

45

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерской отчетности общества с ограниченной
ответственностью «Государственное жилищное строительство»
за 2022 год

Государственная регистрация

Общество с ограниченной ответственностью «Государственное жилищное строительство» (далее ООО «Госжилстрой», Общество) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области 26 октября 2016г.

Основной государственный регистрационный номер: 1166451078276.
ИНН 6452124443. КПП 645201001. ОКТМО 63701000, ОКФС 13, ОКОПФ 12300, ОКПО 93025228, ОКВЭД 41.20.

Учредителем ООО «Госжилстрой» является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, доля 100%.

Уставный капитал ООО «Госжилстрой» составляет 1 227 714 тыс. руб.

Юридический адрес

Россия, 410003, Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Кутякова И.С., д. 6.

Предмет деятельности

ООО «Госжилстрой» является членом Ассоциации «Саратовские строители» (Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-290-13112017) на основании решения Совета Ассоциации №26 от 28.12.2017г., действует с 05.04.2018г.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022г. составляет 40 человек.

Предметом деятельности ООО «Госжилстрой» является осуществление строительства и обеспечение жильем на территории Саратовской области граждан Российской Федерации, а также развитие жилищного строительства, увеличение объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

Для достижения целей ООО «Госжилстрой» осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке следующие виды деятельности:

- осуществление функций заказчика-застройщика, инвестора при строительстве, реконструкции и ремонте объектов, выполнение строительно-монтажных, пусконаладочных работ, в соответствии с заключенными договорами;
- строительство объектов инженерной (в том числе коммунальной) инфраструктуры;
- подготовка земельных участков под строительство объектов в соответствии с заключенными договорами;
- оказание различных видов услуг организациям и гражданам по видам деятельности ООО «Госжилстрой»;

- предоставление займов физическим и юридическим лицам под залог недвижимого имущества;
- инвестирование свободных денежных средств в объекты недвижимости;
- строительство зданий и сооружений;
- монтаж инженерного оборудования зданий.

Сведения об учетной политике

Бухгалтерский учет на ООО «Госжилстрой» ведется в соответствии с федеральным законом РФ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ, ПБУ, Уставом ООО «Госжилстрой», нормативными документами. Бухгалтерская отчетность составлена исходя из правил бухгалтерского учета и отчетности, действующих в РФ.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации ООО «Госжилстрой» применяется общая система налогообложения.

В 2022 году действовала учетная политика, утвержденная приказом директора №67 от 30.12.2021 года.

В соответствии с учетной политикой моментом признания доходов и расходов является метод начисления.

Учет доходов и расходов производилось в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету: «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России №32н от 06.05.1999г., «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина России №33н от 06.05.1999г.

Лимит стоимости имущества, включаемого в состав основных средств – более 40 000 рублей.

Амортизация основных средств – линейный метод начисления амортизации.

Переоценка основных средств – не производилась.

Объекты основных средств, стоимость которых не погашалась – земельные участки.

Сроки использования основных средств-в соответствии с Классификатором основных средств №1.

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Метод списания ТМЦ в производство - по средней себестоимости. В составе материально-производственных запасов учитывались расходные материалы к оргтехнике, ГСМ, канцтовары, хозяйственные товары, основные средства стоимостью менее 40 000 рублей.

Фактические затраты на возведение, реконструкцию объектов капитального строительства учитывались на субсчете «Строительство основных средств» к счету «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов. Управленческие расходы, накопленные за отчетный период на счете 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании каждого отчетного периода списывались на счет 90 «Продажи».

В составе финансовых вложений учитывались выданные займы, приобретенные ценные бумаги, акции, депозиты.

Признаки обесценения финансовых вложений в отчетном году отсутствовали, резервы под обесценение финансовых вложений не создавались.

В бухгалтерской отчетности за 2022 год в составе денежных средств и эквивалентов отражены денежные средства на расчетных счетах и краткосрочные депозиты.

ООО «Госжилстрой» создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Величина резерва определяется отдельно по каждому долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Суммы резервов сомнительных долгов относятся на финансовые результаты организации.

ООО «Госжилстрой» создает резерв под снижение стоимости товара в случае, если текущая рыночная стоимость товаров ниже их фактической себестоимости. Резерв создается на сумму превышения фактической себестоимости над их текущей рыночной стоимостью по каждой единице товара, отраженной в бухгалтерском учете, и относится на финансовые результаты организации. Суммы резервов отражены в табличных пояснениях.

Уровень существенности в бухгалтерском учете установлен в размере 10%.

