

П О Я С Н Е Н И Я

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный Застройщик «Энергоинфраструктура»

За 2022 год

1 Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности *Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Энергоинфраструктура»* за 2022 год. Бухгалтерская отчетность за 2022 год была сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1.1 Сведения об Обществе:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Энергоинфраструктура» (далее Общество) зарегистрировано 19.06.2008 г., выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица №0057554082 серия 02 от 19.06.2008 года. Внесение изменений в наименовании юридического лица 18.02.2022г. До внесения изменений наименование организации было *Общество с ограниченной ответственностью «Энергоинфраструктура»*.

ОГРН 1086670021514,

ИНН 6670218211 КПП 667001001

Сокращенное наименование Общества:

ООО «Специализированный Застройщик «Энергоинфраструктура»

Юридический адрес Общества: Россия, г. Екатеринбург, ул. Мира, д.39 кабинет 25.

Численность на 31 декабря 2022 года составила 0 чел.

1.2 Учредителями (участниками) Общества по состоянию на отчетную дату являются:

Иванисенко Виктор Иванович

ИНН 667221556121

Доля в уставном капитале Общества составляет **100%**.

1.3 Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб.

На 31.12.2022 года уставный капитал оплачен полностью.

1.4 Органы управления обществом:

Высший орган управления – общее собрание участников Общества,

Функции единоличного исполнительного органа исполняет – Управляющая организация ООО «Первостроитель» ИНН 6670318897, КПП 667001001, ОГРН 1156658037304, Юридический адрес: Россия, г. Екатеринбург, ул. Мира, д.39 кабинет 5. (протокол от общего собрания учредителей ООО «Специализированный Застройщик «Энергоинфраструктура», договор управления №66 от 30.12.2015 г.)

1.5 Основными видами деятельности общества в 2022 г. являлись:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2

Основные объекты строительства в отчетном периоде:

Инвестиционный проект: «Жилой дом по адресу г.Екатеринбург, ул. Мира 39»

Реализация товара собственного производства.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики (приказ №1 УП от 29.12.2021 года).

2.1. Организация бухгалтерского учета.

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Министерством Финансов. Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета Общества, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет управляющая организация – ООО «Первостроитель» в лице директора.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе возложено на специализированную организацию – ООО «Интерсервис» на основании договора №4 от 09.01.2013 года. Функции главного бухгалтера Общества возложены на сотрудника Специализированной бухгалтерской организации, ответственного за ведение бухгалтерского учета на основании договора.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.3. Основные средства.

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета "Основные средства" ФСБУ 6/2020 и "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

В составе основных средств отражены Активы, удовлетворяющие условиям ФСБУ 6/2020, которые относятся к объектам ОС и если его стоимость больше 100 тыс. руб. Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, учитываются в составе материально-производственных запасов на сч. 10 «Материалы». При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они были понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Переоценки основных средств не производится.

Амортизационная премия не начисляется.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

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

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. N 1. Амортизация начисляется линейным способом.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

2.4. Аренда.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Учет при получении имущества в аренду.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, за исключением любого из следующих случаев:

- условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Организация не применяет "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

В связи с началом применения "Бухгалтерский учет аренды" организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Корректировки не повлияли на показатели нераспределенной прибыли в Бухгалтерском балансе, связанные с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

2.5. Капитальное строительство.

Учет долгосрочных инвестиций, связанных с осуществлением капитального строительства, реконструкции, достройки, технического перевооружения, модернизации осуществляется в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утв. письмом Минфина РФ от 30.12.1993 N 160 в части не противоречащей иным нормативным положениям, регулирующим бухгалтерский учет.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете 08.76 «Капитальное строительство». При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов. Капитальные затраты группируются по статьям сводного сметного расчета стоимости строительства (подготовка

территории к строительству, проектно-изыскательские работы, строительные и монтажные работы, оборудование, прочие работы и затраты) на основании первичных учетных документов. Состав капитальных затрат определяется сметной документацией в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 N 15/1.

