ПОЯСНЕНИЯ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ООО «Специализированный застройщик «Гранд-Строй»

Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранд-Строй»
Сокращенное название:	ООО «СЗ «Гранд-Строй»
ИНН:	3808117005
ОГРН:	1053808007769
Государственная регистрация:	зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Правобережному округу г. Иркутска 18.02.2005 г.
Юридический адрес:	664003, Иркутская обл, Иркутск г, Литвинова ул, дом № 3, оф.309
Почтовый адрес:	664003, Иркутская обл, Иркутск г, Литвинова ул, дом № 3, оф.309
Телефон / факс:	(3952) 258-708
Адрес в сети Интернет:	grast38@mail.ru

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2022 года 39 человек

3. Основные виды деятельности Общества

1. 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

4. Уставный капитал

Уставный капитал ООО «СЗ «Гранд-Строй» составляет 2 000 000,00 (Два миллиона рублей), оплачен полностью. Единственным участником ООО «СЗ «Гранд-Строй» является ООО «Грандстройдевелопмент» владеет 100% доли в уставном капитале ООО «СЗ «Гранд-Строй». Уставный капитал в 2022 году не менялся.

Правовое положение «СЗ «Гранд-Строй», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников определяются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и иными правовыми актами Российской Федерации.

5. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО Аудиторская компания «Аудит-Информ»
Юридический адрес:	664081 г. Иркутск, ул. Партизанская, 149 –6
Телефон / факс:	(3952) 95-71-74
Членство в СРО аудиторов:	№ 8527 от 29 ноября 2016 года
Регистрационный номер в СРО:	11606064142

6. Исполнительные и контрольные органы Общества

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Бенефициарными владельцами являются: Чеботарев Владимир Павлович.

В течение 2022 года Организацию возглавлял генеральный директор Прядко Екатерина Григорьевна, назначенный на должность Приказом № 02 от 28 января 2015 г.

Общество не планирует ликвидацию в течение 12 месяцев после отчетной даты.

7. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Перечень обособленных структурных подразделений Общества по состоянию на конец отчетного периода представлен ниже

№ п/п	Наименование обособленного подразделения	Местонахождение	Статус обособленного подразделения
1	ООО «СЗ «Гранд-Строй»	Г. Иркутск, 664033,ул Лермонтова, д. 257	ОП без выделения на отдельный баланс

8.Учетная политика

В течение 2022 года ведение бухгалтерского учета осуществлялось главным бухгалтером.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 год составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 1 от 29.12.2021г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н в действующей редакции и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа генерального директора № 1 от 29.09.2022 г. в период с 01.10.2022 г. по 31.12.2022 г.

Чистые активы 879 529 тыс.руб.

Настоящая бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;
- настоящих пояснений.

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, несопоставимы с данными за отчетный период в части балансовой стоимости основных средств и нераспределенной прибыли (непокрытого убытка), в связи с обязательным переходом на новый Федеральный стандарт бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществляется без пересчета сравнительных показателей путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на конец периода, предшествующего отчетному в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020.

При переходе на нормы ФСБУ 6/2020, организация приняла решение установить стоимостной лимит для несущественных для целей бухгалтерского учета объектов основных средств в размере 100 000 рублей. Соответственно все основные средства, стоимостью ниже установленного лимита подлежат переводу в малоценное оборудование. Балансовая стоимость таких малоценных объектов составила 1 043,97 тыс.руб. и была списана на нераспределенную прибыль (убыток) (п. 49 ФСБУ 6/2020).

Был определен перечень ОС, которые будут учитываться в соответствии с ФСБУ 6/2020. По ОС «Тахеометр электронный Sokkia CX-105L (t-35C)» после корректировки амортизации при переходе на новый учет была уменьшена сумма амортизации на 36, 47 тыс.руб (02/84), в связи с пересмотром срока полезного использования ОС (увеличение срока). Также при переходе на ФСБУ 6/2020 была увеличена сумма амортизации на временные разницы (разная первоначальная стоимость ОС в бухгалтерском и налоговом учете) на 17.66 тыс.руб.(84/02).

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 100 тыс. руб. или срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

По земельным участкам амортизация не начисляется.

С 2022 года расходы на проведение существенных ремонтов ОС нужно капитализировать. Существенные затраты на ремонт с частотой более 12 месяцев или обычного операционного цикла дольше 12 месяцев признаются самостоятельными инвентарными объектами.

1.2. Вложения во внеоборотные активы

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором. Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

1.3. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

1.4. Запасы

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи. Объекты строительства, предназначенные для передачи дольщикам в рамках заключенных договоров долевого участия не попадают в категорию «Запасы», а отражаются в качестве прочего оборотного актива.

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их стоимость списывается по себестоимости каждой единицы.

1.5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

1.6. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

1.7. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Проценты за неиспользованный лимит кредитования, которые списываются банком с расчетного счета застройщика ежемесячно учитываются во внереализационных расходах как в бухгалтерском, так и в налоговом учете. Проценты за пользование кредитными средствами, которые будут удержаны банком после раскрытие счетов эскроу, ежемесячно начисляются и отражаются только в бухгалтерском учете, отсюда возникают вычитаемые временные разницы.

В отчетном периоде выдан беспроцентный займ ООО «УК КА» в сумме 250 000 тыс. руб. Вся сумма займа должна будет возвращена не позднее 31 декабря 2024 года.