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах, со сроком размещения более 12 месяцев, учитывались в составе финансовых вложений.

Критерий для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений: к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам-по стоимости единицы.

Классификация депозитов- до востребования и сроком менее 3 месяцев-в составе денежных средств, иных (сроком свыше трех месяцев) -в составе финансовых вложений.

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде.

Применяемые налоговые ставки по налогу на прибыль: 20% - общая ставка: в федеральный бюджет - 3%, в региональный - 17%.

В учетной политике с 01.01.2022 г. произведены изменения в связи с вводом в действие ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (предусмотрено альтернативное применение на основании п.49 данного ФСБУ), 26/2020 «Капитальные вложения» (применяется перспективно), 25/2018 «Аренда» (предусмотрено альтернативное применение), 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенного влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

Основные показатели деятельности

№ п/п	Наименование показателей	На 31.12.2022 г. тыс. руб.	На 31.12.2021г. тыс. руб.
1	Основные средства и доходные вложения в материальные ценности	40 716	26 924
2	Инвестиционная недвижимость (отражена по стр. 1160 бухгалтерского баланса «Доходные вложения в материальные ценности»)	5 037	9 643
3	Долгосрочные финансовые вложения	33 390	58 460
4	Запасы	1 162 533	700 832
5	Дебиторская задолженность	707 564	539 568
6	Денежные средства на расчетных счетах	186 066	209 821
7	Отложенные налоговые активы	4 784	2 927
8	Налог на добавленную стоимость	110 565	113 275
9	Прочие оборотные активы (объекты строительства, планируемые к сдаче в 2023 году)	445 139	446 040
10	Краткосрочные финансовые вложения	28 590	220 170
	ИТОГО	2 724 383	2 327 660

На 31.12.2022г. стоимость активов увеличилась на 396 723 тыс. руб. против данных по состоянию на 31.12.2021г.

В показателе «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены капитальные вложения в строительство объектов, которые еще не введены в эксплуатацию, но планируется их сдача в 2022г. с расшифровкой в разделе 2.2 табличных пояснений.

Все строящиеся объекты возводятся на основании действующих разрешений на строительство на земельных участка, находящихся в собственности и арендованных. Информация об арендованных земельных участках представлена в разделе 2.4 «Иное использование основных средств» по кадастровой стоимости.

Построенные и принятые объекты капитального строительства согласно актам приемки и вводом в эксплуатацию отражаются в составе оборотных активов по строке по строке «Запасы» бухгалтерского баланса, как активы к продаже.

В составе показателя «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса отражен актив социальной инфраструктуры - «Школа на 1100 мест в микрорайоне №11 жилого района «Солнечный-2» Кировского района г. Саратова» в сумме 538 452 тыс. руб.

Увеличение показателя «Запасы» произошло в связи с вводом в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Строительство объектов осуществляется путем заключения договоров генерального подряда и договоров на осуществление совместных действий по строительству жилых домов. Результатом совместных действий являются жилые и нежилые помещения, которые распределяются между участниками договора, в зависимости от доли участия каждой из сторон.

Из общей суммы показателя «Строительство объектов» 100 322 тыс. руб. – стоимость активов, которые относятся к договорам на осуществление совместных действий.

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения на балансе Общества не числятся.

Признаков обесценения внеоборотных активов нет в связи с увеличением рыночной стоимости данных активов и увеличением спроса в продукции, обеспеченной активом.

№п/п	Наименование показателей	За 2022 г. тыс. руб.	За 2021 г. тыс. руб.
1	Общая сумма доходов за отчетный период (без НДС)	449 904	311 244
в т.ч.	реализация жилых помещений	288 761	237 125
	реализация нежилых помещений	17 710	11 674
	проценты к получению	30 928	15 216
	реализация основных средств	7 412	3 079
	прочее	105 093	44 150
2	Общая сумма расходов за отчетный период	266 574	297 612
в т.ч.	себестоимость жилых помещений	84 026	153 028
	себестоимость нежилых помещений	13 891	12 345
	проценты к уплате	5 200	6 582
	государственная пошлина	3 258	4 624
	неустойка за нарушение хоздоговоров	593	15 104
	реализация основных средств	4 312	9 683
	безвозмездная передача	37	71
	управленческие расходы	92 862	65 843
	прочие	63 012	47 972
3	Валовая прибыль	208 550	13 632
4	Чистая прибыль	147 113	9 940

Из общей суммы доходов от реализации жилых помещений сумма в размере 130 305 тыс. руб. относится к деятельности на осуществление совместных действий по строительству жилых домов. Из общей суммы расходов от реализации жилых помещений сумма в размере 12 813 тыс. руб. относится к деятельности на осуществление совместных действий по строительству жилых домов. Прибыль в 2022 году от совместных действий по строительству жилых домов составила 117 492 тыс. руб.