Объекты капитального строительства, строящиеся с привлечением средств дольщиков и (или) инвесторов, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» и отражаются в балансе *в составе оборотных активов (строка «Запасы»)*

Объекты капитального строительства, строящиеся с привлечением средств дольщиков и (или) инвесторов, признаются инвестиционными активами (абз.3 п.7 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»). Проценты по целевым займам и кредитам на строительство по договорам долевого участия и (или) инвестирования включаются в стоимость инвестиционного актива по мере признания и начисления.

2.6. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

2.7. Запасы.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

2.8. Расходы на содержание застройщика.

Учет затрат, связанных с деятельностью застройщика, зависит от фазы его деятельности.

На инвестиционной фазе деятельности застройщика (от начала инвестиционного проекта (строительства) до первого акта приема –передачи объекта) такие расходы подлежат учету на счете 08.76 «Капитальное строительство» .

На эксплуатационной фазе (период без строительства) такие расходы признаются текущими расходами.

Расходы, связанные с содержанием службы застройщика, понесенные после получения разрешения на ввод, учитываются в составе текущих расходов периода на счете 26 «Общехозяйственные расходы» до момента возникновения нового проекта по строительству объекта.

2.9. Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на программное обеспечение, страхование, лицензирование, дополнительные расходы по кредитам (займам)), отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

2.10. Признание доходов.

Доходами от обычных видов деятельности Организации признаются:

- доходы, полученные при строительстве объектов за счет средств дольщиков;
- доходы, полученные от продажи объектов, построенных за счет собственных средств.

Доход, полученный при строительстве объектов (квартир) за счет средств дольщиков, определяется как разница между договорной стоимостью квартир и затратами по их строительству. Доход, полученный при строительстве объектов (квартир) за счет средств

дольщиков, признается в бухгалтерском на дату подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче.

Доходы, полученные от продажи объекта, построенного за счет собственных средств и предназначенного для продажи, определяются как договорная стоимость объекта. Моментом определения выручки для Организации в этом случае является дата перехода права собственности на объект к покупателю.

2.11. Учет дебиторской задолженности

Резерв сомнительных долгов создается Организацией ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

2.12. Учет целевых денежных средств.

Аналитический учет целевых денежных средств ведется на балансовом счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в разрезе объектов строительства и каждого покупателя по договорам участия в долевом строительстве:

Д76.09 К 76.86 – отражена задолженность участника долевого строительства в момент государственной регистрации договора;

Д51 К76.09 – участником долевого строительства произведена оплата по договору.

В отчетности обязательства покупателей по заключенным договорам долевого участия по внесению денежных средств отражаются в отчетности в составе дебиторской задолженности.

Обязательства Застройщика по заключенным договорам долевого участия отражаются в отчетности в составе кредиторской задолженности с учетом срока исполнения обязательств в составе долгосрочной или краткосрочной.

2.13. Учет денежных эквивалентов.

В целях формирования бухгалтерской отчетности к денежным эквивалентам организация относит активы, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, в частности:

- банковские депозиты со сроком погашения не более 3 месяцев;
- банковские векселя со сроком погашения «по предъявлению».

2.14. Изменение сравнительных показателей.

В 2022 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 01.01.2022 года ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", внесены изменения в учетную политику на 2022 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" отражаются альтернативно.

Указанные выше изменения учетной политики не повлекли изменений в сравнительных показателях отчета о финансовых результатах.

2.15. Применение изменений в учетной политике

В 2022 году были внесены изменения в учетную политику ООО «Специализированный Застройщик «Энергоинфраструктура» на основании приказа № 1-УП от 29.12.2021 г., которые существенно повлияли на показатели Бухгалтерской отчетности предприятия за 2022 год.

