

10. Письменные пояснения к годовой бухгалтерской отчетности

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Люкс Строй Сервис" за 2022 год.

10.1 Сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Люкс Строй Сервис" ИНН 3917516176, ОГРН 1133926000174.

Создание юридического лица 09.01.2013 года

Юр. адрес: 238300, Калининградская область, Гурьевский район, город Гурьевск, Строительный пер., д. 30а, помещ. III

Общество является субъектом малого предпринимательства.

Основной вид деятельности, код ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

В 2021 и 2022 годах Общество так же осуществляло реализацию недвижимости принадлежащей Обществу на праве собственности, а так же сдавало имущество в аренду, согласно заключенному договору.

По состоянию на 31.12.2022 года среднесписочная численность работников – 4 человек.

Генеральный директор Ахмедов Азнаур Ахмедович.

Уставный капитал 12 000 тыс. руб., уставный капитал оплачен полностью.

Состав участников Общества:

Ахмедов Азнаур Ахмедович – 49,75 %, размер доли 5 970 тыс руб. (Номер договора залога: 39/114-Н/39-2022-2-951. Дата договора залога: 05.07.2022). Конечный бенефициарный владелец.

Селимов Руслан Назимович – 50%, размер доли 6 000 тыс руб. (Номер договора залога: 39/114-Н/39-2022- 2-952 Дата договора залога: 05.07.2022). Конечный бенефициарный владелец.

Алинчиев Калсын Бадабиевич – 0,25 %, 30 тыс. руб.

29 июня 2022 года заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №550В00605 с Кредитором Публичное акционерное общество «Сбербанк России» с максимальным лимитом 1 129 974 063 (Один миллиард сто двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи шестьдесят три) рубля в целях использования на финансирование затрат по строительству жилого дома «Зеленый квартал» расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Гурьевск, ул. Фабричная, 4А при условии реализации имущественных прав на объекте строительства в соответствии с требованиями Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. и проведении расчетов по Договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу на цели оплаты затрат по объекту строительства, в том числе, но не исключительно для формирования Заемщиком в ПАО Сбербанк покрытия по внутрироссийским аккредитивам для исполнения обязательств по договорам генерального подряда/подряда, услуг тех. заказчика, проектирования и других договоров с поставщиками/подрядчиками, связанных с реализацией объекта строительства.

Ведение бухгалтерского учета возложено на генерального директора.

Выплата основному управленческому персоналу за 2022 год (краткосрочные вознаграждения) составила: 425 тыс. руб. с учетом НДФЛ, страховые взносы 131 тыс. руб., долгосрочных расчетов не имеется.

Данная отчетность является исправленной и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2022 год. Исправление отчетности произошло в связи с выявлением и исправлением существенных ошибок при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности после ее представления пользователям, но до даты ее утверждения участниками.

В связи с выявлением ошибок при составлении отчетности в бухгалтерскую отчетность за 2021 год ретроспективно внесены изменения.

Перечень внесенных исправлений в бухгалтерскую отчетность.

Номер строки	Исходные данные за 2021 год (тыс. руб)	Скорректированные данные за 2021 год (тыс. руб)	Сумма корректировки (тыс. руб)	Причина изменений
Бухгалтерский баланс				
Строка 1150	167 647	9 356	158 291	В соответствии с ФСБУ 5/19 переклассификация объекта строительства, предназначенного для продажи
Строка 1210	21 504	179 795	158 291	В соответствии с ФСБУ 5/19 переклассификация объекта строительства, предназначенного для продажи
Отчет о финансовых результатах				
Строка 2120	24 047	16 978	7069	Выделение управленческих расходов
Строка 2220	0	7069	7069	Выделение управленческих расходов
Строка 2320	304	718	414	Отражены проценты к получению
Строка 2340	56 551	56 148	403	Скорректирован состав прочих доходов
Отчет о движении денежных средств				
Строка 4111	35278	34700	578	Переклассификация денежных потоков
Строка 4119	4733	2598	2135	Переклассификация денежных потоков
Строка 4121	74132	66386	7746	Переклассификация денежных потоков
Строка 4122	584	796	212	Переклассификация денежных потоков
Строка 4124	0	1575	1575	Переклассификация денежных потоков
Строка 4129	2155	26581	24426	Переклассификация денежных потоков
Строка 4213	351	0	351	Переклассификация денежных потоков
Строка 4214	677	0	677	Переклассификация денежных потоков
Строка 4221	0	4154	4154	Переклассификация денежных потоков

Номер строки	Исходные данные за 2021 год (тыс. руб)	Скорректированные данные за 2021 год (тыс. руб)	Сумма корректировки (тыс. руб)	Причина изменений
Строка 4319	93 576	0	93 576	Переклассификация денежных потоков
Строка 4329	119 518	0	119 518	Переклассификация денежных потоков

Таким образом, данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 год, в полной мере сопоставимы и тождественны по отношению к отчетности за предыдущий период, за исключением следующего:

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 год состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к ним, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, Пояснение (табличные и письменные).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 год составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", выполняя функции заказчика-застройщика.

