

ООО «Специализированный застройщик «Прилукская»
ИНН 7816670370 КПП 780201001
194044, г. Санкт-Петербург, ул. Выборгская, д. 5, лит.А пом. 27-Н оф.4

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год **ООО «Специализированный застройщик «Прилукская».**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Прилукская» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

Раздел 1. Сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прилукская» сокращенное название ООО «СЗ–Прилукская» зарегистрировано 26.03.2018. в ЕГРЮЛ. Организации присвоен ОГРН 1187847083203. Уставной капитал общества составляет 100 тыс. рублей. Предприятие относится к субъектам малого предпринимательства. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.2. Виды деятельности Организации: - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. В 2022 году основной код ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

20 марта 2020 года получено Разрешение на строительство №78-017-0237-2020 на Объект Жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу ул. Прилукская дом 28 литера А

1.3. Место нахождения Организации: 192007, г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, д.28, Литер А, пом-3Н.

1.4 Численность работающих на 31.12.2022г. – 6 человек.

1.5 Структура органов управления: Высший орган управления - общее собрание участников. Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Ермаков Николай Михайлович на основании решения общего собрания учредителей Протокол №1/2022 от 28.03.2022 года.

1.6. На основании Закона № 307-ФЗ от 30.12.2008 общество подлежит обязательному аудиту. Проверку и подтверждение правильности бухгалтерской отчетности Общества осуществляет ООО «Аудит Транс» - Действительный член СРО аудиторов Аудиторская Ассоциация «Содружество». Регистрационный номер в реестре СРО ААС ОРНЗ – 11606056536, ИНН 7826666870 / КПП 780101001. Адрес: 199004, Россия, Санкт-Петербург В.О. Средний пр. д.4, лит. Б, пом. 6-Н, ком. 10

1.7 Сведения о лицензиях организации и членстве в СРО. Организация не ведет деятельность, подлежащую лицензированию. Общество не является членом саморегулируемых организаций.

1.8 Сведения о праве собственности и аренде земли и недвижимого имущества.

Земельный участок кад№78:13:0007310:2 по адресу ул. Прилукская дом 28 литера А и нежилое здание кад.номер 78:130007310:1012 расположенное на нем, принадлежат Обществу. Нежилое здание входит в проект строительства как реконструкция объекта капитального строительства. Дата государственной регистрации 01.04.2021года.

Раздел 2. Информация об общих принципах составления бухгалтерской отчетности, учетной политике и ее изменении.

2.1. Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных ФЗ «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ от 06.12.2011г. Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Все хозяйственно-финансовые операции в ООО «СЗ Прилукская» проводились в соответствии с учетной политикой на 2022г., утвержденной приказом генерального директора № б/н от 10.04.2018года. и Приказом о внесении изменений в учетную политику для целей бухгалтерского и налогового учета №б/н от 31.12.2020 г.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей. В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, оценочные обязательства относятся к краткосрочным, так как срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

2.2. Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, а также с целью раскрытия информации в данных пояснениях избран

критерий существенности – 10% от соответствующего показателя баланса или отчета о финансовых результатах. Допущенные отступления от установленных правил учета раскрыты ниже в данных пояснениях, обоснованы в учетной политике Общества Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

2.3 Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости

При принятии объектов основных средств к бухгалтерскому учету определяется срок их полезного использования на основании Классификации основных средств. Используется линейный способ начисления амортизации основных средств. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы" на отдельном субсчете и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

2.4. Резервы предстоящих расходов и платежей, в частности на предстоящую оплату отпуска работникам в 2022 году - создаются. Созданный резерв по отпускам на 31.12.2022 года использован полностью.

2.5 Доходы и расходы в бухгалтерском учете отражаются по методу начисления.

2.6 Доходы общества отражались в соответствии с правилами Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 32н

2.7 Расходы организации отражаются в соответствии с правилами Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 33н. Расходы организации принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной форме или величине кредиторской задолженности.

2.8 Общехозяйственные и общепроизводственные расходы признаются в себестоимости выпущенной продукции полностью в том отчетном периоде, в котором они возникли.

2.9 Организация применяет все действующие ПБУ для коммерческих организаций.

2.10 Предприятие определяет условный доход в бухгалтерском и налоговом учете по мере готовности пропорционально произведенным расходам.

Раздел 3. Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила 14 054 тыс. руб. Ставка налога на прибыль в 2022 году составила 20%. Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 год составила 2 811 тыс.руб. Сумма бухгалтерской прибыли по данным регистров бухгалтерского учета составила 22 486 тыс. руб.

«Отложенный налог на прибыль» составляет (2811) тыс. руб

Раздел 4. Изменение учетной политики, отражение, последствий изменения учетной политики.

4.1 Учетной политикой для целей бухгалтерского учета на 2022г. была сохранена преемственность основных положений, которые действовали в предыдущих периодах. Общество не планирует внесение изменений в Учетную политику на 2022г., за исключением, связанных с возможным изменением законодательства по бухгалтерскому учету.