Согласно изменениям, внесенным в учетную политику на основании приказа № 1-УП от 29.12.2021 года с 01.01.2022 года о применении вступивших в силу ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"

Изменения в форме «Бухгалтерский баланс» приведены в таблице:

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2021г	На 01.01.2022г.	Разница	Основание
Актив					
I Внеоборотные активы: «Основные средства»	Строка 1150	-	181	181	
В том числе: Права пользования активом	Строка 11501	-	181	181	Изменения в учетной политике ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
Отложенные налоговые активы	Строка 1180	2 298	36	36	Изменения в учетной политике ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
Итого по разделу I	Строка 1100	61 648	61 865	217	
Баланс	Строка 1600	440 330	440 547	217	
Пассив					
IV Долгосрочные обязательства «Прочие обязательства»	Строка 1450	-	91	91	
В том числе: Долгосрочные обязательства по аренде	Строка 14502	-	91	91	Изменения в учетной политике ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
Отложенные налоговые обязательства	Строка 1420	1 195	1 231	36	
Итого по разделу IV	Строка 1400	349 063	349 190	127	
V Краткосрочные обязательства «Прочие обязательства»	Строка 1550	-	91	91	
В том числе: Краткосрочные обязательства по аренде	Строка 15501	-	91	91	Изменения в учетной политике ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
Итого по разделу V	Строка 1500	9 369	9 459	91	
Баланс	Строка 1700	440 330	440 547	91	

2.16. Изменения в учетной политике Общества на 2023 г.:

Для отражения с 2023 г. операций по единому налоговому платежу используется субсчет к счету 68 «Единый налоговый платеж».

Для отражения операций по страховым взносам, уплачиваемым с 2023 г. по единому тарифу, используется субсчет к счету 69 «Страховые взносы в СФР».

3. Раскрытие существенных показателей на 31.12.2022 г.

3.1. Внеоборотные активы (раздел I Баланса)

3.1.1. Основные средства (строка 1150 Баланса) – 91 тыс.руб.

Отражены права пользования активом, аренда офисного помещения по адресу г.Екатеринбург ул.Мира, 39. Договор аренды №720-А от 20.03.2012 г. Арендодатель ООО «Союзпроминвест». Наличие и движение основных средств представлено в *Таблице №1.1*

3.1.2. Финансовые вложения (строка 1170 Баланса) – 28 000 тыс.руб.

По данной строке отражены:

- доля в уставном капитале ООО «ТПК «Уралобувь»- 28 000 тыс. руб.

Наличие и движение финансовых вложений представлено в Таблице №2.1 «Наличие и движение финансовых вложений».

Резерв по финансовым вложениям не формировался, т. к. отсутствуют признаки обесценения.

3.1.3. Отложенные налоговые активы (строка 1180 Баланса) – 2 106 тыс.руб.

По данной строке отражена временная разница с суммы убытка перенесенного на будущее.

3.2. Оборотные активы (раздел II Баланса).

3.2.1. Запасы (строка 1210 Баланса) – 57 719 тыс. руб., включает в себя:

- Прямые расходы на строительство – 15 614 тыс. руб., отражены расходы на создание объектов капитального строительства;
- Прочие капитальные затраты – 1 229 тыс. руб., расходы на содержание, службы застройщика, иные расходы связанные с обеспечением его деятельности в период строительства, относящиеся к готовой продукции;
- Товары собственного производства (квартиры) – 40 876 тыс.руб.

Наличие и движение запасов представлено в Таблице №3.1. «Наличие и движение запасов».

Резерв по запасам не формировался, т. к. отсутствуют признаки обесценения.

3.2.2 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса) составляет 163 тыс. руб.

3.2.3 Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса) – 65 280 тыс. руб., включает в себя:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные) – 20 700 тыс. руб.;
- Расчеты с покупателями и заказчиками – 821 тыс. руб.;
- Расчеты по прочим операциям– 43 754 тыс. руб., включают в себя:
 - договоры перевода долга – 28 843 тыс.руб.;
 - расчеты по причитающимся процентам (займам выданным) – 14 911 тыс.руб.
 - расчеты по налогам и сборам - 5 тыс.руб

Сомнительная дебиторская задолженность составляет 0,5тыс.руб., создан резерв на сумму 0,5 тыс.руб.

