахождения предприятия: 307170, Курская область, город Железнодорожск, ул. Курская д.33

1.3. Дата государственной регистрации: 20.06.2007 г. свидетельство № 001264570 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Курской области.

1.4. Уставный капитал в 2022г. составил 200 000 рублей. Участниками общества являются физические лица. Доля в уставном капитале оплачена полностью.

1.5. ООО «СЗ «ГлавСтрой» не имеет филиалов и дочерних обществ.

1.6. ООО «СЗ «ГлавСтрой» было создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления хозяйственной деятельности. Основным видом деятельности Общества является строительство многоквартирных жилых домов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. Основные элементы учетной политики организации.

2.1. Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

2.2. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано, с использованием плана счетов стандартной версии бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия 8.3, при составлении смет на списание материалов, используется программный продукт «ГРАНД-Смета» и применяется форма 003.

Согласно приказу об учетной политике в течение 2022 года на предприятии применялся План счетов бухгалтерского учета, разработанный на основании «Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкции по его применению», утвержденного Минфином РФ от 31.10.2001г. № 94н с изменениями и дополнениями согласно приказу Минфина от 18.09.2006г. №115н.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ГлавСтрой» руководствуется:

Федеральный закон № 402-ФЗ от 06.12.2011г.;

Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н;

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2001г № 94н; Учетная политика для организаций-застройщиков)

В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве, утвержденные постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999г. № 100. Основание: часть 4 статьи 9 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ.

Право подписи первичных учетных документов предоставлено должностным лицам, которые уполномочены на это соответствующей должностной инструкцией.

Основание: пункт 7 части 2 статьи 9 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ.

Отчетным периодом для составления промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;

- отчет о финансовых результатах.

Основание: часть 3 статьи 14, часть 5 статьи 13, часть 4 статьи 15 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, пункт 49 ПБУ 4/99.

2.3. По объектам основных средств первоначальная (восстановительная) стоимость амортизируемого имущества в целях бухгалтерского учета погашается линейным методом исходя из норм, исчисленных на основании сроков полезного использования, исходя из технических характеристик объекта, планируемых условий его эксплуатации, п. 9 ФСБУ 6/2020

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Стоимостной лимит признания активов в бухгалтерском учете основными средствами установлен с 01.01.2022г. в размере 100 000 рублей. Основание: ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

2.4. Предприятие осуществляет учет запасов, в том числе используемых для управленческих целей, в соответствии с ФСБУ 5/2019. Переход на ФСБУ 5/2019 «Запасы» в 2021 году осуществлен перспективным методом. При отпуске материально-производственных запасов (сырья, материалов, товаров) в производство и ином выбытии их списание для бухгалтерского и налогового учета производится организацией по средней себестоимости.

2.5. В 2022 г. были созданы резервы на предстоящую оплату отпусков работникам, резервы по сомнительным долгам в 2022 году на предприятии не создавались.

2.6. ООО «СЗ «ГлавСтрой» находится на упрощенной системе налогообложения. Для расчета единого налога использовался объект налогообложения в виде доходов.

Основание: статья 346.14 Налогового кодекса РФ. Используется кассовый метод учета доходов т.е. фактическое поступление денег на расчетный счет. Налоговая база по единому налогу определяется по данным книги учета доходов.

При этом доходы в виде имущества, полученного в рамках целевого финансирования, в книге учета доходов и расходов не отражаются. Учет средств целевого финансирования и расходов, оплаченных за счет этих средств, осуществляется в регистрах бухучета с помощью соответствующих аналитических признаков на счетах бухучета.

2.7. ООО «СЗ ГлавСтрой» - организация – застройщик многоквартирных домов, привлекающая для строительства средства дольщиков. С 2020 года Общество осуществляет деятельность с дольщиками квартир с применением счетов эскроу, т.е. денежные средства от дольщиков находятся на счетах эскроу и не переходят сразу застройщику, а блокируются до успешной сдачи жилых домов в эксплуатацию. После получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию банк перечисляет сумму разницы между средствами дольщиков и оплатой кредита с процентами, взятым организацией на строительство.

2.8. В учетную политику ООО «СЗ «ГлавСтрой» в 2022 год внесены изменения в сравнении с предшествующими периодами касаясь вступления в действие нового стандарта ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Аренда», Переход на ФСБУ 6/2020 осуществлен в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Общество в 2022 году не применяло ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» на основании п.3 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», так как осуществляло строительство по договорам долевого участия.

