

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест»

Российская Федерация, 644035, г. Омск, проспект Губкина, 22/2
Телефон/факс: (3812)52-31-38

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Полное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» (до 04.04.2022 - Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест»).

Сокращенное наименование организации – ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» (до 04.04.2022 - ООО «Сибградстрой Инвест»).

Адрес организации: 644035, г. Омск, пр-кт Губкина, д. 22, к. 2

Основной вид деятельности организации:

Код по ОКВЭД	Наименование вида деятельности
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 15 человек.

Исполнительный орган общества – генеральный директор Певнев Алексей Николаевич.

Внесено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как малое предприятие

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» за 2022 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения: в тыс. рублей.

1. Способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Активы и обязательства, доходы и расходы организации отражены в бухгалтерской отчетности исходя из следующих способов бухгалтерского учета, утвержденных приказом об учетной политике:

- к объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более. Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода. Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости, амортизация основных средств начисляется линейным способом;

- запасы учитываются по фактической себестоимости, списываются в производство (реализацию) по средней себестоимости;

- доходы и расходы организации отражаются в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Выручка от выполнения работ с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы;

- сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве (целевое финансирование) отражается в составе прочих обязательств;

- задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве отражается в составе дебиторской задолженности;

- сумма капитальных вложений в строительство многоквартирных домов, отражается в составе запасов;

- выручка от реализации услуг застройщика признается как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства, в момент перечисления денежных средств на счет застройщика после раскрытия счетов эскроу в связи с вводом объекта строительства в эксплуатацию, как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства.

ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – «доходы».

2. Изменение учетной политики.

С 01.01.2022 в организации произошло изменение учетной политики, связанное с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

ФСБУ 26/2020 организация применяет перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01.01.2022, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

При переходе на ФСБУ 6/2020 в бухгалтерской отчетности за 2022 год сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному не пересчитывались. Произведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода.

При переходе на ФСБУ 25/2018 ретроспективный пересчет организацией, как арендатором, не применялся. По каждому договору аренды, по которому это применимо, единовременно признаны на начало отчетного года право пользования активом и обязательство по аренде. Все объекты учета аренды организации, как арендодателя, классифицируются как объекты учета операционной аренды, прежний принятый порядок учета по ним не изменяется.

Последствия изменения учетной политики отражены в Отчете об изменениях капитала и в нижеприведенной таблице.

Наименование показателя	Код	Бухгалтерский баланс на 31.12.2022 г.	Бухгалтерский баланс на 31.12.2021 г.
		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2021 г.
АКТИВ			
Основные средства	1150	4 122	357
Основные средства в организации	11501	345	нет строки
Права пользования активами	11503	3 777	нет строки
Дебиторская задолженность	1230	4 428 631	4 428 788
ПАССИВ			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	379 907	379 919
Прочие обязательства	1450	2 407 295	2 403 675
Обязательства по аренде	14503	3 620	нет строки

3. Доходы и расходы.

3.1. Выручка.

Вид деятельности	Выручка от продаж					
	2022 год, тыс. руб.	2022 год, %	2021 год, тыс. руб.	2021 год, %	2020 год, тыс. руб.	2020 год, %
Услуги застройщика	196 290	89,1	141 514	87,8	140 057	81,9
Реализация тепловых и кабельных сетей МКД сетевым организациям	6 970	3,2	12 022	7,5	23 720	13,9
Прочее	17 059	7,7	7 619	4,7	7 168	4,2
ИТОГО	220 319	100,0	161 155	100,0	170 945	100,0

3.2. Затраты на производство.

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	11 588	1 547	2 132
Расходы на оплату труда	5620	7 235	6 918	7 061
Отчисления на социальные нужды	5630	1 478	1 469	1 547
Амортизация	5640	362	580	313
Прочие затраты	5650	20 141	27 675	44 991
в том числе				
услуги ризлтора		2 311	11 344	20 745
реклама		8 590	8 359	14 246
аренда автомобилей с экипажем и без экипажа		2 040	2 412	3 730
информационно-консультационные, юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги		2 825	2 332	2 732
аренда зданий, помещений		897	897	1 041
Итого по элементам	5660	40 804	38 189	56 044
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	40 804	38 189	56 044

3.3 Прочие расходы.

