

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «МВМ-Инвест»

29 марта 2023 г.

г. Пермь

Пояснительная записка к годовому отчету
за: 2022 год

Генеральный директор

Матвеев О. М.



(подпись)

29.03.2023 г.

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 000 рублей (пункт 5 ФСБУ 6/2020). Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 35 ФСБУ 6/2020). Переоценка основных средств в организации не проводится (пункт 13 ФСБУ 6/2020).

Существенные расходы по заготовке и доставке материалов учитываются непосредственно со стоимостью ценностей, с приобретением которых они связаны. Несущественные расходы учитываются в составе прочих расходов на производство (принцип рациональности ведения бухгалтерского учета). Критерий определения существенности устанавливается в размере 5 % от общей стоимости приобретенной партии материалов. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

В бухгалтерском учете формируются следующие виды оценочных обязательств: резерв на оплату предстоящих отпусков (ежемесячно), резерв по сомнительным долгам (по результатам годовой инвентаризации).

В налоговом учете оценочные резервы не формируются.

При заключении договора долевого участия в момент государственной регистрации сделки в учете формируется дебиторская задолженность с отражением на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками», учитываемая также по кредиту счета 86 как целевое финансирование строительства объекта. Денежные средства, размещенные на счетах эскроу на основании договора долевого участия в строительстве, учитываются на забалансовом счете 008.01.

Затраты на строительство объекта долевого строительства (жилого дома) учитываются на счете 20.01. Расходы на строительство объекта, подлежащие возмещению за счет средств целевого финансирования, учитываются обособленно. Раздельный учет расходов реализован посредством выделения отдельных видов продукции «Целевое финансирование» и «Собственные средства» к счету 20.01 в разрезе каждого отдельного объекта строительства. Перечень прямых расходов на строительство объекта определен в соответствии с перечнем, установленным ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Проценты по нецелевым займам учитываются как прочие внереализационные расходы и не включаются в стоимость строительства объекта. Все прочие общехозяйственные и внереализационные расходы, не включаемые в стоимость строительства объекта, списываются в дебет счетов 90, 91 в текущем периоде.

Выручка от реализации услуг застройщика формируется в момент передачи готовых квартир дольщикам и получения денежных средств со счетов эскроу. Выручка определяется в виде суммы экономии, остающейся в распоряжении застройщика (разница между размером средств дольщиков и фактическими затратами на строительство, произведенными за счет средств целевого финансирования). Размер экономии определяется совокупно в целом по объекту строительства.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения – доходы, уменьшенные на величину расходов).

Выручка от реализации признается кассовым методом, в момент фактического получения денежных средств со счета эскроу. Расходы застройщика на строительство, произведенные за счет собственных средств, учитываются также кассовым методом в порядке, предусмотренном действующим законодательством для целей применения упрощенной системы налогообложения.

3. Пояснения к бухгалтерскому балансу (форма №1)

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Нематериальные активы отсутствуют.

3.2. Основные средства

Основные средства отсутствуют.

3.3. Запасы

По строке 1210 бухгалтерского баланса «Запасы» на 31.12.2022 г. отражена стоимость незавершенного производства – затраты по возведению объекта долевого строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а» в общей сумме 23 114 930,68 руб. Из неё по строке 1211 – фактические расходы, учтенные по дебету счета 20.01 в сумме 18 965 505,70 руб., в том числе стоимость земельного участка под строительной площадкой – 18 022 000 руб.; по строке 1212 – сумма дебиторской задолженности строительных подрядчиков (авансы выданные) по строительным работам, услугам - 4 149 424,98 руб.

3.4. Сведения о составе дебиторской задолженности

Расшифровка стр. 1230 бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г.:

Наименование группы дебиторов	Сумма, тыс. руб.	Счет, субсчет в бухгалтерском учете	Категория задолженности
Расчеты с покупателями и заказчиками	0	62.1	-
Авансы выданные	17,5	60.2	краткосрочная
Итого	17,5		

Задолженность по авансам выданным предполагается к погашению в течение 12 календарных месяцев.

Просроченной дебиторской задолженности не имеется.

3.5. Финансовые вложения – отсутствуют

3.6. Кредиторская задолженность

Долгосрочная Кт задолженность:

по строке 1410 бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г. отражены долгосрочные займы и кредиты; все заёмные обязательства носят целевой характер – предоставлены для финансирования строительства по проекту «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а»

Расшифровка строки 1410 на 31.12.2022 г.

Наименование группы кредиторов	Процентная ставка	Сумма, тыс. руб.	Счет, субсчет в бухгалтерском учете	Примечание
Договоры займа с прочими контрагентами	12%	5 145,0	67.03	Выданы с целевым назначением для финансирования строительства; обеспечения нет; заимодавцы – собственник ООО «МВМ-Инвест», Индивидуальный предприниматель – гражданин Российской Федерации.
Проценты, начисленные по договорам займа		210,3	67.04	
Итого		5 355,3		

Краткосрочная Кт задолженность

Расшифровка раздела V. бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г.:

Наименование группы кредиторов	Сумма, тыс. руб.	Счет, субсчет в бухгалтерском учете	Строка бухгалтерского баланса
Краткосрочные займы	30,0	66.03	1510
Проценты, начисленные по займам и кредитам	0	66.04	1510
Расчеты с поставщиками, подрядчиками	18 000,0	60.1	1520
Задолженность в бюджет по налогам и взносам	8,5	68; 69	1520
Итого	18 038,5		

Просроченной задолженности в составе кредиторской не имеется.