4.2. Раскрытие информации в отчетности в связи с применением ФСБУ 5/2019.

Балансовая стоимость запасов на 01.01.22 составляет 0 тыс. руб.

Балансовая стоимость запасов на 31.12.22г. составляет 0 тыс. руб. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав или находятся в залоге, не числятся. При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа за период, превышающий 6 (шесть) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

4.3. Раскрытие информации в отчетности в связи с применением ФСБУ 6/2020.

Балансовая стоимость основных средств на 31.01.21г. составляет сумма 183000 тыс. руб.

Балансовая стоимость основных средств на 01.01.22г. составляет сумма 183000 тыс. руб.

Активы проверены на обесценение, обесценения не выявлено. Объекты ОС в виде ремонта основных средств отсутствуют.

4.4 Организацией применяются ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

4.5 Материалы и товары для управленческих нужд учитываются в расходах на дату приобретения. Применяются упрощенные способы учета запасов, предусмотренные [п. 17](#) ФСБУ 5/2019.

4.6 С целью приведения в соответствие данных налогового и бухгалтерского учета и отражения в налоговом учете доходов пропорционально расходам предприятие использует положения Налогового Кодекса в соответствии с п.1.ст.271 « По производствам с длительным (более одного налогового периода) технологическим циклом в случае, если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), доход от реализации указанных работ (услуг) распределяется налогоплательщиком самостоятельно в соответствии с принципом формирования расходов по указанным работам. Предприятие ведет учет создания многоквартирного дома ,как создание готовой продукции (жилые помещения, нежилые помещения)

4.7 Расчет условного дохода производится каждый квартал в соответствии с Формулой.

Фактические прямые расходы на строительство (счет 20) - А

Фактические управленческие расходы - Б

Итого расходов - А+Б

Условный доход = (А+Б) * Кр. В 2022 году коэффициент рентабельности (Кр) применяется 13 %

4.8 Учет затрат на строительство дома ведется на счете 20 в бухгалтерском и налоговом учете.

4.9 В налоговом учете, учет затрат ведется по статьям прямых и управленческих расходов.

4.10 К прямым расходам относятся : стоимость услуг подрядных организаций, стоимость материалов, использованных при строительстве, суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при строительстве, оплата труда АУП, бухгалтерское и юридическое сопровождение деятельности

4.11 К управленческим расходам относятся: стоимость рекламных услуг, представительские расходы, командировочные расходы ,почтовые расходы, расходные материалы для офиса, аренда офиса, услуги банков.

Сумма косвенных расходов на производство и реализацию, осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относится к расходам текущего отчетного (налогового) периода. В аналогичном порядке включаются в расходы текущего периода внереализационные расходы (проценты по займам)

Раздел 5. Информация о связанных сторонах и операциях с ними .

5.1. Согласно п.4ПБУ 11/208 связанными сторонами компании являются

Наименование /ФИО связанной стороны	Основание для признания связанной стороной	Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде
ООО «Проект»	Участник с долей УК 99 % Дата наступления основания 16.02.2021 г.	21.02.2019 г. получен долгосрочный займ №1/19П. сроком погашения 31.12.2023 Сумма задолженности на 31.12.22 составляет 546 тыс.руб.
Красавцев А.С	Участник с долей УК 1% Дата наступления основания 18.08.2022 г.	Операции не проводились

Информация о расходах на основной управленческий аппарат.

К основному управленческому персоналу относятся: генеральный директор, заместитель ген. директора, исполнительный директор.

Размер краткосрочных вознаграждений, начисленный основному управленческому персоналу за отчетный период: на оплату труда – 4842 тыс. рублей, на оплату очередного отпуска - 455 тыс. рублей. Премии, бонусы и иных стимулирующих выплат не производилось. Долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечению 12 месяцев после отчетной даты, не начислялись и не выплачивались. Из начисленных выплат в отчетном году удержано и перечислено в бюджет НДФЛ в сумме 630 тыс. рублей. Планируемый размер вознаграждений, основного управленческого персонала на 2023 год, не изменится.

Раздел 6. Расшифровка строк Актива Бухгалтерского баланса (по существенным показателям).

6.1 По строке 1150 «Основные средства»

Земельный участок кад№78:13:0007310:2 по адресу ул. Прилуцкая дом 28 литера А 183 000 тыс. руб

6.2 Прочие внеоборотные активы (незавершенное строительство) в 2021 и 2022 году из-за изменений в учетной политике учитываются как расходы по вновь создаваемому объекту на счете 20 .

