

Пояснения к бухгалтерскому балансу

ООО «СЗ «ДС» за 2022 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Строй» (ООО «СЗ «ДС»)) зарегистрировано МИФНС № 23 по Красноярскому краю 12.11.2015 за основным государственным номером (ОГРН) 1152468053880, ИНН 2464123327, КПП 246401001, юридический адрес: 660012, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, д. 23, пом. 306.

Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

1.1. Уставный капитал организации: 10 000 (десять тысяч) рублей (оплачено 100%).

1.2. Участник Общества на 31.12.2021г. Бутенко Михаил Викторович —100% доля в уставном капитале, является конечным бенефициаром.

1.3. Единоличный исполнительный орган – Директор – Бутенко Михаил Викторович.

1.4. Основной вид деятельности организации, зарегистрированный ИФНС: Строительство жилых и нежилых зданий, ОКВЭД 41.20.

1.5. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 11 человек.

1.6. Общество относится к субъектам малого предпринимательства.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО «СЗ «ДС» утверждена приказом директора Бутенко М.В. от 20.12.2020 № БУ-3. В организации применяется линейный метод амортизации. Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке. Оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующим законодательством, правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2022г. не имелось.

Аудиторская проверка проводилась за 2021г.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%.

3. В отчетном периоде были совершены следующие финансовые операции:

3.1. Основная деятельность организации в течении 2022 года – строительство объектов недвижимости, в т.ч. жилой дом с нежилыми помещениями и объект общественного назначения (столовая-кафе с досуговым центром). Данные объекты введены в эксплуатацию: Столовая-кафе в Июне 2022г., Жилой дом в Ноябре 2022г.

Строительство жилого дома велось с использованием счетов ЭСКРОУ и проектного финансирования.

Строительство объекта «столовая-кафе» осуществлялось за счет привлечения заемных средств.

Учет затрат на строительство указанных объектов велся с использованием счета 08.03 «Создание объектов ОС».

3.2. В Ноябре 2022года получено разрешение на строительство Жилого дома № 2 в микрорайоне VIa жилого района Солнечный в Советском р-не г.Красноярска.

Строительство объекта планируется вести с использованием счетов ЭСКРОУ и проектного финансирования.

Учет затрат на строительство ведется с использованием счета 20.01 «Основное производство».

4. Основные показатели деятельности организации.

4.1. Основные средства (ОС).

Применен следующий порядок начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», содержащийся в переходных положениях стандартов:

- В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 за 2022 год организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, переход на ФСБУ 6/2020 осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.
- Проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020.
- Основные средства, стоимостью ниже лимита, указанного в учетной политике, подлежат списанию с бухгалтерского учета на дату перехода (основание: п. 49 ФСБУ 6/2020). При этом, руководствуясь исключительно требованием рациональности согласно п. 7.4. ПБУ 1/2008, ОС ниже лимита, являющиеся амортизируемым имуществом в налоговом учете, не подлежат списанию с бухгалтерского учета на дату перехода, а продолжают учитываться в качестве основных средств.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб.

Если его стоимость менее установленного лимита, то актив не признается, а затраты, формирующие его стоимость, относятся на расходы текущего периода исходя из требований осмотрительности и рациональности.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" (или счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности") вне зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты ОС, право собственности на которые подлежит государственной регистрации, до ее завершения учитываются на отдельном субсчете к счету 01 (03).

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока.

Резерв предстоящих расходов на ремонт ОС не создавался. Переоценка в 2022г. не производилась.

По состоянию на 31.12.2022г. стоимость Основных средств (строка 1150 «Основные средства») составила 55 339,00руб., в т.ч. «Незавершенное строительство» (строка 1151) 34 000,00руб.

4.2. Запасы.

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска

Товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением (кроме затрат на заготовку и доставку до центральных складов (баз), производимых до момента передачи товаров в продажу). Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет

счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

По состоянию на 31.12.2022г. стоимость материальных запасов (строка 1210) составила 289 130 тыс.руб., в т.ч.:

- стоимость съемной опалубки 1 036тыс.руб.
- незавершенное строительство 5 704 тыс.руб.
- стоимость объектов недвижимости, созданных для продажи 277 872 тыс.руб.
- стоимость объекта недвижимости, приобретенных для продажи 4 245 тыс.руб.