Общество в соответствии с п.11, 12 ФСБУ 25/2018 «Аренда» не применяло к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

А так же использовало положения п.51 ФСБУ 25/2018 в отношении договоров, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

3. Основные показатели и финансовые результаты деятельности организации.

ООО «СЗ «ГлавСтрой» представляет собой строительную организацию, выполняющую функцию застройщика. Основными направлениями производственной деятельности является организация строительства многоквартирных жилых домов (с комплексом инженерной и социальной инфраструктуры или без него). Выручкой предприятия в 2022г. является:

- финансовый результат от сдачи готовых объектов по договорам ДДУ с применением счетов эскроу в сумме 94974 тыс. руб.

Кроме того, обществом в 2022 году получена прочая прибыль от реализации готовых непроданных квартир по договорам долевого участия в сумме 61400,00 тыс. рублей

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 10 человек, совокупный фонд оплаты труда – 7257,58 тыс. рублей, среднемесячный доход одного работника – 60479,84 рубля. Предприятие платежеспособно, своевременно рассчитывается по своим обязательствам, не имеет просроченной дебиторской и кредиторской задолженности.

4. Структура формирования финансового результата за 2022 г.:

Показатели	Сумма, тыс. рублей
Выручка	94974
Себестоимость	10748
Валовая прибыль	84226
Коммерческие расходы	247
Управленческие расходы	21
Прочие доходы в т.ч.	66545
доход от реализации готовых квартир,	61400
Прочие расходы в т.ч.	69970
- себестоимость проданных готовых квартир	45806
Прибыль до налогообложения	80598
Налог УСН	8348
Чистая прибыль	72250

5. Прочие доходы и проценты к уплате

Сумма прочих доходов в 2022 г. составила 66545 тыс. руб. и включает в себя:

- доход от реализации готовых квартир, непроданных по договорам долевого участия – 61399,86 тыс.руб.;
- прочие – 5145,50 тыс. руб.

6. Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2022 г. составила сумму 69970 тыс. руб. и включает в себя:

- себестоимость проданных готовых квартир – 45805,67 тыс. руб.;
- расходы, связанные с оплатой банковских услуг – 2560,96 тыс. руб.;
- прочие – 21603,37 тыс. руб.

7. Основные средства

Основные средства по состоянию на 31.12.2022 г. представлены основными средствами, находящимися в эксплуатации, балансовой стоимостью 113,3 тыс. рублей. В структуре собственных основных средств занимают транспортное средство балансовой стоимостью 113,3 тыс. рублей.

8. Запасы

Запасы, сгруппированные по видам строка 1210 баланса и представлены следующей таблице.

Группы запасов	Стоимость	на	Стоимость	на
	31.12.21г.		31.12.22г.	
	тыс. руб.		тыс. руб.	
Сырье и материалы всего:	31522,0		711968,0	
В т.ч. строительные материалы	31522,0		44428,0	
Готовая продукция	3035,6		17475,0	

Незавершенное строительство по ДДУ	-	650 065,0
Итого	34557,6	711968,0

В течение отчетного периода все запасы сделали полный оборот, что полностью соответствует специфике деятельности предприятия, так как приобретаются исключительно для выполнения договорных обязательств по договорам ДДУ за счет кредитных средств.

Себестоимость запасов отражена в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением (созданием). По сравнению с предыдущим отчетным периодом изменений в способах расчета себестоимости запасов не происходило.

С 2021 года организация применяет ФСБУ 5/2019 «запасы». К запасам в том числе относится и незавершенное производство, т.е. затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи. В ООО «СЗ «ГлавСтрой» к незавершенному производству относится незавершенное строительство жилых многоквартирных домов по договорам долевого участия.

В фактическую себестоимость НЗП (и, соответственно, готовой продукции) включаются затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), в том числе материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, амортизация и прочие затраты (п. 23 ФСБУ 5/2019). Затраты по незавершенному строительству собираются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств»

В отношении запасов отсутствуют ограничения имущественных прав организации, в том числе залог и иные ограничения.

9. Информация о финансовых вложениях и денежных средствах

9.1 Финансовые вложения на отчетную дату отсутствуют.