Наличие и движение Дебиторской задолженности представлено в Таблице №4.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

3.2.4. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (строка 1240 Баланса) – 126 182 тыс. руб. займы выданные.

Наличие и движение финансовых вложений представлено в Таблице №2.1 «Наличие и движение финансовых вложений».

3.2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Баланса) – 4 188 тыс. руб. включает в себя остаток денежных средств и денежных эквивалентов:

На расчетном счете – 4 188 тыс. руб.

3.3. Капиталы и резервы (строка 1300, III раздел Баланса) — 82 311 тыс. руб. включает в себя:

- Уставный капитал (строка 1310 Баланса) - 10 тыс. руб

- Нераспределенная прибыль (строка 1370) – 82 301 тыс. руб.

3.4. Долгосрочные заемные средства (строка 1410) — 0 тыс. руб.

3.5. Прочие обязательства (строка 1450 Баланса) – 0 тыс. руб.

По данной строке отражена стоимость заключенных договоров с участниками долевого строительства. На 31.12.2022г. заключенные договоры участия в долевом строительстве отсутствуют.

3.6. Краткосрочные обязательства (V Раздел Баланса) – 200 522 тыс. руб.

3.6.1. Краткосрочные заемные средства (строка 1510) — 190 569 тыс. руб. включает в себя:

- Займ, срок погашения не более 12 мес. – 130 870 тыс. руб.;
- Проценты по займу – 59 699 тыс. руб.

Договор займа заключен с АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "Золотая миля" Договор займа №107/18 от 01.11.2018 г. процентная ставка 5%, срок погашения 25.12.2023 г.

3.6.2. Кредиторская задолженность (строка 1520) – 9 862 тыс. руб., которая включает в себя:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 9 732 тыс. руб.;
- Расчеты с покупателями и заказчиками (авансы полученные) - 12 тыс. руб.
- Расчеты с бюджетом по налогам – 88 тыс. руб.

Наличие и движение Кредиторской задолженности представлено в *Таблице №4.2. «Наличие и движение кредиторской задолженности».*

Просроченной кредиторской задолженности на отчетную дату не имеется.

3.6.3. Прочие обязательства (строка 1550) – 91 тыс. руб.

Отражена краткосрочная задолженность по арендным обязательствам.

3.7. Доходы и расходы по основным видам деятельности

3.7.1. В отчетном 2022 году доходы Общества по обычным видам деятельности составили 24 600 тыс. руб.

Наименование вида деятельности	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Процент	Сумма, тыс. руб. 2021 год	Процент
Аренда (часим зем. Участка)	143	0,58	143	0,03
Доход от продажи товаров собственного производства	24 457	99,42	417 991	99,66
Товар	0	0	70	0,02
Экономия застройщика	0	0	1 203	0,29
И Т О Г О	24 600	100	419 407	100

3.7.2. В отчетном 2022 году расходы Общества по основным видам деятельности, учитываемые в расходах отчетного периода, составили 26 845 тыс.руб.:

Наименование вида деятельности	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Процент	Сумма, тыс. руб. 2021 год	Процент
Расходы от продажи товаров собственного производства	15 180	56,55	345 005	92,56
Товар	0	0	70	0,02
Коммерческие расходы:	3 144	11,71	21 413	5,87
- Агентское вознаграждение	2 527		18 599	
- Клининговые услуги			546	
- Расходы на продажу			457	
- Содержание помещений	617		1 809	
Управленческие расходы:	8 521	31,74	5 768	1,55

- аренда	91		76	
- Нотариус, программное обеспечение, прочие.	9		9	
- аудиторские услуги	196		76	
- услуги по ведению БУ и НУ	971		585	
- услуги по управлению	7 254		5 022	
ИТОГО	26 845	100	366 488	100

Расходы по основным видам деятельности представлены в *Таблице № 4. «Затраты на производство (расходы на продажу)»*.

3.8. Прочие доходы и расходы Общества.

3.8.1 Прочие доходы.

