

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2022 ГОД

## 1. Основные сведения об организации

### **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ".**

Юридический адрес: 450057, Республика Башкортостан, Г.О. ГОРОД УФА, Г УФА, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2

Фактический адрес: 450057, Республика Башкортостан, Г.О. ГОРОД УФА, Г УФА, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2

Дата государственной регистрации: 16.05.2012

ОГРН: 1120280020992 ИНН: 0276140140 КПП: 027401001

Общество действует на основании Устава и законодательства Российской Федерации. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет. Цель общества – извлечение прибыли.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 0 человек.

В 2022 году увеличение Уставного капитала не происходило:

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2022 г. составляет 40 000 000 рублей.

Единоличный исполнительный орган Общества – Директор ООО «Строительные активы», действующий на основании Устава и договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №01-001 от 15.12.2021г., назначен 17.01.2022г.

Основными видами деятельности Общества является – ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество является застройщиком. Объектом строительства является торгово-офисный комплекс, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа г. Уфа Республики Башкортостан.

Разрешение на строительство выдано 28.06.2018г., земля под строительство объекта по договору аренды земельного участка № 532-18 от 14.09.2018 г.

Финансовая деятельность осуществлялась Обществом с 01.01.2022 по 31.12.2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

## 2. Информация об отдельных активах и обязательствах

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации за 2022 год составлялась на основании данных бухгалтерского учета для формирования достоверной информации о деятельности общества, учитывая разные подходы оценки потенциальных пользователей информации.

### Бухгалтерский баланс (тыс. рублей)

| Наименование показателя                        | Код  | на 31 декабря 2022 | на 31 декабря 2021 |
|------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>АКТИВ</b>                                   |      |                    |                    |
| Прочие внеоборотные активы                     | 1190 | -                  | 38 214             |
|                                                |      | -                  | 38 214             |
| Запасы, в том числе расходы на строительство   | 1210 | 238 386            | 14                 |
| НДС                                            | 1220 | 33 808             | 950                |
| Дебиторская задолженность                      | 1230 | 93 898             | 56 084             |
| поставщики и подрядчики                        |      | 72 200             | 33 867             |
| расчеты по налогам и сборам                    |      | 1,72               | 2,0                |
| расчеты с разными дебиторами и кредиторами     |      | 21 696             | 22 215             |
| Финансовые вложения                            | 1240 | 1 356              | -                  |
| Денежные средства                              | 1250 | 1 111              | 152 020            |
| Баланс                                         |      | 368 558            | 247 282            |
| <b>ПАССИВ</b>                                  |      |                    |                    |
| Уставный капитал                               | 1310 | 40 000             | 40 000             |
| Нераспределенная прибыль                       | 1370 | (2 210)            | (2 075)            |
| Заемные средства (долгосрочные обязательства)  | 1410 | 308 090            | 194 998            |
| Прочие обязательства                           | 1450 | 5 895              | 13 748             |
| в том числе по договорам ДДУ                   |      | 5 895              | 13 748             |
| Заемные средства (краткосрочные обязательства) | 1510 | 8 883              | -                  |
| Кредиторская задолженность                     |      | 7 900              | 611                |
| поставщики и подрядчики                        |      | 7 649              | 122                |
| расчеты по налогам и сборам                    |      | -                  | 97                 |
| Расчеты по заработной плате                    |      | 175,1              | 300                |
| расчеты с разными дебиторами и кредиторами     |      | 76,9               | 58                 |
| расчеты с подотчетными лицами                  |      | -                  | 34                 |
| Баланс                                         |      | 368 558            | 247 282            |

### Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

Общество в 2022 году продолжало осуществлять строительство торгово-офисного комплекса, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан. На 31.12.2022 года данный объект капитального строительства не завершен и не введен в эксплуатацию.

### Оборотные активы

В составе оборотных активов отражен объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, пересечение ул.Адмирала Макарова и ул.Трамвайной, кадастровый номер 02:55:020533:547.

В соответствии с изменениями законодательства ФСБУ 5/2019, а также с внесением изменения в учетную политику предприятия, расходы по объекту незавершенного строительства отражены в составе Запасов.

На 01.01.2022 года признано расходов на строительство 38 214 тыс.руб. В течении 2022 года были осуществлены расходы на строительство на сумму 200 158 тыс. руб. На 31.12.2022 года расходы на строительство составили – 238 372 тыс.руб.

Также, в составе МПЗ числится офисная техника для выполнения услуг по основному виду деятельности – 10 тыс. руб. и паспорт объекта 1500\*2000 мм ПВХ пленка – 4 тыс. руб. Списание МПЗ производится по методу средней себестоимости. Остаток МПЗ на 31.12.2022 года составляет 14 тыс. руб.

Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2022 года составляет:

- Авансы, выданные Поставщикам – 72 200 тыс. рублей
  - Расчеты по налогам, сборам и социальному страхованию – 1,72 тыс. рублей
  - Расчеты с прочими дебиторами – 21 696,12 тыс. рублей
- 

Итого дебиторская задолженность: на сумму –93 898 тыс. рублей.

#### **Финансовые вложения.**

- 1) Общество по акту приема-передачи векселя от 19.09.2022 г. от ООО «БН-Строй» получило в счет задолженности по генподряду вексель БНС № 08 от 19.09.2022 г. на сумму 1 235 763,56 руб., срок по предъявлению, но не ранее 31.03.2023г.
- 2) Общество предоставило целевой займ для оплаты первоначального взноса за приобретение по договору участия в долевом строительстве нежилого помещения (апартаменты) строительный номер 24, общей приведенной площадью 18,75 кв.м, расположенного на 2 этаже в 10-20 этажном здании Торгово-офисного комплекса секция Б по адресу: пересечение ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан в размере 120 000 руб. по договору №24 договора займа от 30.12.2022г.

#### **Денежные средства.**

В 2022г. общество продолжает работать по договору с ПАО СБЕРБАНК Договор № 31270 от 14.10.2021 на предоставление кредитных денежных средств. Согласно которому ПАО СБЕРБАНК открыл Обществу невозобновляемую кредитную линию для финансирования затрат по проекту строительства «Торгово-офисный комплекс, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

Сформировано покрытие по внутрироссийскому аккредитиву № R952S2201600H от 17.10.2022 в размере 78 486,2 тыс. руб.

Остаток на расчетном счете собственных средств общества 25,979 тыс. руб.

Итого денежных средств на 31.12.2021 года – 1 111 тыс.руб.

#### **Оценочные обязательства и резервы**

Резерв по отпускам в 2022 году не начислялся в связи с отсутствием неиспользованных отпусков.

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не формировался в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности.

#### **Капитал и резервы**

Уставный капитал Общества составляет 40 000тыс. рублей.

Данный раздел пассива баланса изменился в сторону уменьшения на сумму 134 тыс. рублей. Изменения произошли за счет получения убытка от деятельности Общества по итогам 2022 года.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма нераспределенного убытка составляет 2 210 тыс. рублей.

За период с 01.01.2022 по 31.12.2022 дивиденды не начислялись и не выплачивались.

## Долгосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность Общества перед ПАО СБЕРБАНК по договору № 31270 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.10.2021г. составляет 308 090 тыс.руб.

## Краткосрочные обязательства

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022 года составляет:

- Задолженность Поставщикам – 7 649 тыс. рублей
- Расчеты по заработной плате – 175,1 тыс. рублей
- Расчеты с прочими кредиторами – 76,9 тыс.руб.

---

Итого кредиторская задолженность: на сумму – 7 900 тыс. рублей

Задолженность перед участниками долевого строительства по договорам ДДУ отражаются в составе прочих долгосрочных обязательств и составляют по состоянию на 31.12.2022 года – 5 895 тыс. руб.

Задолженность по предоставленным займам на 31.12.2022 г. составляет - 8 395,13 руб., и задолженность по процентам за использование займов на 31.12.2022 составляет 487,64 руб.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2022 году отсутствуют.

Государственная помощь в 2022 году не привлекалась.

В отчетном периоде отсутствуют выданные и полученные обеспечения обязательств.

**Стоимость чистых активов за 2021 год соответствует следующим данным:**

| № п/п | Показатель                     | 2022   |
|-------|--------------------------------|--------|
| 1     | Уставный капитал (тыс. рублей) | 40 000 |
| 2     | Сумма чистых активов (тыс.руб) | 37 790 |

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 г. ниже размера уставного капитала, так как Общество не получило в 2022 году доход по строительству объекта.

Признание финансового результата по строительству объекта будет производиться после завершения строительства, которое планируется в 2023 году.

## Отчет о финансовых результатах (тыс. рублей)

| Наименование показателя | Код  | на 31 декабря 2022 |
|-------------------------|------|--------------------|
| Выручка                 | 2110 | 3 739              |
| себестоимость продаж    | 2120 | (3 728)            |
| валовая прибыль         | 2100 | 11                 |
| управленческие расходы  | 2220 | (64)               |
| прибыль от продаж       | 2200 | (53)               |
| проценты к получению    | 2320 | 4                  |
| проценты к уплате       | 2330 | -                  |
| прочие доходы           | 2340 | -                  |
| прочие расходы          | 2350 | (85)               |
| прибыль до но           | 2300 | (134)              |

|                                 |      |       |
|---------------------------------|------|-------|
| налог на прибыль                | 2410 | -     |
| текущий налог на прибыль        | 2411 | -     |
| отложенный налог на прибыль     | 2412 | -     |
| прочее                          | 2460 | -     |
| чистая прибыль                  | 2400 | (134) |
| совокупный финансовый результат | 2500 | (134) |

В 2022 году выручка получена от реализации ТМЦ путем перевыставления от старого генподрядчика ООО «БН-Строй» на нового генподрядчика ООО «Уралрегионстрой», расходы основного производства и управленческие расходы 64 тыс.руб..