В состав прочих доходов 105 093 тыс. руб. входит 4 440 тыс. руб. доходы по договорам аренды земельных участков, аренда машиномест; 1 310 тыс. руб. плата за рассрочку платежа по договорам купли-продажи объектов недвижимости с рассрочкой платежа; 64 465 тыс. руб. доходы по договорам совместной деятельности при строительстве жилых домов.

В состав прочих расходов 63 012 тыс. руб. включены расходы по договорам совместной деятельности при строительстве жилых домов 19 632 тыс. руб., 3 258 тыс. руб. государственная пошлина за регистрацию прав на объект недвижимости, за подачу исковых требований в суд.

Выручка от реализации объектов недвижимости, оказания услуг, работ в 2022г. по отношению к выручке 2021г. увеличилась на 57 672 тыс. руб., в т.ч. от реализации жилых помещений на 51 636 тыс. руб., от реализации нежилых помещений на 6 036 тыс. руб. Проценты к получению на 15 712 тыс. руб., от реализации основных средств на 4 333 тыс. руб., прочие на 60 943 тыс. руб.

Снижение общей суммы расходов в 2022 г. на 31 038 тыс. руб. произошло в связи с уменьшением себестоимости жилых и нежилых помещений, которые были получены по договорам на осуществление совместных действий по строительству жилых домов.

Совокупный финансовый результат полученный по результатам производственно-финансовой деятельности ООО «Госжилстрой» за 2022г. составляет 147 113 тыс. руб. Условный расход по налогу на прибыль составляет 36 666 тыс. руб. ($183\,330 \cdot 20\%$). Нераспределенная прибыль на 31.12.2022г. составила 41 687 тыс. руб.

За отчетный период дебиторская задолженность Общества увеличилась на 167 996 тыс. руб., кредиторская задолженность увеличилась на 334 542 тыс. руб. по сравнению с показателями на 31.12.2022г.

Состав дебиторской задолженности на 31.12.2022г.:

- задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками в сумме 39 901 тыс. руб.;

- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в сумме 120 535 тыс. руб., в т.ч. авансы, уплаченные Обществом в связи с осуществлением капитальных вложений;

- задолженность участников долевого строительства по оплате действующих договоров участия в долевом строительстве в сумме 497 280 тыс. руб.;

- прочая задолженность в сумме 49 848 тыс. руб.

Состав кредиторской задолженности на 31.12.2022г.:

- задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками в сумме 9 616 тыс. руб.;

- обязательства по договорам долевого участия в строительстве в сумме 497 280 тыс. руб.;

- прочая кредиторская задолженность в сумме 562 768 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса значится задолженность за строительство социальной инфраструктуры - «Школа на 1100 мест в микрорайоне №11 жилого района «Солнечный-2» Кировского района г. Саратова» в виде переданных долей по договорам совместной деятельности при строительстве жилых домов в сумме 550 880 тыс. руб. Данная кредиторская задолженность списывается и будет списываться на статью доходов «Прочие доходы» (Доходы по договорам о совместной деятельности) поэтапно, после ввода каждого из домов и подписания Соглашения об окончательном распределении долей.

Чистые активы Общества	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Тыс. руб.	1 269 401	1 122 287

На 31.12.2022г. чистые активы Общества увеличились на 147 114 тыс. руб. по сравнению с данными по состоянию на 31.12.2021г. основной причиной увеличения чистых активов является ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома №11 в жилом комплексе «Городские просторы».

Прочая информация

После отчетной даты отсутствуют события, которые могут оказать влияние на финансовое состояние Общества.

У Предприятия отсутствуют условные активы и обязательства.

В производственно-финансовой деятельности Общества и бухгалтерской отчетности за 2022 год отсутствуют факты и информация по прекращению деятельности.

За отчетный период государственная помощь в адрес Общества не направлялась.

В 2022 году обеспечения не выдавались. Полученные обеспечения в 2022 году составили: 576 567 тыс.:

- 502 810 тыс. руб. оплаты по договорам долевого участия в строительстве многоквартирного дома;

- 57 816 тыс. руб. обеспечение под предоставленные денежные займы;

- 15 941 тыс. руб. – банковская гарантия под обеспечение арендных платежей.