В отчетном 2022 году Прочие доходы составили 16 792 тыс.руб, состав которых представлен в таблице ниже:

Вид доходов	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Процент	Сумма, тыс. руб. 2021 год	Процент
Прибыль прошлых лет	0	0	25	0,8
Проценты к получению	16 792	100	3 189	96,3
Прочие доходы (восстановление списанных ТМЦ)	0	0	70	2,1
Прочие доходы (услуги по договору подряда)	0	0	27	0,8
Итого	16 792	100	3 311	100

3.8.2. Прочие расходы.

В отчетном году Прочие расходы составили 14 030 тыс. руб., состав которых представлен в таблице ниже:

Вид расходов	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Процент	Сумма, тыс. руб. 2021 год	Процент
Прочие расходы (списание стоимости земельного участка)	0	0	1 675	11,08
Проценты к уплате	13 401	95,53	12 641	83,64
РКО	39	0,27	37	0,24
Госпошлины	0	0	2	0,01
Прочие расходы по деятельности застройщика	588	4,19	0	0
Списание выделенного НДС	0	0	761	5,03
Списание дебиторской задолженности, прочие расходы	2	0,01	0	0
Итого	14 030	100	15 116	100

3.9. Финансовый результат в бухгалтерском, налоговом учете, налог на прибыль.

Прибыль до налогообложения в отчетном году составила 517 тыс. руб. По данным налогового учета прибыль составила 1 051 тыс.руб. (с учетом погашенных убытков прошлых лет).

Чистая прибыль Общества в отчетном году составила 413 тыс. руб.

Разница в сумме прибыли по бухгалтерскому и налоговому учету возникла по следующим причинам:

Стоимость товара собственного производства в бухгалтерском и налоговом учете отличается, в связи с тем, что в период строительства применялся различный метод отражения процентов по договорам кредита и займам, полученным Организацией для осуществления деятельности по строительству объектов недвижимости.

Строительство объектов имеет длительные сроки требует существенных расходов, договоры кредита и займов имеют целевое назначение и используются для строительства конкретных объектов, т. е. непосредственно связаны с осуществлением строительства этих объектов. На основании этого согласно утвержденной в Организации Учетной политике, проценты, а также дополнительные расходы в виде комиссий по таким кредитам и займам в целях бухгалтерского учета включаются в стоимость строящихся объектов недвижимости. В целях налогового учета согласно п. 2 ст. 265 НК РФ «проценты по долговым обязательствам любого вида вне зависимости от характера предоставленного кредита или займа (текущего и (или) инвестиционного)» признаются внереализационными расходами.

За период строительства формировался налоговый убыток, который частично погасился полученной прибылью за 2022г.

Налог на прибыль – 210 тыс. руб.;

Отложенный налог на прибыль – 107 тыс. руб.

4. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Перечень связанных сторон	Критерий	Доля в «ЭИС»	Доля Иванисенко В.И. в соответствующем юр.лице
Иванисенко В.И.	Бенефициар	100,00%	
ООО "Первостроитель"	Другие связанные стороны		100%
ООО "Интерсервис"	Другие связанные стороны		100%
ООО "Агентство недвижимости "Мира 39"	Другие связанные стороны		100%
ООО "Уральская Марка"	Другие связанные стороны		100%
ООО "ТПК "Уралобувь"	Другие связанные стороны		через другие юр. лица 40% - Уральская марка; 35% - СК Прогресс; 13% -СЗ ЭИС, 11% - Специализированный Застройщик.
ООО «Контур 2012»	Другие связанные стороны		100%
ООО "Ветта-Инвест"	Другие связанные стороны		100%
ООО «СЗ «Прогресс-МФК»	Другие связанные стороны		100%
ООО "Союзпроминвест"	Другие связанные стороны		100%
ООО «Специализированный Застройщик»	Другие связанные стороны		100%
ООО «Специализированный Застройщик «МФК»	Другие связанные стороны		100%
ООО «Урбан»	Другие связанные стороны		100%

ООО «Квартал»	Другие связанные стороны		100%
ООО «МЦ «Рекреаль»	Другие связанные стороны		100%
ООО «ЛАГОМ ДЖИМ»	Другие связанные стороны		100%
ООО «ФарФор»	Другие связанные стороны		100%
ООО «ПАБЛИК»	Другие связанные стороны		100%

В таблице ниже приведены данные по операциям и незавершенным расчетам со связанными сторонами на 31.12.2022 г. в тыс. руб.