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по подготовке строительной площадки и реализации проекта по строительству объекта: ЖК «Зеленый квартал» и осуществляет по настоящее время с открытой в 2022 году кредитной линией у Кредитора Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в целях использования на: финансирование затрат по строительству.

В 2022 году Общество является членом АНП «СРО «ССКО»

10.2 Информация об учетной политике

Учетная политика утверждена Приказом №1 от 01.01.2022 года в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Способ перехода выбран ретроспективно в упрощенном порядке

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы «1С:Предприятие 8.3 (8.3.22.1709)».

Регистры бухгалтерского учета, сформированные с применением специализированной бухгалтерской программы, распечатываются ежегодно, не позднее 30 апреля следующего года.

Организация не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02)

В бухгалтерском учете активы и обязательства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока погашения.

Затраты, связанные с основным видом деятельности - строительство жилых домов собираются по дебету счета 20 «Основное производство» в составе незавершенного производства, формируя себестоимость объекта строительства и отражаются в составе строки баланса 1210 «Запасы».

В фактическую себестоимость незавершенного строительства включаются все затраты, непосредственно относящиеся к объекту строительства и предусмотренные сводным сметным расчетом.

В 2022 году Общество осуществляло строительство жилого комплекса с привлечением денежных средств по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов.

Выручка по такому объекту определяется исходя из цен, установленных договором между организацией и дольщиком.

Выручка определяется на дату подписания акта приема передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре.

Выручка определяется методом начисления.

Денежные средства, поступившие на эскроу счета отражаются на счет 008 «Обеспечения полученные»

Денежные средства на депозитных счетах отражаются в бухгалтерской отчетности в составе финансовых вложений в зависимости срока погашения краткосрочные/долгосрочные (свыше 12 мес.).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статей бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

В отчетном периоде Организация применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения "доходы минус расходы". Суммы авансового платежа и налога, уплачиваемых в связи с применением упрощенной системы налогообложения, рассчитываются по ставке 15%.

Объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Срок полезного использования основных средств определяется приказом руководителя на основании ожидаемого срока использования объекта, ожидаемого физического износа, нормативно-правовых и иных ограничений. Переоценка первоначальной стоимости не производится. Лимит признания стоимости объектов основных средств – 250 тыс. руб.

Организация проводит проверку основных средств на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способом ФИФО).

- Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин;

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Резерв под обесценение запасов создается по отдельным наименованиям материалов.

В связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» Обществом утверждена Учетная политика в новой редакции. Последствия изменения учетной политики, в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 Обществом отражаются перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). Последствия изменения учетной политики в связи с началом действия указанного стандарта несут незначительный характер.

Управленческие расходы отражаются на счете 26 «Управленческие расходы» и списываются ежемесячно на счет 90.08.

Оценочные обязательства по выплате отпускных

Величина оценочного обязательства на оплату отпусков на промежуточную отчетную дату рассчитывают по нормативу, который определяют в начале отчетного года. В течение отчетного года расходы на предстоящую оплату отпусков рассчитывают путем умножения фактических затрат на оплату труда за промежуточный отчетный период на норматив и увеличивают на соответствующую сумму страховых взносов.

Порядок расчета оценочного обязательства, следующий:

1) Определяется норматив расходов на предстоящую оплату отпусков по работникам, всей организации по формуле:

Фактические затраты на оплату отпусков прошлого года / фактические затраты на оплату труда за прошлый год * 100%

2) Рассчитываются расходы на предстоящую оплату отпускных по формуле:

Фактические затраты на оплату труда за промежуточный отчетный период * норматив расходов на предстоящую оплату отпусков

Величина страховых взносов определяется исходя из среднего фактического тарифа страховых взносов за прошлый год.

1) Определяется средний фактический тариф страховых взносов по данным прошлого года:

Фактические затраты на уплату страховых взносов за прошлый отчетный период / фактические затраты на оплату труда за прошлый отчетный период.

2) Определяются расходы на предстоящую уплату страховых взносов по формуле:

Расходы на предстоящую оплату отпусков * средний фактический тариф страховых взносов

Для получения величины оценочного обязательства, которую нужно начислить на промежуточную отчетную дату, суммируются результаты действий путем сложения оценочных обязательств по всем работникам.

