

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик «Свой Дом» за 2022 год

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Свой Дом» за 2022 год, подготовленной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности с учетом изложенных ниже особенностей, позволяющих, по мнению Общества, сформировать наиболее полное и достоверное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и движении денежных средств.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2022 года.

I. Общие сведения

ООО «Специализированный застройщик «Свой Дом» (Далее **Общество**) создано 16.09.2021 г.

Организация осуществляет такие виды деятельности как: 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий; 43.12 - Подготовка строительной площадки; 43.21 - Производство электромонтажных работ; 43.22 - Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха; 43.29 - Производство прочих строительно-монтажных работ; 43.31 - Производство штукатурных работ; 43.33 - Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен; 43.39 - Производство прочих отделочных и завершающих работ; 43.91 - Производство кровельных работ; 43.99 - Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки; 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество зарегистрировано по адресу 394004, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ленинградская, д. 114, офис 5

Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату: директор Воронов Алексей Валериевич.

Владельцами долей в уставном капитале Общества являются:

Номер п/п	Наименование юридического или физического лица	Доля в уставном капитале
1	Воронов Алексей Валериевич	50%
2	Воронов Игорь Валерьевич	50%

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 (десять) тысяч рублей и разделен на 2 (две) равные доли между владельцами номинальной стоимостью 5 (пять) тысяч рублей каждая.

Иные органы управления и контроля, кроме общего собрания, уставом Общества не предусмотрены.

Численность работников Общества по состоянию на 31.12.2022 г. нет, (на 31.12.2021 г.– нет).

Открытых обособленных подразделений на 31.12.2022 год общество не имеет.

Информация об управлении рисками

Отраслевые риски

- риск усиления конкуренции

По основному виду деятельности конкурентами Общества являются строительные организации в Воронеже и Воронежской области.

По результатам постоянного мониторинга строительного рынка Воронежской области, специалисты ООО «СЗ «Свой Дом» делают выводы о том, что в перспективе ближайших 3-5-ти лет благодаря тому, что Общество осуществляет строительство жилых объектов в Воронеже и Воронежской области, усиление конкуренции не ожидается.

- риск усиления регулирования со стороны государства

Отрицательных изменений, которые могут негативно повлиять на экономическое положение Общества и его деятельность в ближайшее время Обществом не прогнозируется. Однако нельзя исключить, например, ужесточение контроля со стороны Контрольно-счетной палаты Воронежской области, а также управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области.

- риск изменения цен сырья, материалы и стоимость строительных работ

Резкий рост стоимости сырья, материалов и строительных работ – один из основных рисков Общества. Для снижения рисков и сохранения уровня маржи внедряется система ценообразования, учитывающая рыночные колебания.

- риск изменения цен на продукцию

Серьезного изменения цен на первичное жилье в 2023 году быть не должно. При этом у Общества разработан свой проект скидок.

Финансовые риски

- изменение ставок по кредитам

Текущий кредитный портфель Общества, который мог бы повлиять на деятельность организации, не оцениваются как существенный.

- налоговое регулирование

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. В связи с этим существуют риски изменения налогового законодательства. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на все субъекты рынка. Общество внимательно следит за изменением законодательства.

- судебные риски

Текущие судебные процессы в Обществе отсутствуют.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

2.1. Основа составления

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает 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;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Организация не осуществляет хозяйственные операции, выраженные в иностранной валюте, и не имеет остатков активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

2.3. Основные средства

В составе основных средств учитываются активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд в течение срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев.

К основным средствам относятся здания, сооружения, машины, оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и т.д. Кроме того, в состав основных средств относятся земельные участки и объекты природопользования.

Объекты, предназначенные исключительно для сдачи в аренду (в лизинг), отражаются по статье 120 «Основные средства¹», в связи с чем строка 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» в отчетности не формируется. Остаточная стоимость таких объектов на 31.12.2022 год отсутствует.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности, по которым не зарегистрированы в установленном законодательстве порядке, отсутствуют.

Лимит первоначальной стоимости основных средств составляет 40 (сорок) тыс. руб. за единицу. В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. По всем основным средствам амортизация начисляется линейным способом.

По основным группам основных средств сроки составляют:

- Здания от 15 до 100 лет
- Сооружения от 7 до 30 лет
- Машины и оборудование от 2 до 16 лет

Переоценка стоимости основных средств не производится.

2.4. Запасы

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оценивались по средней себестоимости.

2.5. Незавершенное производство

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости, включая общехозяйственные (управленческие) расходы. В составе готовой продукции отражены законченные производством изделия, прошедшие испытания и приемку, укомплектованные всеми частями согласно требованиям соответствующих стандартов. Готовая продукция оценена по фактической себестоимости. Оценка товаров при выбытии производится по способу средней себестоимости.