3.7. Прочие обязательства – отсутствуют

3.8. Оценочные обязательства - отсутствуют

3.9. Обеспечения обязательств -отсутствуют

4. Пояснения к отчету о прибылях и убытках (форма №2)

4.1. Доходы и расходы

В 2022 г. единственной деятельностью общества являлось проведение подготовительных мероприятий по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а» - приобретение в собственность земельного участка, сбор справок, заключений и выполнение обязательных процедур для получения разрешения на строительство. Разрешение на строительство выдано Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края 07 февраля 2023 г. Строительство объекта планируется к завершению в третьем квартале 2024 года, тогда же будет сформирована выручка от реализации услуг застройщика. В текущем периоде выручка от реализации и прочие доходы отсутствуют.

Косвенные и внереализационные расходы текущего периода списаны на уменьшение финансового результата отчетного года.

4.2. Финансовый результат за 2022 г.

В 2022 году результатом хозяйственной деятельности стал убыток в размере 4,6 тыс.руб.

Убыток 2022 года общество рассчитывает покрыть за счет прибыли, полученной по завершении строительства объекта в 2024 году.

5. Информация по связанным сторонам

Генеральный директор - Матвеев Олег Михайлович

Учредитель – Матвеев Олег Михайлович

Учредитель – Саламатин Алексей Викторович

5.1. Информация о размерах вознаграждений, выплаченных управленческому персоналу

Вознаграждения управленческому персоналу не выплачивались

5.2. Информация об операциях с основными владельцами

тыс. руб.

Индивидуальный предприниматель	Сумма	Счет, субсчет в бухгалтерском учете
Матвеев Олег Михайлович		
Получение денежных средств по долгосрочному договору целевого процентного займа, ставка 12%, срок погашения 31.12.2023 г.	2 590,0	67.03
Получение денежных средств по краткосрочному договору беспроцентного займа (на пополнение оборотных средств) , ставка 0%, срок погашения - 1 квартал 2023 г.	30,0	66.03
Начисление процентов по долгосрочному договору целевого процентного займа (ставка 12%, срок погашения 31.12.2023 г.)	108,1	67.04
Итого	2 728,1	

6. Сообщение о непрерывности деятельности

Общество не планирует прекращение деятельности либо реорганизацию в течение 12 месяцев после отчетной даты и далее.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

7. События после отчетной даты

При составлении бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «МВМ-Инвест» были учтены следующие события после отчетной даты:

- Получение разрешения на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а» (выдано Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края 07 февраля 2023 г.)
- Размещение проектной декларации и постановка на контроль в строительном министерстве через личный кабинет застройщика (на сайте наш.дом.рф)

В связи с этим общество обрело право привлекать средства физических лиц по договорам участия в долевом строительстве жилого дома (ДДУ).

Все расходы, понесенные с целью строительства поименованного выше объекта, учтены и отражены в отчетности как затраты на строительство объекта долевого строительства (жилого дома).

8. Информация о рисках

В настоящий момент Общество оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и мире как нестабильную и считает, что в ближайшее время вероятность возникновения негативных изменений критически высока. Условия ведения деятельности заказчика-застройщика могут кардинально поменяться, а именно:

- вероятное увеличение ключевой ставки приведёт к удорожанию кредитных средств, необходимых для пополнения оборотного капитала, изменятся условия получения проектного финансирования на строительство МКД в сторону увеличения процентных ставок по кредитам;

- увеличение ставки по ипотеке может негативно сказаться на покупательской способности населения и приведет к снижению спроса на покупку квартир;

- введённые в отношении России санкции и уход с российского рынка иностранных поставщиков, ухудшение логистики в поставках привели к значительному росту цен на строительные материалы и оборудование для строительства.

Рост цен на товарных рынках повлечёт за собой увеличение себестоимости строительства. На фоне падения курса национальной валюты тенденция роста цен сохраняется. Кроме того, регулярно повышаются тарифы энергопотребления. Всё это может привести к снижению рентабельности деятельности заказчика-застройщика.

Благоприятным условием для ООО «СЗ «МВМ-Инвест» является сохранение относительно невысокого размера процентной ставки ПАО «Сбербанк» по кредитованию строительных проектов.

Однако, проблемы с логистикой поставок материалов оказывают весомое негативное влияние на деятельность застройщика. Помимо значительного удорожания всех материальных позиций наблюдается также удлинение сроков поставки, что удлиняет операционный цикл и повышает издержки застройщика и снижает оборачиваемость капитала.

Правительство Российской Федерации продолжает сохранять ряд мер государственной поддержки строительной отрасли - сохранение льготной ипотеки, упрощение согласовательных и разрешительных процедур в строительных ведомствах, кредитование строительных проектов по сниженным ставкам, что теоретически оставляет возможность вести рентабельную хозяйственную деятельность в условиях изменившейся конъюнктуры строительной отрасли.