	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Бенефициар	0	0
Основное хозяйственное общество	0	0
Другие хозяйственные общества	16 326	8 194
	Задолженность по займам выданным	Задолженность по займам полученным
Бенефициар	0	0
Основное хозяйственное общество	0	0
Другие хозяйственные общества	0	0
	Продажа товаров, работ, услуг	Приобретение товаров, работ, услуг
Бенефициар	0	0
Основное хозяйственное общество	0	0
Другие хозяйственные общества	0	17 688
	Займы выданные	Займы полученные
Бенефициар	0	0
Основное хозяйственное общество	0	0
Другие хозяйственные общества	66 000	0
	Проценты к уплате	Проценты к получению
Бенефициар	0	0
Основное хозяйственное общество	0	0
Другие хозяйственные общества	0	0
	Денежные средства полученные	Денежные средства уплаченные
Бенефициар	0	0
Основное хозяйственное общество	0	0
Другие хозяйственные общества	208 526	84 036

Все обязательства по расчетам со связанными сторонами, подлежат погашению денежными средствами. Оснований для создания резервов по сомнительным долгам в части расчетов со связанными сторонами не имеется.

В отчетном периоде отсутствовали факты списания дебиторской или кредиторской задолженности по расчетам со связанными лицами.

Все функции управленческого персонала переданы ООО «Первостроитель», сумма вознаграждения указана в том числе в составе раздела «приобретения товаров, работ, услуг» по строке «другие хозяйственные общества» и составляет 11 388 тыс. руб.. Выплата долгосрочных вознаграждений не предполагается.

5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества (без проведения аудита).

Под рисками для целей настоящего раздела Общество понимает вероятность наступления потенциального события под влиянием внутренних или внешних факторов, которое может оказать негативное воздействие на достижение определенных Обществом целей. Осознавая возможность наступления нижеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь. Возможные финансовые и прочие риски, присущие всем видам предпринимательской деятельности:

- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор, в том числе: военные действия; экономический кризис, включая резкое изменение курса валют, рост инфляции; гражданские волнения; техногенные катастрофы; эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия),
- убытки, возникшие в результате гибели или повреждения объектов строительства, связанные с обстоятельствами непреодолимой силы;
- общеэкономические риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (девальвация национальной валюты, резкое увеличение цен на сырье, стройматериалы, изделия, конструкции, энергоресурсы, перевозки, подрядные (субподрядные) работы, повышение МРОТ, ужесточение налогообложения, в т. ч. увеличение налогов);
- принятие нормативных актов, негативно влияющих на продолжение строительства;
- кредитные риски;
- риски ликвидности.
- В течение 2022 года продолжается пандемия вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). Общество подтверждает, что данные события не оказали существенного влияния на деятельность Общества за отчетный период, а также не показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за 2022г.
- Президентом РФ в феврале 2022 года объявлено о решении о проведении специальной военной операции на территории сопредельного государства. Вслед за реализацией данного решения последовали объявления о введении санкций со стороны ряда государств и межгосударственных объединений. Виды и масштабы санкционных мер, которые уже объявлены и которые еще будут объявлены, а также сроки и последовательность их введения не могут быть исчерпывающим образом ни перечислены, ни оценены на момент подписания бухгалтерской отчетности, денежный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности и достоверности.

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

6. Информация о наличии полученных и выданных обеспечениях.

Полученные и выданные обеспечения отсутствуют на 31.12.2022г..

Полученные и выданные обеспечения представлены в *Таблице № 5. «Обеспечения обязательств»*.

7. Информация об оценочных резервах.