Финансовый результат, полученный, по основной деятельности в 2022 году составил – 0 (ноль) тыс. рублей.

Сумма прочих расходов для целей бухгалтерского учета в 2022 году составила - 85 тыс. рублей.

Совокупный финансовый результат по бухгалтерскому учету, полученный в 2022 году составил (134)тыс. рублей.

### **Отчет об изменении капитала.**

Совокупный финансовый результат Общества за период работы с 01.01.2022 по 31.12.2022 - прибыль в размере 0тыс. рублей.

Величина капитала Общества по состоянию на 31.12.2022 составила сумму – 37 790 тыс. рублей.

### **Отчет о движении денежных средств.**

#### **Остаток денежных средств на 01.01.2022 – 152 020 тыс. рублей**

Прочие поступления денежных средств – 3 776 тыс. рублей

Поступление кредитов, займов – 282 100 тыс. рублей,

в.т.ч. покрытие по внутрироссийскому аккредитиву – 156 972 тыс. руб.

Поступление процентов – 4 тыс. руб.

Расчеты с Поставщиками – 118 496 тыс. рублей

Расчеты с работниками по оплате труда – 587 тыс. рублей,

Прочий расход денежных средств – 9 679 тыс. рублей,

Возврат кредитов, займов – 308 027 тыс. рублей,

в.т.ч. покрытие по внутрироссийскому аккредитиву – 305888 тыс. руб.

#### **Остаток денежных средств на 31.12.2022 года – 1 111 тыс. рублей**

### **3. Учет по счетам эскроу**

Согласно ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве...», в Обществе действуют правила финансирования строительства— через счета эскроу. Деньги дольщиков поступают на специальные счета в банке. Передача средств застройщику будет осуществлена после сдачи дома в эксплуатацию. Средства на этих счетах в учете учитываются на забалансовых счетах.

#### 4. Связанные стороны

| № п/п | Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица | Основание, в силу которого лицо признается аффилированным | Сделки в 2022г                                                        |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1     | ООО «Строительные активы»                                                     | 450057, г. Уфа, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2                     | Учредитель ООО СЗ «Дом-Инвестиции»                        | Договор купли-продажи № б/н от 24.12.2019г.                           |
| 2     | Канев Владислав Алексеевич                                                    | г. Москва, ул. Шипиловская, д.23/2 кв.112                                | Учредитель, директор ООО СЗ «Дом-Инвестиции»              | Договор купли-продажи доли в уставном капитале общества от 20.04.2022 |

#### 5. Сведения об учетной политике

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Бухгалтерский учет осуществляется управляющей компанией ООО «Строительные активы».

При принятии к учету объектов основных средств, амортизационные группы по срокам полезного использования устанавливались в соответствии с Классификацией основных средств для определения срока полезного использования, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 07.07.2016 N 640.

По амортизационным отчислениям - линейным способ.

Малоценные объекты ОС (для целей бухгалтерского учета до 40 000 рублей, для целей налогового учета до 100 000 рублей) при вводе в эксплуатацию учитываются в составе МПЗ.

Способ оценки МПЗ при приеме к учету – по фактической стоимости. При списании оценка материалов и товаров производится по средней стоимости.

Выручка от реализации определяется методом начисления.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год перед составлением годового баланса.

Одобрение крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в 2022 году не проводилось.

#### 6. Информация по прекращаемой деятельности

Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

В 2023г. Общество не планирует прекращать свою деятельность, связанную со строительством жилых и нежилых зданий.

На момент составления отчетности у Общества есть все возможности для дальнейшей работы расширения рынка оказания работ, услуг.

Предпосылок о существенном снижении выручки нет.

Общество не относится к отраслям экономики, попадающим под санкции, и продолжает свою непрерывную деятельность. Санкции, введенные НАТО против РФ не имеют существенного влияния на нашу деятельность

## **7. События после отчетной даты**

21 марта 2023г. заключили с ПАО «Сбербанк» Дополнительное соглашение № 3 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 31270 от 14.10.2021 на предоставление кредитных денежных средств и заключили новый договор № 160B00FTF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.03.2023г.

Представитель по доверенности

Канев А.Е.

(действующий на основании нотариальной доверенности  
№03/149-н/03-2022-1-603 от 16.02.2022г.)