Оценочное обязательство рассчитывается ежемесячно на последний день месяца. При этом ежемесячный процент отчислений в указанный резерв определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда (включая обязательные отчисления на страховые взносы).

Оценочное обязательство рассчитывается отдельно по каждому работнику.

Порядок переноса резерва на следующий год:

- на последнюю календарную дату отчетного года определяется сумма, необходимая для оплаты предстоящих отпусков, с учетом страховых взносов, данная сумма переносится на следующий год.

- сумма излишних отчислений признается в состав прочих доходов;

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В случае признания задолженности сомнительной, резерв по таким долгам в целях бухгалтерского учета создается после проведения исследования возможности получения дебиторской задолженности, зависящей от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. По результатам исследования вся сомнительная задолженность подразделяется на три категории:

- 1) «Нереальная к погашению» - резерв формируется в размере 100% суммы выявленного долга.
- 2) «Возможная к погашению» - резерв формируется в размере 50% суммы выявленного долга.
- 3) «Реальная к погашению» - резерв по сомнительным долгам не формируется.

- При составлении отчета о движении денежных средств некоторые денежные потоки представляются свернуто, поскольку они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. Например, к таким потокам относятся:

- 1) размещение и возврат краткосрочных депозитов;

10.3 Пояснения к существенным статьям Бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерский баланс

Строка 1150 «Основные средства» на 31.12.2022 года.

Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

Наименование показателя	Сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)
Машины и оборудование (кроме офисного)	Свыше 2 лет до 25 лет включительно
Офисное оборудование	Свыше 2 лет до 3 лет включительно
Транспортные средства	Свыше 5 лет до 20 лет включительно
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 1 до 10 лет включительно
Недвижимость	От 7 до 30 лет и выше
Земельные участки и объекты природопользования	Не устанавливается

На балансе Общества земельный участок, который амортизации не подлежит.

Земельный участок 645 м², г. Гурьевск, (39:03:010020:24).

Ликвидационная стоимость всех основных средств составляет 0 руб.

Обществом проводится проверка объектов на обесценение, признаков обесценения не выявлено.

Строка 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» на 31.12.2022 г.

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Обществом отдельно выделена инвестиционная недвижимость. Дата перехода 01.01.2022 года.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Согласно условиям заключенного договора срок аренды до 23.05.2027, балансовая стоимость объекта недвижимости 16 528 тыс. руб.

Строка 1210 «Запасы» на 31.12.2022 года

В составе строки 1210 кроме прочего отражены затраты на строительство МЖД «Зеленый Квартал», Гурьевск, ул Фабричная, сумма 493 467 тыс. руб.

Разрешение на строительство 39-RU39310000-387-2021 с 17.06.2021 - 17.06.2025

Авансы за приобретенные запасы на 31.12.2022 года равны 26 809 тыс. руб., это предоплата за последующие работы по строительству.

Общество арендует земельный участок для хранения материалов, аренда краткосрочная операционная.

Строка 1210 «Запасы» на 31.12.2021 года

Сумма затрат составила – 158 291 тыс. руб.- затраты на строительство многоквартирного дома.

Авансы за приобретенные запасы на 31.12.2021 года равны 2 742 тыс. руб., это предоплата за последующие работы по строительству.

Строка 1250 «Денежные средства».

В составе денежных средств по состоянию на 31.12.2022 года отражено:

- денежные средства на расчетных счетах 604 тыс. руб.
- денежные средства в кассе 32 тыс. руб.

В составе денежных средств по состоянию на 31.12.2021 года отражено:

- денежные средства на расчетных счетах 3 700 тыс. руб.
- денежные средства в кассе 1 601 тыс. руб.

Строка 1250 и Бухгалтерского баланса соответствует срокам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2022 г.

Состав дебиторской задолженности раскрыт в табличном пояснении 5.1

Строка 1240 «Финансовые вложения» на 31.12.2022 г.

Состав финансовых вложений – Процентные займы, предоставленные ООО «УК Планета», ИНН 3917045022.

Строка 1240 «Финансовые вложения» н 31.12.2021 г.

денежные средства на депозитном счете 25 000 тыс. руб., срок погашения январь 2022 года.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» на 31.12.2022 г.

Состав кредиторской задолженности раскрыт в табличном пояснении 5.3

Строка 1540 «Оценочное обязательство» По состоянию на 31.12.2022 размер оценочного обязательства равен 0 руб.

Отчет о финансовых результатах за 2022 год.

Строка 2110 «Выручка» за 2022 год.