2.6. Денежные эквиваленты и формирование отчета о движении денежных средств

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а также денежные эквиваленты. Денежными эквивалентами признаются депозитные вклады до востребования, вклады со сроком размещения не более 91 дня.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицируются на основании критериев, установленных пунктами 9-11 ПБУ 23/2011. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, отражаются как денежные потоки текущих операций.

Денежные средства, не доступные для использования самим Обществом, отсутствуют.

¹ За исключением обществ, для которых единственным или преобладающим видом деятельности является сдача имущества в лизинг, в аренду, такие общества отражают имущество, переданное в лизинг (аренду) в составе доходных вложений в материальные ценности.

2.7. Кредиты и займы

Полученные кредиты и займы отражаются в бухгалтерском балансе без учета начисленных процентов. Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, отражались в составе прочих расходов по мере возникновения.

2.8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства. Общество признает оценочное обязательство с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения, возникшее в результате прошлых событий, которое является вероятным и может быть надежно определено. **Условное обязательство** Условное обязательство возникает у организации вследствие прошлых событий, когда существование у организации обязательства на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией. Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно. **Условный актив** Условный актив возникает у организации вследствие прошлых событий, когда существование у организации актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией. Условный актив раскрывается в пояснительной записке, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

Общество создает следующие оценочные обязательства: по предстоящей оплате неиспользованных отпусков работникам

2.9. Расчеты по налогу на прибыль

Общество отражает в бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства свернуто.

2.10. Доходы

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг признавалась по мере отгрузки товаров, продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов.

Степень завершенности работ по договорам строительного подряда определялась по доле выполненного на отчетную дату объема работ в общем объеме работ по договору. Доходы от предоставления за плату во временное пользование своих активов включены в состав прочих доходов.

2.11. Расходы

Управленческие расходы списываются полностью на финансовые результаты и представлены отдельным показателем в отчете о финансовых результатах.

2.12. Представление в отчете о финансовых результатах прочих доходов и расходов

Общество представляет в отчете о финансовых результатах следующие прочие доходы и прочие расходы свернуто.

2.13. Информация об изменениях в учетной политике, введенных с 01.01.2022 года

ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот»

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

- Бухгалтерская первичка ведется на русском языке.
- Валюта документов – рубль.

Способы исправления бумажных и электронных документов (в п. 18-22 ФСБУ 27/2021)

- В электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.
- В учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Срок хранения документов не может быть менее 5 лет (ч. 1 ст. 29 Закона о бухгалтерском учете). Конкретные сроки хранения устанавливаются на основании Налогового кодекса РФ, Федерального закона от 22.10.2004 N 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации» и Перечня типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций, с указанием сроков их хранения, утвержденного Приказом Росархива от 20.12.2019 N 23.

Запрещен перевод документов, составленных на бумажном носителе в электронный вид с целью последующего хранения.

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Учет при получении имущества в аренду.

- Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".
- Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

- В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика. *(Основание: п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг)*

- В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды. *(Основание: п. 15 IFRS 16, п. 6 Рекомендации БМЦ Р-130/2021-ОК Лизинг "Арендный и неарендный компоненты договора")*

- Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду. *(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)*

Если общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. *(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)*

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г. *(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)*

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" общество по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2022 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2022 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. (Основание: п. п. 49 и 50 ФСБУ 25/2018)

ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Принятие ОС к учету.

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

- Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

- Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20% первоначальной стоимости основного средства. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

- Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС. (Основание: п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018)

Срок полезного использования ОС.

- Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

- В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей,

стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель.

Переоценка ОС.

- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. (Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

- Общество проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". (Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020)

- Общество проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". (Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020)

Амортизация ОС.

- Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме, пропорциональной количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце. (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

- По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

- Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов. (Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020)

- Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020)

- В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды,

предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства". (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020)

ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы"

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 N 167н.

- Оценочные обязательства по выплате отпускных.

Расчет производится в следующем порядке:

- все работников организации делятся на группы в зависимости от того, в дебет какого счета начисляется их заработная плата (20, 25, 26, 44 "Расходы на продажу" и пр.).

- рассчитывается общий средний дневной заработок по каждой группе за 12 календарных месяцев, заканчивающихся отчетной датой по формуле – выплаты работникам дели на 12; 29,3 и количество работников в группе;

- по каждой группе работников определяется суммарное количество неиспользованных дней отпуска работниками группы по состоянию на отчетную дату.