9.2 Денежные средства и денежные эквиваленты представлены денежными средствами на расчетных счетах предприятия в сумме 135202,0 тыс. руб. и средств, размещенных на счетах аккредитива в размере 134195,48 тыс. рублей

10. Информация о займах и кредитах

Финансирование строительства так же осуществляется и за счет заемных средств. На 31.12.2022 г. всего задолженность по кредитным договорам, займам денежных средств составляет в сумме 555105,03 тыс. руб. в том числе:

Кредитные договоры ПАО Сбербанк – 536324,20 тыс. рублей, в т.ч. задолженность по процентам составляет 11780,82 тыс. рублей

Беспроцентные договоры займа с учредителем всего – 7000,00 тыс. рублей, в т.ч.

Кабацков Вячеслав Иванович по договору займа №1/11 от 28.11.2022г. – 7000,00 тыс. руб.

11. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Дебиторская задолженность на отчетную дату составляет – 360011,64 тыс. рублей и включает: - 352027,11 тыс. рублей задолженность за квартиры по договорам долевого участия в строительстве жилья; 7984,53 тыс. рублей – прочая задолженность.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражены в составе дебиторской задолженности по статье бухгалтерского баланса 1230 «Авансы выданные» и составили – 4594,57 рублей.

Кредиторская задолженность на отчетную дату составила: 88181,13 тыс. рублей и включает в себя 88178,41 тыс. рублей – текущая задолженность поставщикам за полученные материалы; 2,72 тыс. рублей - текущая задолженность по налогам.

12. Информация о полученных субсидиях

Общество в 2022 году не получало субсидий.

13. Информация о связанных сторонах.

В соответствии с приказом Минфина РФ № 48н от 29.04.2008г.(ПБУ 11-2008) юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

в) организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, и негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной организации, составляющей бухгалтерскую отчетность.

К аффилированным лицам предприятия в 2022г. относятся участники ООО «СЗ «ГлавСтрой»:

Кабацков Вячеслав Иванович – 50% доля в уставном капитале;

Лазуткин Станислав Сергеевич – 50% доля в уставном капитале.

С Кабацковым Вячеславом Ивановичем заключены договоры беспроцентного займа:

№ 1/11 (МСЧ 1/2 от 28.11.2022г. – 7000 тыс. руб.

С Лазуткиным Станиславом Сергеевичем сделки не совершались

По состоянию на 31.12.2022 года задолженность Общества по займам перед Кабацковым Вячеславом Ивановичем составила 7000,0 тыс. рублей. Задолженность является текущей. Выплаты управленческому персоналу в 2022 году всего составили 6435,33 руб., в т.ч. краткосрочные выплаты составили 1435,33 руб., долгосрочных выплаты составили 5000,00 тыс. рублей (дивиденды по итогам 2021 года).

14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

К оценочным обязательствам, условным обязательствам и условным активам относятся (ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»): не завершенные на отчетную дату судебные разбирательства; выданные до отчетной даты гарантии, поручительства и другие виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц, сроки исполнения по которым не наступили; другие аналогичные факты.

На счетах эскроу ПАО Сбербанк аккумулируются денежные средства дольщиков. У ООО «СЗ «ГлавСтрой» в бухгалтерском учете данные средства отражаются как обеспечения обязательств и платежей полученные до сдачи жилых домов в эксплуатацию. По состоянию на 31.12.2022г. такие обеспечения обязательств составили – 52294,64 тыс. рублей.

В качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств по договорам кредитования ПАО Сбербанк: №620221006 от 16.11.2021г., №620221005 от 16.11.2021г., ООО «СЗ «ГлавСтрой» подписано соглашение №5640-R от 19.10.21 года с ПАО Сбербанк в рамках которого Обществом получены подтверждения (гарантии) на фиксацию максимума процентной ставки (опцион на процентную ставку КЭП).