- сдача имущества в аренду – 2600 тыс. руб.

- продажа готовой продукции (квартир в простроенном доме) – 5 000 тыс. руб.

- выручка от перевыставления электроэнергии арендатору – 535 тыс. руб.

Строка 2110 «Выручка» за 2021 год.

Выручка от реализации принадлежащих Обществу квартир, а так же дохода от сдачи имущества в аренду.

Строка 2120 «Себестоимость» за 2022 и 2021 гг.

В строках 2120 отражены расходы – себестоимость продаваемых квартир, расходы от перевыставления электроэнергии арендатору.

Кроме прочего, в составе прочих доходов в 2022 году отражен доход от реализации земельного участка, принадлежавшего Обществу на праве собственности, выручка составила 25 000 руб.

Доход от курсовых разниц составил 1 008 тыс. руб.

Строке 2410 «Налог на прибыль»

По строке 2410 отражен налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения в 2022 году – 788 тыс. руб., в 2021 году – 253 тыс. руб.

Отчет о движении денежных средств

Все денежные потоки классифицированы в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежных потоков, которые не могут быть однозначно классифицированы, в деятельности Общества не имеется

В отчете о движении денежных средств свернуто представлены денежные потоки по депозитным вкладам.

По строке 4119 за 2022 год кроме прочего отражены операции по депозиту, свернуто сумма составила 25 000 руб.

Аккредитивы открытые в пользу 3-х лиц по состоянию на 31.12.2022 году отсутствуют

Информация о денежных средства на счетах эскроу

Денежные средства размещенные на Эскроу счетах по состоянию на 31.12.2022 года составили 102 920 тыс. руб.

Общество ведет учет поступивших средств на забалансовых счетах.

10.4 Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности, т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «Люкс Строй Сервис», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий, информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов не существует. В 2022 году резерв под условные обязательства не создавался.

10.5 Информация о кредитах и займах

На 31.12.2022 года информация о полученных займах представлена следующим образом, руб.

Наименование контрагента	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на 31.12.2022 г.	Сумма договора займа	Наличие/отсутствие залога	Срок договора	Наличие доп. соглашений	Начисление процентов	Недополученная сумма	Целевое назначение
		Кредитовые обороты	Дебетовые								
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург	0	0	246 236 159,71	246 236 159,71	1 129 974 063,00	да	28.03.2026	нет	7 317 910,67	Кредитная линия	Проектное финансирование
ДЕКОР ФАСАД ООО	0	0	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	нет	31.12.2026	нет	0	0	Пополнение оборотный средств
Обердферр Светлана Викторовна	0	0	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	нет	31.12.2026	нет	0	0	Пополнение оборотный средств
Рейх Александр Александрович	0	0	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00	нет	31.12.2026	нет	0	0	Пополнение оборотный средств
СЕЛИМОВ РУСЛАН НАЗИМОВИЧ	0	0	2 591 500,00	2 591 500,00	2 591 500,00	нет	31.12.2026	нет	0	0	Пополнение оборотный средств
СК СТРОЙ ИНВЕСТ 39 ООО	0	0	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	нет	31.12.2026	нет	15% годовых	0	Пополнение оборотный средств

У Общества заключены следующие договоры Обеспечения по кредиту:

- ДИ01_550В00605 – залог земельного участка КН 39:03:010020:12, залоговая стоимость 76 069 030 рублей.
- Д301_550В00605- залог имущественных прав, залоговая стоимость 1 336 813 800 рублей.

10.6 Информация об операциях со связными сторонами

Связными сторонами являются.

ООО «Строй Сервис» договор № 01-2021 от 11.05.2021г. на выполнение строительных работ, сальдо на нг 0 тыс руб, выполнено работ 3770 тыс руб, оплата 1500 тыс руб., сальдо на кг – 1577 тыс руб.

ООО «УК Планета», расчеты по процентным договорам займа, сальдо на 31.12.2022 года 735 тыс. руб.

ИП Ахмедов А.А Договор аренды земельного участка от 01.01.2020г. сальдо на нг- 4388 тыс руб, оплата – 2450 тыс руб, оказано услуг 3600 тыс руб, сальдо на кг 3238 тыс руб.

Ахмедов А.А – ген директор учредитель

- Выплата заработной платы

Селимов Р.Н – учредитель.

Расчеты по договору займа, см. таблицу 10.5.

Выплата заработной платы.

Все расчеты со связными сторонами денежные, краткосрочные.