- для каждой группы работников оценивается величина страховых взносов с причитающихся на отчетную дату отпускных;

Для получения оценочного обязательства по оплате отпусков по каждой группе работников складывается причитающиеся отпускные и страховые взносы.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы. (Основание: п. п. 15, 22, пп. "а", "б" п. 23 ПБУ 8/2010, абз. 9 разд. II, разд. IV, абз. 1 разд. V Рекомендации БМЦ Р-23/2011 КнР "Оценочные обязательства по расчетам с работниками", п. п. 16, 17 МСФО (IAS) 19))

Общество признает оценочные обязательства в отношении выданных покупателям (заказчикам) гарантий. Величина оценочного обязательства, признаваемого в бухгалтерском учете на отчетную дату, определяется в следующем порядке. В отношении типовых объектов, по которым у общества имеется статистика затрат на исполнение гарантийных обязательств, сумма этих обязательств может быть обоснованно оценена, гарантийные обязательства (обязательства по устранению недостатков) признаются

оценочными обязательствами. Такие оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском учете по каждому договору в отдельности на каждую отчетную дату в соответствующей сумме. Величина оценочного обязательства определяется на основе прошлого опыта работы организации по договорам подряда на аналогичные объекты строительства. Сумма оценочного обязательства включается в прямые затраты по договору подряда.

Если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев, оно оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины. *(Основание: п. 20 ПБУ 8/2010)*

В качестве ставки дисконтирования оценочных обязательств принимается эффективная доходность к погашению высоконадежных корпоративных облигаций, обращающихся на рынке ценных бумаг. При отсутствии по состоянию на отчетную дату обращающихся на рынке ценных бумаг высоконадежных корпоративных облигаций в качестве ставки дисконтирования принимается эффективная доходность к погашению государственных ценных бумаг (в том числе облигаций). При этом к рассмотрению принимаются ценные бумаги, сопоставимые по основным характеристикам (срок, валюта обязательства и т.п.) с соответствующими обязательствами. *(Основание: пп. "а" п. 20 ПБУ 8/2010, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. п. 83 - 86 МСФО (IAS) 19, абз. 9, 10 разд. III Рекомендации БМЦ Р-23/2011 КнР "Оценочные обязательства по расчетам с работниками")*

Изменения в учетной политике по выданным гарантиям

Общество признает оценочные обязательства в отношении выданных покупателям (заказчикам) гарантий. Величина оценочного обязательства, признаваемого в бухгалтерском учете на отчетную дату, определяется в следующем порядке. В отношении типовых договоров, по которым у организации имеется статистика затрат на исполнение гарантийных обязательств, сумма этих обязательств может быть обоснованно оценена, гарантийные обязательства (обязательства по устранению недостатков) признаются оценочными обязательствами. Такие оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском учете по каждому договору в отдельности на каждую отчетную дату в соответствующей сумме. Величина оценочного обязательства определяется на основе прошлого опыта работы организации. Сумма оценочного обязательства включается в себестоимость.

Если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев, оно оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины. *(Основание: п. 20 ПБУ 8/2010)*

В качестве ставки дисконтирования оценочных обязательств принимается эффективная доходность к погашению высоконадежных корпоративных облигаций, обращающихся на рынке ценных бумаг. При отсутствии по состоянию на отчетную дату обращающихся на рынке ценных бумаг высоконадежных корпоративных облигаций в качестве ставки дисконтирования принимается эффективная доходность к погашению государственных ценных бумаг (в том числе облигаций). При этом к рассмотрению принимаются ценные бумаги, сопоставимые по основным характеристикам (срок, валюта обязательства и т.п.) с соответствующими обязательствами. *(Основание: пп. "а" п. 20 ПБУ 8/2010, п. 7.1 ПБУ*

2.14. Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2023 года

Изменения в рабочем плане счетов

В рабочий план счетов внесены изменения, связанные с переходом на ЕНП и объединением фондов. Для отражения с 2023 г. операций по единому налоговому платежу используется субсчет к счету 68 «Единый налоговый платеж», при этом старые субсчета не убираются, на них будут отражаться начисления по видам налогов. Для отражения операций по страховым взносам, уплачиваемым с 2023 г. по единому тарифу, используется субсчет к счету 69 «Страховые взносы в СФР», старые субсчета также не убираются, они будут нужны для проверок за прошлые периоды.

III. Пояснения к показателям бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими положениями и стандартами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 г. была подготовлена в соответствии с указанными Законом и Положениями (стандартами).

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

3.1. Основные средства

Основные средства в Обществе на 31.12.2022 год отсутствуют.

3.2. Запасы

Таблица 1
Информация о запасах (тыс. руб.)