6.3 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражены (тыс.руб.):

Краткосрочная задолженность

Наименование показателя	На 31/12/22	На 31/12/21	На 31/12/20	Комментарии

Поставщики	22659	35937	96471	.
Прочие дебиторы	25893	-	46	
Задолженность бюджета	2	1386		
Выполненные этапы по незавершенным работам	873978	304635		
ИТОГО	922532	341958	96517	-

В 2022 году резерв по сомнительным долгам не создавался, у организации имеются гарантии поставщиков по выполнению работ.

Раздел 7. Расшифровка строк Пассива Бухгалтерского баланса (по существенным показателям).

7.1 По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» отражены (тыс.руб.):

Наименование показателя	На 31/12/22	На 31/12/21	На 31/12/20	Комментарии
Чистый убыток			(76884)	В 2022 году получена чистая прибыль 22488 тыс руб.
Чистая прибыль	22488	13994		
ИТОГО	(40304)	(62790)	(76784)	-

7.2 По строке 1410 «Заемные средства» в разделе IV «Долгосрочные обязательства» отражены (тыс.руб.):

Наименование показателя	На 31/12/22	На 31/12/21	На 31/12/20	Комментарии
Полученные займы	546491	610498	399230	В 2019 году получен целевой долгосрочный займ для ведения строительства у ООО «Проект» В 2021 г. подписан Кредитный договор с ВТБ (ПАО). За 2022 год получено 561 299 тыс.руб.
Полученные кредиты	626125			
ИТОГО	1172616	610498	399230	-

7.3 По строке 1510 «Заемные средства» в разделе V «Краткосрочные обязательства» отражены (тыс.руб.):

Наименование показателя	На 31/12/22	На 31/12/21	На 31/12/20	Комментарии
Проценты по займам	57093	19194	9995	
Проценты по кредиту	469			
ИТОГО	57562	19194	9995	-

7.4 По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражены (тыс.руб.):

Наименование показателя	На 31/12/2022	На 31/12/21	На 31/12/20	Комментарии
поставщики	49621	9440	910	
прочие	655			
Задолженность перед бюджетом	640	8		
ИТОГО	50916	9448	910	-

Раздел 8. Информация о финансовом положении организации, сопоставимых данных за отчетный и предшествующий годы.

Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах.

На конец 2022г. предприятием получен финансовый результат – чистая прибыль 22486тыс.руб.

Наименование строки	Код строки	За Январь Декабрь 2022г.	За Январь Декабрь 2021г.	Комментарии
8.1 Выручка		569343	304635	Условный доход расчетным методом
8.2 Себестоимость продаж		(499203)	(284915)	Затраты по строительству
8.3 Управленческие расходы	2220	(4640)	(5213)	Заработная плата АУП, вознаграждение агентам
8.4 Прочие доходы		2617	12595	В2022году отражен финансовый результат прибыль от продажи товара.
8.5 Прочие расходы В т.ч Услуги банка	2350	(1028) (838)	(139) (35)	

Раздел 9. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т. е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов не существует.

Раздел 10. События после отчетной даты.

Событий, подтверждающих существование на отчетную дату хозяйственных условий, в которых организация вела свою деятельность, а также событий, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность не происходило.

Раздел 11. Прочие сведения.

Филиалов и обособленных подразделений у Организации нет.

Вложений в дочерние и зависимые общества нет.

Информация о совершенных Обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые в соответствии с федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, Обществом в 2021 году не совершались.

Подакцизную продукцию Общество не выпускало и не реализовывало.

Информация об экологических показателях.

Бухгалтерский учет отходов (обрубков, обрезков, стружки, лома, ветоши и т.п.) не ведется. Выбросов загрязняющих атмосферных воздух не образуется.

Информация о выплаченных бонусах, скидках, кредит-ноте.

Бонусы в 2022году не выплачивались Кредит-нота в 2022году клиентам не представлялся.

Информация об автотранспортных средствах

В организации нет автотранспортных средств, имеющих разрешенную максимальную массу свыше 12 тонн.

Раздел12. Итоги и перспективы.

В течение 2022 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации оказали влияние пакетные санкции в отношении Российской Федерации. В связи с ростом геополитической напряженности наблюдается существенный рост волатильности на фондовом и валютном рынках, а так же значительное снижение курса рубля по отношению к доллару и евро что по-прежнему оказывает негативное влияние на российскую экономику. Невозможно определить, как долго оно будет продолжаться и на каком уровне финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от финансовых результатов.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022 год.

По результатам финансово хозяйственной деятельности в 2022 году получена чистая прибыль в сумме 22486 тыс.руб. Чистые активы Общества на конец 2022 года имеют отрицательное значение в сумме (40304) тыс.руб. Общество не планирует прекращать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев. ООО «СЗ-Прилуцкая» намерено в 2023 году закончить строительство жилого дома. Источниками будущих доходов будет продажа построенных жилых и нежилых помещений, что в дальнейшем приведет к получению прибыли и увеличению чистых активов.

Руководитель

_____ Ермаков Н.М

«27 » марта 2023 г.