

# Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Строй- Амонд» за 2022 год

---

## Общие сведения об организации.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй-Амонд», сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «Строй-Амонд» (далее по тексту- Общество), зарегистрировано ИФНС по Красноглинскому району г.Самары от 12.02.2019г. №1196313012180

Общество поставлено на учет в налоговом органе Межрайонная ИФНС №18 по Самарской области 12.02.2019г. ОГРН 1196313012180, ИНН 6314046254

Юридический адрес Общества 443015, Самарская область, г. Самара, ул.Казачья, д.2А. Общество не имеет филиалов и территориально-обособленных подразделений.

Участниками Общества являются граждане РФ:

Хугаева Инга Яковлевна (доля в УК 90%)

Хугаев Ирбег Ерастович (доля в УК 10 %).

В соответствии с Уставом основным видом деятельности Общества в 2022 году являлась деятельность заказчика-застройщика (код по ОКВЭД -71.12.2). Строительство многоквартирных домов по договорам долевого участия осуществляется с использованием счетов ЭСКРОУ.

Органами управления Общества являются:

- общее собрание участников;
- единоличный исполнительный орган.

Единоличным исполнительным органом и лицом, отвечающим за корпоративное управление и контроль в 2022 году является директор Хугаев Ростик Ирбегович.

Среднегодовая численность работающих за 2022 год составила 14 человек.

Численность работающих на 31.12.2022 г. составила 16 человек.

Бухгалтерский и налоговый учет ведутся централизованной бухгалтерией Общества во главе с главным бухгалтером.

## Концепция составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Годовая индивидуальная бухгалтерская (финансовая) отчетность общего назначения Общества за 2022 год составлена в соответствии с концепцией достоверного представления на основании требований Федерального закона «О бухгалтерском учете», Федеральных стандартов бухгалтерского учета и принятых в соответствии с ними других нормативных актов по бухгалтерскому учету и бухгалтерской (финансовой) отчетности, действующих в Российской Федерации (далее – годовая отчетность).

Годовая отчетность составлена на основании допущений, требований, оценок, суждений и способов учета, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету и учетной политикой Общества, основные аспекты которой раскрыты в настоящих Пояснениях.

Годовая отчетность, за исключением информации о движении денежных средств, составлена на основе учета по методу начисления.

Годовая отчетность составлена на основании допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно и продолжит осуществлять ее в обозримом будущем, то есть не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности.

#### **Методика подготовки бухгалтерской отчетности.**

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учёте и положениями, регулирующими порядок формирования бухгалтерской отчетности, предусмотренными локальными нормативными документами Общества.

##### Корректировки предыдущих периодов.

Общество не вносило корректировки в бухгалтерскую отчетность за 2021 год.

В 2022 г. Общество не проводило операции, отражение которых существенно отступало от правил бухгалтерского учета и отчетности.

В 2022 г. не было выявлено существенных ошибок, относящихся к прошлым периодам.

В соответствии с учётной политикой Общества ошибка признаётся существенной если в суммовом выражении она приведёт к искажению соответствующей строки баланса более чем на 10% .

Планы или намерения, которые могут повлиять на балансовую стоимость или классификацию активов и обязательств, отсутствуют.

Положения законов, нормативных актов и договорных соглашений, которые могут повлиять на финансовую отчетность, отсутствуют

#### **Общие сведения об учетной политике**

Учетная политика Общества разработана на основе федерального стандарта бухгалтерского учета ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, и утверждена приказом руководителя Общества.

С 01.01.2022 г. в Учетную политику Общества были внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Обращаем внимание, что эти изменения не повлияли на величину себестоимости.

При переходе на применение ФСБУ 25/2018 Обществом применён упрощённый порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам аренды земельных участков, арендуемых для строительства МКД.

Последствия изменений учетной политики не потребовали корректировки статей в бухгалтерской отчетности предшествующих отчетных периодов.

Изменения в учетной политике на следующий отчетный год планируются только при изменении требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском или налоговом учете .

#### **Информация о существенных аспектах учетной политики Общества по существенным показателям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах:**

##### Нематериальные активы

Нематериальные активы с определённым сроком полезного использования амортизируются линейным способом.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования

и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Проверка НМА на обесценение не производится.

#### Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

ОС принимаются к учёту по первоначальной стоимости. Переоценка ОС не производится.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Резерв на предстоящий ремонт ОС не создаётся.

#### Запасы

Материально-производственные запасы (материалы, товары) принимаются к учёту по фактической себестоимости с учётом транспортно-заготовительных расходов. Списание МПЗ производится по средней себестоимости.

МПЗ для управленческих нужд учитываются в расходах на дату приобретения.

Учёт затрат на строительство многоквартирных домов по договорам долевого участия ведётся, в соответствии с принятой учётной политикой, на счете учёта капитальных вложений, а в бухгалтерском балансе, в связи с вступлением в силу с 01.01.21года ФСБУ 5/2019 «Запасы», в составе оборотных средств по строке «Запасы». Общество применяет перспективный метод применения положений ФСБУ 5/2019 (без пересчёта показателей за предыдущие периоды).

#### Дебиторская задолженность

Общество создает резервы по сомнительным долгам.

Резервы по сомнительным долгам создаются в размере 100% сомнительного долга, если просрочка составляет более 90 дней, 50% - просрочка от 45 до 90 дней, по задолженности просроченной менее, чем 45 дней резерв не создается.