Запасы по видам	на 31.12.2022		на 31.12.2021	
	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Всего	2820		1	
Сырье и материалы		X		X
Затраты в незавершенном производстве	2820	X	1	X
Готовая продукция и товары		X		X

Расходы будущих периодов	X	X
Прочие запасы	X	X

Таблица 2

Информация о движении запасов и резервов под снижение стоимости запасов в отчетном периоде (тыс. руб.)

Запасы по видам	себестоимость МПЗ		движение резерва			убыток от обесценения МПЗ, непокрытый резервом
	поступле ние	выбытие	начисле но резерва в отчетном периоде	восстанов лено резерва в связи с выбытием МПЗ	списание резерва	
Всего	2820					
Сырье и материалы						
Затраты в незавершенном производстве	2820		X	X	X	X
Готовая продукция и товары						
Расходы будущих периодов			X	X	X	X
Прочие запасы						

3.3. Денежные средства

Таблица 3

Информация о денежных средствах Общества (тыс. руб.)

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств на начало периода	Сумма денежных средств на конец периода
Денежные средства	0	109
в т. ч. денежные средства, ограниченные к использованию		
Депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня		

3.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Таблица 4

Информация о дебиторской задолженности (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность по видам	период	остаток на начало года		остаток на конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Дебиторская задолженность – всего	2022	9		3810	
	2021	0		9	
Долгосрочная дебиторская задолженность	2022				
	2021				
Краткосрочная дебиторская задолженность	2022	9		3810	
	2021	0		9	
в т. ч.:	2022				
	2021				
Покупатели и заказчики	2022	0		3801	
	2021	0		0	
Авансы выданные	2022	0		3801	
	2021	0		0	
Прочие дебиторы, в т.ч.	2022	9		3810	
	2021	0		9	
Задолженность бюджета и государственных внебюджетных фондов	2022				
	2021				
Недостачи и потери, по которым не принято решение	2022				
	2021				
Прочая дебиторская задолженность	2022	9		3810	
	2021	0		9	

Таблица 5
Информация о кредиторской задолженности (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность по видам	период	остаток на начало года	остаток на конец периода
Кредиторская задолженность	2022		
	2021		
Долгосрочная кредиторская задолженность	2022		
	2021		
Краткосрочная кредиторская задолженность	2022		
	2021		
Поставщики и подрядчики	2022		
	2021		
Задолженность перед работниками общества	2022		
	2021		
Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами	2022		
	2021		
Авансы полученные	2022		
	2021		
Прочие кредиторы*	2022		
	2021		

3.5. Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов по строке 1260 «Прочие оборотные активы» на 31.12.2022г. отсутствуют.

3.6. Заемные средства

Таблица 6
Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах (тыс. руб.)

Кредиты и займы по видам	ставка %	остаток на начало года	получено (начислено)	погашено (уплачено)	расклассифицировано	остаток на конец периода
Долгосрочные кредиты и займы						
<i>в т.ч.</i>						
▪ <i>долгосрочные кредиты;</i>						
▪ <i>долгосрочные займы;</i>						
▪ <i>долгосрочные проценты, начисленные по договорам кредитов и займов;</i>						
▪ <i>долгосрочные векселя собственные;</i>						
Краткосрочные кредиты и займы		0	6850			6850
<i>в т.ч.</i>						
▪ <i>краткосрочные кредиты</i>						
▪ <i>краткосрочные займы;</i>	безпроцентные	0	6850			6850
▪ <i>текущая часть долгосрочных кредитов и займов;</i>						
▪ <i>текущая часть долгосрочных процентов, начисленных по договорам кредитов и займов;</i>						
▪ <i>краткосрочные проценты, начисленные по договорам кредитов и займов;</i>						

3.7. Налоговая задолженность

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2022 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 20%

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества по налогам в бюджет и задолженность перед государственными внебюджетными фондами отсутствует.

Государственная помощь

Государственная помощь не предоставлялась.

3.8. Доходы и расходы

Использование прибыли отражается в учете и отчетности в году, следующем за отчетным годом, в соответствии с решением участников Общества. При этом часть прибыли, которая по решению участников Общества не была выплачена в качестве дивидендов, показывается в отчетности по строке «Нераспределенная прибыль». Величина нераспределенной прибыли прошлых лет отсутствует.

Величина нераспределенной прибыли отчетного года составила (-121) тыс. руб. На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли следующие доходы и расходы:

Таблица 7
Доходы и расходы Общества (тыс. руб.)