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Взнос в имущество дочернего общества	119 000	-
Прочие расходы	1 464	2 056
ИТОГО	120 464	2 056

4. Основные средства и прочие внеоборотные активы. Наличие и движение основных средств.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г	1 006*	(661)*	271	(283)	283	(280)			994	(657)
	5210	за 2021 г	1 692	(1045)	-	-	-	(290)			1 692*	(1 335)*
в том числе:												
Другие виды основных средств (вагоны-бытовки)	5201	за 2022 г	154*	(127)*	-	(154)	154	(28)			-	-
	5211	за 2021 г	560	(501)	-	-	-	(30)			560*	(532)*
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022 г.	723	(461)*	271	-	-	(196)			994	(657)
	5212	за 2021 г.	723	(267)	-	-	-	(184)			723	(451)*
Офисное оборудование	5203	за 2022 г.	129*	(73)*	-	(129)	129	(56)			-	-
	5213	за 2021 г.	409	(277)	-	-	-	(75)			409*	(352)*
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности (Сооружения)	5220	за 2022 г.	6 227	(283)	22	(6 249)	386	(103)			-	-
	5230	за 2021 г.	-	-	6 157	(871)	7	(290)			6 227	(283)
Права пользования активами		за 2022 г.	3 777*	-	8 081	-	-	(3 162)			11 858	(3 162)
		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-			-*	-

* - см. Пояснения в пункте 2

5. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение стоимости		Изменение процентов		На конец периода	
			Стоимость	Проценты	Поступило	Выбыло	Начислено	Погашено	Стоимость	Проценты
Долгосрочные (100% вклад в УК ООО)	5301	2022	359 567	-	-	-	-	-	359 567	-
	5311	2021	359 567	-	-	-	-	-	359 567	-
Краткосрочные займы	5305	2022	2 468	159		(318)	98	(65)	2 150	192
	5315	2021	3 469	87	74	(1 075)	94	(22)	2 468	159

6. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
				поступления и затраты	выбыло	оборот запасов между их группами	
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	1 669 272	2 370 871	(2 027 318)	-	2 012 825
	5420	за 2021 г.	1 372 791	2 437 023	(2 140 542)	-	1 669 272
в том числе: материалы	5401	за 2022 г.	107 711	848 616	3 419	(845 856)	107 052
	5421	за 2021 г.	36 560	1 080 425	(1 463)	(1 007 811)	107 711
незавершенное доленое строительство	5402	за 2022 г.	1 419 815	1 489 407	(2 015 724)	882 867	1 776 365
	5422	за 2021 г.	1 304 032	1 248 583	(2 129 078)	996 278	1 419 815
прочее незавершенное строительство	5403	за 2022 г.	141 746	32 848	(8 175)	(37 011)	129 408
	5423	за 2021 г.	32 199	108 015	(10 001)	11 533	141 746

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				поступило	погашение	списано на убытки	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	4 428 631*	4 556 226	(4 872 210)	-	4 112 647
	5530	за 2021 г.	1 650 483	6 656 476	(3 877 641)	(530)	4 428 788*
в том числе: участники долевого строительства	5511	за 2022 г.	323 035	1 574 731	(1 674 361)	-	223 405
	5531	за 2021 г.	250 256	2 840 564	(2 767 755)	(30)	323 035
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5512	за 2022 г.	3 279 335	1 654 897	(2 003 424)	-	2 930 808
	5532	за 2021 г.	706 410	2 572 925	-	-	3 279 335
поставщики и подрядчики	5513	за 2022 г.	723 126	1 299 695	(1 180 949)	-	841 872
	5533	за 2021 г.	595 653	1 222 367	(1 094 747)	(147)	723 126
покупатели и заказчики	5514	за 2022 г.	33 871	25 066	(13 476)	-	45 461
	5534	за 2021 г.	27 500	20 510	(14 139)	-	33 871
прочие дебиторы	5515	за 2022 г.	69 264*	1 837	-	-	71 101
	5535	за 2021 г.	70 664	110	(1 000)	(353)	69 421*
Итого	5500	за 2022 г.	4 428 631*	4 556 226	(4 872 210)	-	4 112 647
	5520	за 2021 г.	1 650 483	6 656 476	(3 877 641)	(530)	4 428 788*