На 31.12.2022г. Резерв по отпускам не создавался в связи с отсутствием сотрудников в штате организации и не начислением заработной платы.

На 31.12.2022г. Резерв на гарантийные обязательства, которые несет Застройщик в рамках исполнения 214-ФЗ не создавался. Расходы по гарантийным обязательствам включаются в расходы текущего периода.

8. Информация о событиях после отчетной даты и условных фактах хозяйственной деятельности

На дату сдачи настоящих пояснений разрешение на строительство объекта :«Жилой дом по адресу г.Екатеринбург, ул. Мира 39» не получено.

Других фактов хозяйственной деятельности (т. е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО «Специализированный Застройщик «Энергоинфраструктура»), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не было.

9. Информация о составе членов исполнительных и контрольных органов организации

Члены коллегиального исполнительного органа или лицо, единолично осуществляющее полномочия исполнительного органа – Директор – Управляющая организация ООО «Первостроитель» ИНН 6670318897, КПП 667001001, ОГРН 1156658037304, Юридический адрес: Россия, г. Екатеринбург, ул. Мира, д.39 кабинет 5.

10. Основные принципы формирования системы внутреннего контроля

Ответственность за организацию и соблюдение системы внутреннего контроля несет руководитель ООО «Первостроитель» Управляющей организации ООО «Специализированный застройщик «Энергоинфраструктура». Система внутреннего контроля включает в себя следующие процедуры:

- обеспечение требований нормативно-правовых актов РФ при осуществлении деятельности Общества;
- обеспечение согласованной и четкой работы внутренних подразделений;
- контроль за наличием всех надлежаще оформленных первичных документов, подтверждающих совершение хозяйственных операций;
- контроль за соответствием данных регистров бухгалтерского учета фактам хозяйственной жизни;
- контроль за соблюдением сроков, надежности, раскрытия предоставляемой финансовой отчетности;
- контроль операций с контрагентами, проверка корректности составления договоров и соблюдение сроков исполнения обязательств по договорам;
- соблюдение требований законодательства и принципа должной осмотрительности при выборе контрагентов;
- своевременное проведение инвентаризации в порядке, предусмотренном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (Приказ Минфина №49 от 13.06.1995 г.).

11. Информация о прекращаемой деятельности.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год не произошло событий, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

12. Информация о совместной деятельности

Общество не является участником совместной деятельности.

13. Раскрытие информации по ФСБУ 25/2018

Арендное обязательство	Сумма обязательства тыс. руб.	Договор	Контрагент
Офисное помещение по адресу г.Екатеринбург, ул.Мира,39	121	№720-А от 20.03.2012 г.	ООО «Союзпроминвест»

14. Информация по имуществу, сдаваемому в аренду.

Арендатор	Договор	Имущество
ИП Баранчук Н.С.	№130 от 09.07.2018	Часть земельного участка кад.номер 66 41 0704041 1408, площадью 140 кв.м. числящаяся за балансом.

15. Информация о непрерывности деятельности.

В 2022 году ограничения, введенные в отношении РФ и ее экономических субъектов отдельными государствами повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике. Руководство Общества отслеживает продолжающееся влияние комплекса этих факторов на деятельность Общества, предпринимает все возможные действия по минимизации рисков негативных последствий. При этом мы полагаем, что нет оснований для прекращения деятельности Общества:

- отрасль деятельности Общества не попала под санкции;
- предприятие ориентировано на внутренний рынок сбыта;
- основными поставщиками являются предприятия – резиденты РФ;
- государством приняты меры поддержки строительной сферы.

Финансовый директор ООО «ПЕРВОСТРОИТЕЛЬ» -

Управляющей организации

ООО « Специализированный Застройщик

«Энергоинфраструктура»

на основании доверенности

№ 549 от 01.01.2023 г.

30.03.2023г.