10.7 Влияние COVID 2019

Деятельность Общества не отнесена Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г № 434 к отраслям Российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условия ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

В отношении капитальных затрат эффект Covid-19 отсутствует

В отношении расходов по обычным видам деятельности – отсутствует

Общество полагает что распространение коронавирусной инфекции не оказывает влияния на непрерывность деятельности Общества.

В 2022 году Общество имеет право на отсрочку по уплате страховых взносов.

10.8 Информация о непрерывности деятельности

Размер чистых активов Общества отражен в Отчете об изменениях капитала.

По состоянию на 31.12.2022 года размер чистых активов составляет 144723 тыс. руб. на 31.12.2021 года 123 018тыс. руб., на 31.12.2020 года 104 185 тыс. руб.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не предполагает прекращение своей деятельности или прекращение какого-либо сегмента деятельности в 2022-2023 гг.

События по СВО и их влияние на деятельность Общества

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение от 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

Наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем. Мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет. Экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных материалов и т.д.)

Калининградская область оказалась физически отрезанной от РФ, в ней введение антироссийских санкций оказалось наиболее чувствительным, а усилило этот удар введение сухопутной транспортной блокады со стороны Литвы. Большинство предприятий столкнулись с удорожанием логистики и с увеличением срока поставок. Под запрет транзита попадали стройматериалы, а они задействованы в инвестиционной фазе любой отрасли в регионе, но Власти региона начали перестраивать логистику, подсанкционные товары поставили на паромы, увеличили количество паромов. Тем самым решили проблему транспортной блокады.

Не смотря на затрудненное положение в Стране, Общество получило в 2022 году открытые кредитные линии у Кредитора в целях использования на: финансирование затрат по строительству объекта и начало строительство МЖД.

Общество для снижения фактора риска консультируется со специалистами по недвижимости, не только с теми, кто инвестирует, с теми, кто строит, но и с теми, кто продает. Учитывает тренды в строительстве МЖД. Учитывает сроки инвестиций. Тщательно подбирает подрядчиков, проверенных и с опытом в строительстве МЖД, рыночно-устойчивых поставщиков строительных материалов. Фиксирует цены на строительные материалы, строительно-подрядные услуги, авансируя поставщиков и подрядчиков. Контролирует все этапы по срокам строительства.

Выбрана грамотная и четкая формула ликвидности строительного объекта: хорошая локация, качество стройки, умеренная цена, интересный проект с продуманной планировкой, которая подойдет почти каждой семье. Недвижимость это - «вечная ценность».

Общество считает, что объект будет сдан в запланированный срок в полном объеме и качестве строительства, а количество продаж превысят ожидаемые результаты.

События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию, не совершалось

Генеральный директор
ООО СЗ "Люкс Строй Сервис"



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

Ахмедов А.А

«20» апреля 2023 г.

10.9 Прочая информация

Информация о курсах иностранных валют

На 31.12.2022г. 1 доллар = 70,3375 руб. (на 31.12.2021 – 74,2926 руб.)

На 31.12.2022г. 1 Евро = 75,6553 руб. (на 31.12.2021 – 84,0695 руб.)

По состоянию на 31.12.2022 года Общество не имеет валютных обязательств, в связи с этим изменение курсов валют не оказывает существенного влияния на деятельность Общества.

Общество государственной помощи не получало.

10.10 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Управление рисками определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящих из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, планирования деятельности по мониторингу рисков, оптимизация величины рисков в соответствии с интересами Общества.

Деятельность Общества в настоящее время осуществляется в условиях политического кризиса.

Ввиду неопределенности, в том числе касательно продолжительности описанных событий, Общество не может надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение.

10.11 Риски изменения налогового законодательства в Российской Федерации

Одной из особенностей российского законодательства о налогах и сборах является его постоянная изменчивость. Законы, носящие изменения в Налоговый кодекс РФ в части изменения порядка исчисления и уплаты конкретных налогов, принимаются ежегодно. Возможные факторы возникновения риска: повышение налоговых ставок, изменение объектов налогообложения.

Мероприятия по минимизации рисков:

- мониторинг изменений законодательства, готовящихся проектов нормативно-правовых актов,
- изучение аналитических обзоров изменений законодательства в прессе, телевидении, интернете,
- обновление правовой базы Консультант Плюс.

Правовые риски

К ключевым рискам относятся:

- риск изменения законодательных требований.

Возможные факторы возникновения риска: законодательное ужесточение требований охраны труда, промышленной безопасности и охраны окружающей среды.

- неправомерные действия со стороны государственных органов.

Возможные факторы возникновения риска: злоупотребление должностными лицами госорганов полномочиями.

Постоянный мониторинг критических рисков позволит своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Судебные процессы, которые существенным образом могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, отсутствуют.