Так же в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств по договорам кредитования ПАО Сбербанк: №620220004 от 10.02.2021г., №620220005 от 10.02.2021г., №620221005 от 16.11.2021г., № 130B000FD от 26.05.2022г., № 130B000FE от 26.05.2022г.; ООО «СЗ «ГлавСтрой» предоставляет:

Имущественные права: Договор генерального подряда № МСЧ/1-4 на строительство многоквартирного жилого дома от 01.04.2021г. (стоимостью 142 576 000,00 рублей); Договор генерального подряда № К-3-ГП-1 на строительство многоквартирного жилого дома от 01.03.2020г. (стоимостью 112 434 000,00 рублей); Договор генерального подряда № МСЧ/2-2 от 01.06.2021г. (стоимостью 153 353 000,00 рублей); Договор генерального подряда № МСЧ/2-3 от 01.06.2021г. (стоимостью 156 754 000,00 рублей) с ООО «ПромЖилСтрой» (адрес: 307173, Курская обл., г. Железнодорожск, ул. Курская. д. 33, офис 320, ИНН 4633036210, ОГРН 1144633000423);

Недвижимое имущество: Залог земельного участка, расположенного по адресу: Курская область, г. Железнодорожск, ул. Курская, район МУЗ "Городская медико-санитарная часть". кадастровый номер 46:30:000022:267, площадь 38 620 (Тридцать восемь тысяч шестьсот двадцать) кв.м.; в соответствии с Договором ипотеки №620221005/И-1 от 16.11.2021г.; залоговой стоимостью 6 107 753,00 рублей.

Долю участия в уставном капитале: не менее 100 (Сто) процентов от уставного капитала на дату заключения Договора; залогодателя Кабацков Вячеслав Иванович, Лазуткин Станислав Сергеевич.

Поручительство физического лица: Кабацков Вячеслав Иванович ИНН463301611618

Поручительство физического лица: Лазуткин Станислав Сергеевич ИНН 772820273010

Поручительство юридического лица: ООО «ПромЖилСтрой»; (ИНН поручителя: 4633036210) в соответствии с Договором поручительства №620220004/П-3 от 10.02.2021г. на всю сумму обязательств Заемщика по Договору.

15. Информация о бенефициарных владельцах ООО «СЗ «ГлавСтрой»

Фамилия Имя Отчество	ИНН	Гражданство	Сведения об основаниях, свидетельствующих о том, что лицо является бенефициарным владельцем	Реквизиты документа, удостоверяющего личность
Кабацков Вячеслав Иванович	463301611618	РФ	имеет 50% в уставном капитале	Разрешение не получено
Лазуткин Станислав Сергеевич	772820273010	РФ	имеет 50% в уставном капитале	Разрешение не получено

16. События после отчетной даты.

Событием после отчетной даты (ПБУ 7/98 «События после отчетной даты») признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а так же 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 так же значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Кроме того, в связи с недавним скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Специалистами Общества проведена оценка влияния (COVID) на финансовое положение общества по результатам которой Общество на текущий момент не ожидает существенного негативного влияния на финансовое положение общества и результаты хозяйственной деятельности. Общество расценивает данную пандемию в качестве не корректирующего события после отчетной даты, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время Руководство продолжает внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Других никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год в соответствии (ПБУ 7/98 «События после отчетной даты») не произошло.

17. Сведения о капитале общества.

№	Показатель	за 2022г.	за 2021 г.	Изменения
1	Сумма чистых активов, тыс. руб.	226271	154021	+72250
2	Уставный капитал, тыс. руб.	200	200	-
3	Резервный капитал, тыс. руб.	-	-	-
4	Добавочный капитал, тыс. руб.	-	-	-

18. Исправление существенных ошибок прошлых отчетных периодах.

В бухгалтерской отчетности за 2022 год отсутствуют исправление существенных ошибок прошлых отчетных периодов.

19. Информация о лицензируемых видах деятельности.

Лицензионные виды деятельности не осуществляются.

20. Информация о совместной деятельности

Общество не является участником договора о совместной деятельности.

21. Непрерывность деятельности

ООО «СЗ «ГлавСтрой» осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Свою оценку способности организации непрерывно продолжать свою деятельность поясняем нижеследующим. ООО "СЗ «ГлавСтрой» по состоянию на 31.12.2022 г. имеет достаточные финансовые ресурсы для осуществления инвестиционной деятельности в обозримом будущем после отчетной даты. В рассматриваемый период предприятие планирует продолжение и осуществление активной инвестиционной деятельности, связанной со строительством многоквартирных жилых домов по договорам долевого участия в соответствии с законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Запланированные расходы будут профинансированы за счет кредитных средств и средств дольщиков.

Директор

Главный бухгалтер
27.03.2023



Салов Э.И.

фио

Мандзина Л.В.

фио