/Игнатенко С.В./

1.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	начисленные проценты (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
											первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	59 350 28 000	- -	3 620 31 350	(34 970) -	- -	- -	- -	28 000 59 350	- -
в том числе:											
Доля в Уставном капитале ООО "ТПК "Уралобувь"	5302	за 2022г.	28 000	-	-	-	-	-	-	28 000	-
Предоставленные займы ООО "УТЦ"	5303 5313	за 2022г. за 2021г.	31 350 -	- -	3 620 31 350	(34 970) -	- -	- -	- -	31 350 -	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022г. за 2021г.	4 900 2 860	- -	378 649 31 600	(257 367) (29 560)	- -	- -	- -	126 182 4 900	- -
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2022г.	4 900	-	378 649	(257 367)	-	-	-	126 182	-
векселя	5316 5307 5317	за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- - -	- - -	31 600 - -	(26 700) - -	- - -	- - -	- - -	4 900 - -	- - -
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	64 250 30 860	- -	382 269 62 950	(292 337) (29 560)	- -	- -	- -	154 182 64 250	- -

4. Дебиторская и кредиторская задолженность
4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						восстановление резерва
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	486 218	-	-	-	(486 218)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	486 218	-	-	-	(486 218)	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5510	за 2022г.	309 493	-	52 045	-	(2 963 455)	-	-	88	-	65 281	(1)	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2021г.	16 415	-	294 274	-	(4 251)	-	-	-	3 055	309 493	-	-
в том числе:														
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	18 513	-	-	(17 692)	-	-	-	-	821	(1)	-
Авансы выданные	5531	за 2021г.	1 952	-	17 745	-	(1 184)	-	-	-	-	18 513	-	-
	5512	за 2022г.	20 951	-	21 515	-	(21 766)	-	-	-	-	20 700	-	-
Прочая	5532	за 2021г.	9 532	-	11 524	-	(105)	-	-	-	-	20 951	-	-
	5513	за 2022г.	270 029	-	30 530	-	(256 888)	-	88	-	-	43 759	-	-
	5533	за 2021г.	4 932	-	265 004	-	(2 962)	-	-	-	3 055	270 029	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
Итого	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5500	за 2022г.	309 493	-	52 045	-	(2 963 455)	-	X	88	-	65 281	(1)	-
	5520	за 2021г.	502 633	-	294 274	-	(490 469)	-	X	-	3 055	309 493	-	-

4.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			выбыло			Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	362 721	-	(362 721)	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	347 868	-	(170 700)	12 824	-	(189 992)	-	-
	5573	за 2021г.	332 790	-	15 078	-	-	-	-	347 868
прочая	5554	за 2022г.	90	-	-	-	-	(90)	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	9 459	144 499	(13 223)	59 699	-	88	-	200 522
	5580	за 2021г.	124 335	9 411	(128 813)	1 381	-	-	-	9 369
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	9 356	13 541	(13 134)	-	-	-	-	9 763
	5581	за 2021г.	1 082	9 401	(1 127)	-	-	-	-	9 356
авансы полученные	5562	за 2022г.	12	(2)	2	-	-	-	-	12
	5582	за 2021г.	-	12	-	-	-	-	-	12
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	88	88
	5583	за 2021г.	100	(3)	3	-	-	-	-	3 055
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	123 153	-	(124 532)	1 378	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	130 870	-	59 699	-	-	-	190 569
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	91	91	(91)	-	-	-	-	91
	5586	за 2021г.	-	1	-	-	-	-	-	1
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X
Итого	5550	за 2022г.	9 459	144 499	(13 223)	59 699	-	X	88	200 522
	5570	за 2021г.	124 335	9 411	(128 813)	1 381	-	X	-	9 369

5. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	15 180	345 075
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	11 665	27 181
Итого по элементам	5660	26 845	372 256
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	26 845	372 256

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	484 639
в том числе:				
денежных средств долежиков, на счетах эскроу	5801	-	-	484 639
Выданные - всего	5810	-	-	13 764
в том числе:				
залог прав по договору залогового счета	5811	-	-	12 250
залог земельного участка	5812	-	-	1 514



Игнатенко Светлана
 Владимировна по доверенности
 №549 от 01.01.2023г.
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 (подпись)

30 марта 2023 г.