В 2022 году была открыта вторая невозобновляемая кредитная линия № 540B001J9 от 16.02.2022г. на сумму 84 325 тыс. руб. для завершения строительства многоквартирного жилого дома №11 в жилом комплексе «Городские просторы». На конец 2022 года общая задолженность составила 372 650 тыс. руб. Возврат денежных средств планировался до июня 2023 года, произведен в январе 2023 года.

В отчете о движении денежных средств в 2022 году по строке 4119 «прочие поступления от денежных потоков от текущих операций» в сумме 135 142 тыс. руб. отражены поступления процентов по краткосрочным договорам депозита в сумме 25 228 тыс. руб., поступление платы за рассрочку платежа по договорам найма жилого помещения с правом выкупа в сумме 732 тыс. руб., поступление выкупного платежа по договорам найма жилого помещения с правом выкупа в сумме 974 тыс. руб., поступление процентов по договорам займа 5 554 тыс. руб., поступление по договорам долевого участия многоквартирного жилого дома в сумме 76 746 тыс. руб., прочие поступления в сумме 25 908 тыс. руб.

По строке 4129 «прочие платежи от денежных потоков от текущих операций» в сумме 70 621 тыс. руб. отражены платежи за услуги банковского сопровождения в сумме 661 тыс. руб., государственной пошлины за регистрацию прав на объект недвижимости и подачу искового заявления в суд в сумме 3 142 тыс. руб., платежи в бюджет в сумме 9 715 тыс. руб., прочие платежи, связанные с текущей деятельностью.

В 2022 году произведено закрытие аккредитива 194 414 тыс. руб. в связи с исполнением обязательств по строительно-монтажным работам (остаток на 31.12.2021 года составлял 194 414 тыс. руб.)

Информация о связанных сторонах

Одной из связанных сторон Общества является основной управленческий персонал. Основным управленческим персоналом Общества в 2022 году являлись: директор – Маковский Дмитрий Васильевич (дата увольнения 28.12.2022г.), Новосильцев Алексей Геннадьевич (дата приема 29.12.2022г.), заместитель директора по капитальному строительству – Федечкин Анатолий Владимирович, заместитель директора по общим вопросам – Макшанов Юрий Владимирович, заместитель директора по правовым и коммерческим вопросам – Кулешова Елена Сергеевна. С 01.02.2023 года на должность директора ООО «Госжилстрой» был назначен Горбатенко Илья Владимирович. В 2022 году управленческому персоналу выплачено краткосрочное вознаграждение в сумме 7 889 тыс. руб., начислено на вознаграждение обязательных платежей во внебюджетные фонды в сумме 2 438 тыс. руб.

В 2022 году сделки с заинтересованностью в пользу директора Общества и членов его семьи не заключались.

В 2022 году Обществом было принято решение о создании дочерней ООО «Технострой» (далее – дочерняя компания). Юридический адрес дочерней компании г. Саратов, ул. им. Кутякова И.С., д.6. Уставный капитал составляет 10 000 руб. Учредителями дочерней компании являются: учредитель №1 - ООО «Госжилстрой» размер участия 9 900,00 руб., что составляет 99% всего уставного капитала; учредитель №2 - Кулешова Елена Сергеевна размер участия 100 руб., что составляет 1 % доли в уставном капитале.

ООО «Технострой» был создан с целью дальнейшего развития Общества, реализации государственных и муниципальных программ Саратовской области по развитию строительной отрасли. В данный момент ООО «Технострой» осуществляет комплексную застройку микрорайона «Зеленая горка» в Кировском районе г. Саратова. Реализация проекта планируется осуществить до декабря 2024 года. В данном микрорайоне будет возведено 5 жилых домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

Для начала реализации данного проекта ООО «Госжилстрой» предоставил дочерней компании беспроцентный займ в сумме 9 000 тыс. руб. сроком на 24 месяца (до 20.11.2024г.). Перечисление займа происходит безналичным путем на счет дочерней компании по заявкам частями. На 31.12.2022г. перечисленная сумма займа составляет 5 530 тыс. руб.

ООО «Госжилстрой» владеет акциями Акционерного общества «Завод силикатного кирпича» в размере 11,91% доли в уставном капитале, что составляет 5 001 тыс. руб.

Непрерывность деятельности

Введение с февраля 2022 года США, ЕС и рядом других стран санкций против России и ответных санкций Россией, по нашим прогнозам, не указывают на наличие существенной неопределённости, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. ООО «Госжилстрой» планирует продолжать свою деятельность и намерений ее прекращения нет.

Директор
ООО «Госжилстрой»



И.В. Горбатенко

Главный бухгалтер
ООО «Госжилстрой»

Е.А. Пещерова

28.03.2023г.