4.3. Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения залогом, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания её таковой и учитывается за балансом в течении пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2022. составила 74 952тыс.руб., в т.ч.:

- ООО «Альфа» 59 115 тыс.руб.
- ООО УК «ДомКом» 2 057 тыс.руб.
- ООО «КрасКом» 299 тыс.руб.
- ООО «Енисейская ТГК-13» 168 тыс.руб.
- ООО «Смарт» 148 тыс.руб.
- Физические лица (ДКП) 14 079 тыс.руб.

Резерв по сомнительным долгам в 2022г. не создавался.

По результатам инвентаризации на конец отчетного периода сомнительная задолженность отсутствует.

4.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

В соответствии с Указанием Банка России от 11 марта 2014 г. № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства» начиная с 01 января 2019 года Общество не устанавливает лимит остатка кассы, так как относится к субъектам малого предпринимательства.

По состоянию на 31.12.2022г. остаток денежных средств составляет 249 581 тыс.руб., в т.ч.:

- расчетный счет ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" 16 255 тыс.руб.
- расчетный счет КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8646 ПАО СБЕРБАНК 2 517 тыс.руб.
- касса Общества 277 тыс.руб.

4.5. Займы и кредиты

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность по кредитам и займам физическим и индивидуальным предпринимателям составила 44 849,5 тыс.руб., в т.ч.:

- задолженность по займам ИП 38 420 тыс.руб.

4.6. Уставный капитал.

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной в Уставе Общества. В 2022г. изменений уставного капитала не было.

Доля в уставном капитале принадлежит Бутенко М.В. 100%

4.7. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами.

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022. (строка 1520) составила 85 990 тыс.руб., в т.ч.:

- ООО «Альфа» 69 499 тыс.руб.
- ИП Бутенко В.Г. 2 108 тыс.руб.
- ИП Вяткин В.В. 2 214 тыс.руб.
- задолженность по налогам и сборам (со сроком уплаты 2023г.) 9 036 тыс.руб.

4.9. Оценочные обязательства.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Резерв по оплате предстоящих отпусков работникам Общества создан на 31.12.2022г. и составляет 340 тыс.руб., данная сумма отражена в Бухгалтерской отчетности по строке 1540.

4.10. Результат финансовой деятельности.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

За 2022г. объем выручки Общества составил 307 731 тыс.руб., в т.ч.

- реализация объектов недвижимости 42 925 тыс.руб.
- реализация услуг аренды 1 944 тыс.руб.
- передача объектов недвижимости по ДДУ на сумму 259 099 тыс.руб.

В составе расходов отчетного периода признаются стоимость реализованных товаров, коммерческие и управленческие расходы.

К управленческим расходам Общества, относятся расходы на административно-управленческий персонал, расходы связанные с управлением предприятия, общехозяйственные расходы, расходы на обучение, расходы на аудит и т.п.

К коммерческим расходам относятся расходы, связанные с реализацией готовой продукции.

В 2022 году себестоимость продаж составила 192 204 тыс.руб., в т.ч. себестоимость объектов недвижимости по ДДУ 167 140 тыс.руб.

Управленческие расходы 17 757 тыс.руб.

Прочие расходы 12 096 тыс.руб.

В составе прочих расходов:

- 1 852 тыс.руб. – госпошлина за регистрацию прав собственности
- 6 846 тыс.руб. – плата за обслуживание аккредитива
- 3 079 тыс.руб. – списание расходов на строительство объекта.

В связи с введением в эксплуатацию объектов недвижимости и раскрытия счетов ЭСКРОУ за 2022г. Обществом получена прибыль в размере 75 254 тыс.руб.

5. Информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности

5.1. Операции, которые имели место в учете при отражении финансово-хозяйственной деятельности, отражены на счетах бухгалтерского учета достоверно. Все факты хозяйственной жизни нашли отражение в бухгалтерской отчетности.

5.2. События после отчетной даты.

В период формирования отчетности за 2022год в связи с изменившейся внешнеполитической обстановкой, применительно к нашей деятельности, факторов, существенно повлиявших на финансовое положение Общества не произошло.

Руководство Общества провело анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

По результатам анализа, признаны незначительными рыночные риски, связанные с изменением рыночных параметров, в частности цен, процентных ставок и т.п.

В связи с тем, что кредитование Общества осуществляется в рамках проектного финансирования на строительство жилого дома по адресу г. Красноярск, пр-т 60 лет Образования СССР, а так же, на основании анализа показателей заключения договоров долевого участия, где Общество является застройщиком, руководство уверено, что Общество способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Директор ООО «СЗ «ДС»



Бутенко М.В.