1.8. Аренда

ФСБУ 25/2018 не применяется, к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно. Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

ФСБУ 25/2018 применяется в упрощенном порядке к определенным 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. . Возможность пролонгации по договору и сам факт пролонгации значения не имеют, арендатор вправе учитывать в упрощенном порядке, то есть не отражать в бухучете право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде. Основание: пункты 11, 12 ФСБУ 25/2018.

Арендованные земельные участки под строительство МКД отражаются застройщиком на забалансовом счете 001 по кадастровой стоимости, так как условие приведенное в п.п.4 п. 5 ФСБУ 25/2018 классификации арендованных земельных участков, как объекта учета аренды не выполняется.

1.9. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций заказчика-застройщика долевого строительства;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовой результат от выполнения функций заказчика-застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого

финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания первого передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

1.10. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат включению в себестоимость этих объектов. К прямым расходам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов

Все иные расходы Общества, осуществленные в течение отчетного (налогового) периода, за исключением внереализационных расходов признаются косвенными расходами.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

1.11. Финансовый результат от выполнения функций заказчика-застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций заказчика-застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций заказчика-застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) в целом по объекту строительства (МКД). Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций заказчика-застройщика признается прочим доходом (расходом).

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Обязательства по договорам долевого участия, заключенных после получения разрешения на строительство и раскрытия счетов эскроу отражаются по стр. 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса, а сумма задолженности по ним отражается по стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского Баланса

1.12. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

1.13. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

1.14. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности

Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

Организация в отчетном году не получала государственную помощь.

Организация не принимает участия в совместной деятельности.

Обязательства выданные и полученные у Организации на 31.12.2022 г. отсутствуют.

9.Пояснения по бухгалтерской отчетности.

В 2022 году общество осуществляло финансово-хозяйственную деятельность, связанную с выполнением функций заказчика – застройщика по строительству ЖК «SunCity» 3,4 этапы строительства и ЖК «Life». В 2022 году был введен в эксплуатацию ЖК «SunCity» 3,4 этапы и ЖК «Life». Признан финансовый результат в виде экономии застройщика в размере 975 225 тыс. руб. и отражен по строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах . Также Обществом была получена и отражена выручка от продажи готовой продукции (квартиры и др. объекты) в размере 640 558 тыс. руб. по строке 2110 Выручка» Отчета о финансовых результатах.

Для строительства ЖК «SunCity» 3,4 этапы Общество заключило кредитный договор на проектное финансирование с ПАО Сбербанк. Выдача кредита была произведена на сумму в размере 976 094 тыс. руб. Для строительства ЖК «Life» Общество заключило кредитный договор на проектное финансирование с БАНК ВТБ (ПАО). Выдача кредита была произведена на сумму в размере 388 896 тыс. руб. Кредиты и начисленные проценты по ним Общество погасило в 2022 году при раскрытии счетов эскроу. На сегодняшний день проектного финансирования нет, идет разработка проектной документации на строительство нового объекта на арендованном земельном участке.

В 2022 году Обществом было принято решение по смене застройщика на:

- арендованном земельном участке по адресу: Российская Федерация. Иркутская область. г. Иркутск. Кадастровый номер: 38:36:000029:22094;

- арендованном земельном участке по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, Академгородок. Кадастровый номер: 38:36:000029:21473, Кадастровый номер: 38:36:000029:21474.

Выручка по реализации имущественных прав составила 133 118 тыс. руб. и была отражена по строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах.

Заработная плата и налоги начисляются и выплачиваются в полном объеме. Просроченная задолженность перед сотрудниками и бюджетом отсутствует

10.Операции со связанными сторонами.

Связанными сторонами в течение 2022 года являлось ООО «Грандстройдевелопмент» единственный участник ООО «СЗ «Гранд-Строй.

Информация о сделках со связанными сторонами:

беспроцентный договор займа № 4 от 10.02.2022, срок возврата не позднее 31 декабря 2024 год	512 065 118,64
беспроцентный договор займа № 9 от 22.12.2022, срок возврата не позднее 31 декабря 2023 год	150 000 000,00

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Все обязательства по расчетам со связанными сторонами подлежат погашению.

11.Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества. В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 13 758 тыс. руб. и перечислило в бюджет НДФЛ 2 069 тыс. руб., страховые взносы в размере 2 547 тыс. руб.

Согласно ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства», Общество произвело расчет и отразило резерв на отпуск в бухгалтерском учете на отчетную дату в размере 11 151 тыс.руб.

12.Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация ***инфляционного риска (риска изменения цен)*** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество не зависит от риска изменения процентных ставок, так как не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

13.Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С 24.02.2022 наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют и ставки рефинансирования, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, изложенных в указанном пункте, сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов. При этом в настоящее время и в обозримом будущем Общество полагает, что указанные риски на дату подписания бухгалтерской отчетности не оказывают существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

14.Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По состоянию на конец отчетного года у Общества стоимость чистых активов составила 879 529 тыс. руб.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности. Общество не имеет кредитных обязательств перед банками и обеспечено земельным фондом для дальнейшего строительства. Так же на балансе Общества числятся объекты недвижимости, которые продаются по договорам купли-продажи.

Генеральный директор Прядко Екатерина Григорьевна

Главный бухгалтер Беспрозванных Ирина Анатольевна

31.03.2023 г.