Показатели	за отчетный период	за предыдущий отчетный период
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)		
В том числе:		
Выручка от реализации работ, услуг собственного производства		
Выручка от реализации покупных товаров		
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг:		
В том числе:		
Себестоимость реализованных работ, услуг		
Себестоимость реализованных товаров		
Валовая прибыль		
Коммерческие расходы		
Управленческие расходы		
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг		
Прибыль (убыток) по прочим доходам и расходам,		
<i>В том числе:</i>		
<i>Проценты к получению</i>		
<i>Проценты к уплате</i>		
<i>Доходы от участия в других организациях</i>		

<i>Расходы от изменения справедливой стоимости производных финансовых инструментов</i>	
<i>Доходы от продажи и иного выбытия прочего имущества</i>	
В том числе:	
Доходы от продажи товароматериальных ценностей	
Доходы от продажи основных средств	
Доходы от выбытия облигаций	
Доходы от выбытия прочих финансовых вложений	
Доходы от продажи прочего имущества	
<i>Расходы от продажи и иного выбытия прочего имущества</i>	
В том числе:	
Стоимость выбывших товароматериальных ценностей	
Остаточная стоимость выбывших основных средств	
Стоимость выбывших прочих финансовых вложений	
Стоимость выбывшего прочего имущества	
<i>Иные прочие доходы</i>	
В том числе:	
Курсовые разницы	
Прибыль прошлых лет, выявленная в текущем году	
Штрафы, пени, неустойки по суду	
Прочие доходы	
<i>Иные прочие расходы</i>	121
В том числе:	
Госпошлина	
Доначисление по акту проверки	
Штрафы, пени, неустойки по суду	
Пени и штрафы по налогам и сборам	
Административный штраф	27
Неустойка по договору	
Юридические услуги	
Услуги банков	

Прочие расходы	94
----------------	----

3.9. Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2022 г. отсутствуют.

3.10. Условные факты хозяйственной деятельности. Оценочные обязательства

Резерв под обеспечение финансовых вложений не формируется, в связи с их отсутствием. Резерв под снижение стоимости ТМЦ не формируется, снижение стоимости ТМЦ не проводилось.

Резерв на гарантийный ремонт не формируется, в связи с их отсутствием.

Резерв по сомнительным долгам не формируется, так как сомнительный долг, который с высокой вероятностью не будет погашен полностью или частично отсутствует.

Таблица 8
Информация о выданных и полученных обеспечениях (тыс. руб.)

Показатели	Остаток на отчетную дату	примечание
Обеспечения полученные – всего		
в том числе:		
векселя		
Имущество, находящееся в залоге		
из него:		
объекты основных средств		
ценные бумаги и иные финансовые вложения		
прочее		
Обеспечения выданные – всего	10	
в том числе:		
векселя		
Имущество, переданное в залог		
из него:		
объекты основных средств		
ценные бумаги и иные финансовые вложения		
прочее	10	Уставный капитал

3.11. События, произошедшие после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

3.12. Непрерывность деятельности

Бухгалтерский отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние СВО событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными СВО событиями. Проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2022 г. Так как, Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

По итогам отчетного года Общество имеет отрицательные чистые активы в размере 121 тыс. руб. Этот факт объясняется тем, что в 2022 происходило разворачивание строительства жилого комплекса, состоящего из 4-четырёх секций, 328 квартир. Начало продаж планируется в 2023г. Большой спрос на жилье, высокая рентабельность деятельности застройщика и возможность финансирования за счет займов с относительно невысокой процентной ставкой дают возможность с высокой степенью вероятности быть уверенными, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая финансовое положение Общества, текущие планы, прибыльность операций и доступ к финансовым ресурсам.

3.13. Операции со связанными сторонами

ООО «СЗ «Свой Дом» — головное Общество. Управление Обществом осуществляется директором (единоличный исполнительный орган). Таким образом, аффилированными лицами Общества, которые оказывают влияние и контролируют деятельность организации, являются его учредители.

Суммы операций и остатков по группам связанных сторон, а также суммы остатков по расчетам со связанными сторонами по состоянию на конец периода и на начало года указаны в таблице.

3.15. Данные о бенефициарном владельце

Бенефициарными владельцами Общества на дату составления отчетности является Воронов Игорь Валерьевич и Воронов Алексей Валериевич (каждый имеет долю 50 %).

3.16. Прочая информация

Вопросы защиты окружающей среды

Деятельность Общества не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Страхование

На отчетную дату страхование в Обществе отсутствует.

Информация о затратах на энергетические ресурсы

Понесенных затрат на оплату энергетические ресурсы на 31.12.2022г. не было.

В своей деятельности Общество за отчетный период применяло формы расчетов, которые обусловлены разумными и деловыми целями.

Директор
ООО «СЗ «Свой Дом»



А. В. Воронов