* - см. пояснения в пункте 2

7.2 Наличие и движение кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года		Изменения за период				Остаток на конец периода	
			сумма долга по сделке, операции	проценты, штрафы и т.п.	поступление		Выбыло	перевод из долгоср. в краткоср	сумма долга	проценты, штрафы и т.п.
					сумма долга по сделке, операции	проценты, штрафы и т.п.				
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022	1 436 637	4 084	2 796 477	-	(3 447 535)	1 446 883	2 234 819	1 727
	5580	за 2021	389 541	-	2 352 169	169	(2 178 808)	877 650	1 436 637	4 084
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022	551 222	-	2 257 409	-	(2 545 607)	-	263 024	-
	5581	за 2021	378 599	-	2 329 602	-	(2 156 979)	-	551 222	-
авансы полученные	5562	за 2022	4 410	-	2 020	-	(6 430)	-	-	-
	5582	за 2021	38	-	7 610	-	(3 238)	-	4 410	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022	6 886	-	16 427	-	(17 678)	-	5 635	-
	5583	за 2021	4 644	-	14 957	89	(12 804)	-	6 886	-
кредиты	5564	за 2022	872 000	-	-	-	(872 000)	1 446 883	1 445 156	1 727
	5584	за 2021	-	-	-	-	-	872 000	872 000	-
займы	5565	за 2022	1 566	4 084	-	-	(5 650)	-	-	-
	5585	за 2021	-	-	-	-	-	5 650	1 566	4 084
расчеты по переводу долга	5566	за 2022	-	-	520 621	-	-	-	520 621	-
	5586	за 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5567	за 2022	553	-	-	-	(170)	-	383	-
	5587	за 2021	6 260	-	-	80	(5 787)	-	553	-
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022	1 777 096	439	1 150 807	4 327	(555 382)	(1 446 883)	928 343	2 061
	5571	за 2021	1 486 416	1 809	1 290 096	2 714	(125 850)	(877 650)	1 777 096	439
в том числе: кредиты	5552	за 2022	1 777 096	439	1 150 807	4 327	(555 382)	(1 446 883)	928 343	2 061
	5572	за 2021	1 359 000	-	1 290 096	439	-	(872 000)	1 777 096	439
займы	5553	за 2022	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021	127 416	1 809	-	2 275	(125 850)	(5 650)	-	-
Итого	5550	за 2022	3 213 733	4 523	3 947 284	4 327	(4 002 917)	-	3 163 162	3 788
	5570	за 2021	1 875 957	1 809	3 642 265	2 883	(2 304 658)	-	3 213 733	4 523

Проценты по кредитам и займам включены в стоимость незавершенного строительства; краткосрочная задолженность по процентам по кредитам и займам отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность», долгосрочная по процентам по кредитам – по строке 1450 «Прочие обязательства» и по расшифровочной строке 14501.

На 31.12.2022 не использовано 1 605 505 тыс. руб. открытых кредитных линий на строительство многоквартирных домов.

8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

8.1. Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Оценочные обязательства - всего	5700	455	395	704
Резерв на оплату предстоящих отпусков	5701	455	395	704

8.2. Условные обязательства и условные активы

К условным обязательствам относятся поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций, они отражены в пункте 9 пояснений.

Также к условным обязательствам относятся гарантийные обязательства сроком 5 лет по договорам участия в долевом строительстве. Оценить величину этих обязательств не представляется возможным, поэтому мы не начисляем соответствующий резерв.

9. Обеспечения обязательств.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Полученные -всего	5800	2 930 808	3 279 335	706 410
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	2 930 808	3 279 335	706 410
Выданные – всего	5810	4 962 989	3 902 947	1 519 477
в том числе:				
Поручительства в пользу третьих лиц (ООО «Специализированный застройщик «Сибград») по кредитным договорам	5811	394 419	394 419	-
Обеспечения по кредитным договорам (ПАО Сбербанк, ПАО Банк «ФК Открытие»), из них	5812	4 568 570	3 508 528	1 519 477
залог имущественных прав на получение в собственность жилых помещений в строящихся МКД		4 331 312	3 333 942	1 452 607
залог земельного участка (права аренды земельных участков) под строящимися МКД		237 254	174 580	66 868
залог объектов незавершенного строительства		4	6	2

10. Сведения о связанных сторонах.

Связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» в отчетном периоде являются:

основной участник – бенефициар (76%) и генеральный директор А. Н. Певнев А. Н.;

дочерняя организация (100%) – ООО «Траст-Инвест»;

организации, контролируемые тем же физическим лицом (А. Н. Певневым):

ООО «Бенар-Авто» (участник 23%),

ООО «Специализированный застройщик «Сибград» (участник 1%),

ООО «Бизнес-Центр»,

ООО «Наша Школа»,

ООО «Северо-Дубровский карьер»,

ООО «Теплодом»,

ООО «Энергоцентр»,

ООО «Ямалградстрой».

Операции, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде, приведены ниже в таблице.

Расходы на оплату труда генерального директора за 2022 год, включая взносы по социальному страхованию, составили 808 тыс. руб.

Каких-либо долгосрочных вознаграждений (по окончании трудовой деятельности, в виде опционов, акций и т.п.) управленческому персоналу в организации не предусмотрено.

Содержание операций	ООО «Бенар-Авто»	ООО «Специализированный застройщик «Сибград»	ООО «Траст-Инвест»	ООО «Энерго-центр»	ООО «Тепло-дом»	ООО «Бизнес-Центр»	ООО «Наша Школа»
Покупка товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости			-	-	-		-
Остаток на начало кредиторской задолженности	(427)	(34)				(164)	
Работа строительных машин и механизмов, доставка материалов	(34 897)	-				-	
Аренда легковых автомобилей с экипажем	(2 040)	-				-	
Покупка строительных материалов	(38)	-				(38)	
Аренда офисных помещений	-	(405)				(492)	
Оплата денежными средствами	33 421	135				612	
Аванс за техническое присоединение к сетям	-	-		1 519		-	
Остаток на конец кредиторской/дебиторской задолженности	(3 981)	(304)		1 519		(82)	
Продажа товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости	-		-			-	-
Остаток на начало дебиторской задолженности		571		22 277	10 928		
Продажа тепловых и кабельных сетей в рассрочку		-		13 334	-		
Продажа строительных материалов		1 496		-	-		
Оплата денежными средствами		(650)		(3 491)	(1 834)		
Остаток на конец дебиторской задолженности		1417		32 120	9 094		
Получение/предоставление денежных займов с начислением процентов			-			-	-
Остаток на начало по займам	(1 566)			74			
Остаток на начало по процентам	(4 084)						
Возврат займов	5 650			(74)			
Начисление процентов				19			
Приобретение и реализация имущественных прав	-			-		-	
Остаток на начало по приобретенному праву требования денежного долга		2 720	64 233				-
Реализация прав на результаты проектных работ, включая экспертизу проекта		-	-				8 861
Оплата денежными средствами		(2 720)	-				-
Остаток на конец		-	64 233				8 861

11. События после отчетной даты.

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год, не было.

12. Применимость допущения непрерывности деятельности организации.

У руководства отсутствуют сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, как минимум 12 месяцев после отчетной даты, исходя из следующего:

обязательства по вводу в эксплуатацию домов перед участниками долевого строительства на 2022 год выполнены, денежные средства получены от дольщиков полностью, счета эскроу раскрыты, целевые кредиты банков по введенным домам погашены;

по всем строящимся домам заключены кредитные договоры на проектное финансирование, фактическая задолженность по кредитам банков не превышает сумму денежных средств на счетах эскроу;

имеется существенный неиспользованный остаток кредитных средств по открытым кредитным линиям;

имеется существенный запас (не менее, чем на годовую программу) материалов и оборудования, приобретенных для строительства;

в первом квартале 2023 года введено в эксплуатацию два жилых дома, во втором квартале планируется ввод третьего дома, его строительная готовность в настоящее время составляет 95%. То есть обязательства по вводу в эксплуатацию домов на 2023 год также практически выполнены.

Риски, связанные с влиянием экономических санкций против России, снижаются вследствие следующего:

деятельность организации направлена исключительно на внутренний рынок, никак не связана с внешнеэкономической деятельностью, поэтому последствия введения экономических санкций не отразятся на ней непосредственно;

за отчетный год найдены альтернативные варианты по поставке материалов и оборудования, не подпадающих под санкции, в том числе от отечественных производителей.

Риски, связанные с влиянием иных последствий СВО, а также последствий пандемии COVID-19, не являются существенными для деятельности организации.

Риски, связанные с незавершенными судебными разбирательствами, отсутствуют.

У общества отсутствуют намерения и/или необходимость ликвидации.

Генеральный директор



А. Н. Певнев

30 марта 2023 года