#### Расходы на строительство

На счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Учет расходов на строительство объектов недвижимости производится в разрезе объекта строительства и видов расходов. При индивидуальном проектировании отдельных элементов объектов строительства затраты на их возведение выделяются в отдельные объекты учета для формирования достоверной себестоимости по строительству таких объектов.

При строительстве объектов инфраструктуры, которые в дальнейшем будут переданы вместе с объектом строительства, они учитываются как отдельные объекты до завершения их строительства, при завершении расходы на их возведение распределяются между объектами строительства пропорционально площади.

Если какие-то расходы невозможно прямо отнести к конкретному объекту строительства в целях включения в его стоимость, то они в течение месяца накапливаются на отдельном субконто счета 08.03 и по окончании месяца распределяются между объектами, к которым они относятся, пропорционально общей площади строительства.

Расходы на рекламу, целью которой является привлечение дольщиков, учитываются на отдельном субсчете счета 08 "Капитальные вложения" до окончания строительства, а затем признаются прочими расходами по обычным видам деятельности.

Стоимость объектов, по которым получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию списывается на счёт 43 «Завершенные объекты строительства» в части объектов, по которым не заключены договоры на долевое участие и предназначенных для продажи. Если объект подлежит передаче дольщикам (инвесторам), то такая передача отражается с использованием счета 86.«Целевое финансирование».

#### Общехозяйственные расходы

Общехозяйственные (управленческие) расходы в период строительства объекта включаются в себестоимость этого объекта. После получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию управленческие расходы списываются на уменьшение выручки.

#### Доходы

Доходы от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи отражаются в составе выручки, доходы от экономии застройщика по договорам долевого участия отражаются в составе прочих доходов. Доходы отражаются в бухгалтерском учете на дату перехода права собственности на объект.

#### Займы и кредиты

Полученные кредиты и займы отражаются в составе долгосрочной или краткосрочной задолженности исходя из условий договора: заключенные на срок не более 12 месяцев – краткосрочная задолженность, на срок более 12 месяцев–долгосрочная задолженность.

Перевод долгосрочной задолженности по кредитам и займам в краткосрочную, если срок погашения по ним составит менее 12 месяцев после отчетной даты, не производится.

Проценты, начисленные по кредитам и займам, полученные на строительство, в периоде строительства (при отсутствии доходов от реализации объектов строительства) учитываются на отдельном субсчете к счёту 08 с последующим списанием на прочие расходы в периоде получения доходов.

#### **Информация об оценочных значениях и обязательствах**

Резерв под снижение стоимости МПЗ по состоянию на 31.12.2022 год не создан, так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2022 год не создан в связи с отсутствием признаков сомнительности задолженности дебиторов.

Обществом создан резерв предстоящих расходов по оплате отпусков работников, не использованных по состоянию на 31.12.2022года в размере 2 773 578,77 руб. Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется отдельно по каждому сотруднику, исходя из количества неиспользованных дней отпуска и среднедневного заработка. Исчисленные суммы увеличиваются на процент страховых взносов.

## **Информация о заёмных средствах и обеспечениях выданных**

Для осуществления деятельности Общества были получены займы от физических лиц, организаций, а также получен кредит под строительство многоквартирного дома. В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору с ПАО «Сбербанк» заключены договоры залога имущественных прав. Общая залоговая стоимость предметов залога на 31.12.2022г. составляет 779 926 тыс. руб.

## **Информация о забалансовых счетах**

Общество привлекает денежные средства дольщиков только через специальные счета эскроу в уполномоченном банке. Задепонированные эскроу-агентом (банком) денежные средства отражаются на забалансовом счете 008. На 31.12.2022г. сумма составила 721 269 тыс.руб.

Также на забалансовом счёте 001 отражено арендуемое имущество (операционная аренда)- нежилые помещения для управленческих нужд, в сумме 360 тыс.руб.

## **Денежные средства и их эквиваленты**

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

## **Свернутое отражение денежных потоков**

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам, в частности:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

## **Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами, способными оказывать влияние на деятельность аудируемого лица или на деятельность которых способно оказывать влияние аудируемое лицо, в проверяемом периоде являются:

Хугаева Инга Яковлевна- участник, 90 % доли в УК

Хугаев Ирбег Ерастович — учредитель, 10 % доли в УК, должность Советник директора,

Хугаев Ростик Ирбегович - директор

Операции со связанными сторонами в 2022 году:

Связанные лица	Вид операции	Сумма (руб.)
Хугаев Ирбег Ерастоевич	Получение займа	5 632 580,00
	Возврат займа и процентов	2 335 394,83
Хугаева Инга Яковлевна	Возврат займа и процентов	3 370 649,89

Бенефициарным владельцем является Хугаева Инга Яковлевна

### События после отчётной даты

Существенные события после отчётной даты и до подписания бухгалтерской отчётности, которые требуют отражения или раскрытия в бухгалтерской отчётности, отсутствуют

### Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о качестве реализуемых Обществом работ, услуг, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2022 г. отсутствовали.

Хозяйственная деятельность Общества соответствует видам деятельности, предусмотренным Уставом. Информация о неопределенности в деятельности отсутствует, обстоятельства описанные в данном разделе, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность.

**Другие пояснения к Бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах представлены ниже в табличной форме.**

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Лебедева Н.Н.

Директор \_\_\_\_\_ Хугаев Р.И.

