Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу

ООО СЗ «РОСТА - Девелопмент» за 2022 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) СЗ «РОСТА-Девелопмент» зарегистрировано ИФНС № 26 по Ростовской области, 04.06.2021. Свидетельство о постановке на налоговый учет от 04.06.2021, ИНН 6168114418, КПП 616801001, юридический адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д. 54, офис 201

- Уставный капитал организации: 10000 (десять тысяч) рублей, оплачен полностью.
- Количество учредителей: одно физическое лицо Д. А. Костюк
- Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий ОКВЭД 41.20.
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022 составила 2 человека.
- Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.
- Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.
- Существенные отступления от правил ПБУ 4/99, допущенные организацией при формировании бухгалтерской отчетности – отсутствуют.
- Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 процентов от валюты баланса. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 10 процентов.
- Ошибки прошлых периодов – отсутствуют.
- Организация не участвует в совместной деятельности.
- Государственная помощь в 2022 году не оказывалась.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО СЗ «РОСТА-Девелопмент» утверждена приказом генерального директора Костюк Д. А. от 04.06.2021 № 2.

Учётная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утверждено приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций», Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

С начала деятельности Организация применяет:

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»;

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

По следующим видам деятельности учет активов и обязательств ведется обособленно:

- возведение объектов капитальным строительством и осуществление строительно-монтажных работ;
- инвестиционная деятельность.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации и для управленческих нужд. При этом соблюдаются условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев);
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- стоимость объекта превышает 100000 руб.

Сроки полезного использования основных средств определяются согласно Классификации основных средств, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.

Применяется линейный метод амортизации. Учет материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019. В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, Организация не применяет ФСБУ 5/2019.

Оценка материально-производственных запасов и объектов законченных строительством осуществляется по фактической себестоимости. Активы со сроком полезного использования менее 12 месяцев учитываются в составе запасов на счете 10 «Материалы» и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Исключение составляют материалы, которые используются при строительстве объектов недвижимости в соответствии с инвестиционными договорами (договорами долевого участия в строительстве). Такие материалы при использовании учитываются в составе «Незавершенного производства» с аналитикой в разрезе объекта строительства.

В фактическую себестоимость незавершенного производства (далее - НЗП) и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые, отраженные на счете 20 в корреспонденции со счетами 02, 10, 11, 69, 70), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые распределяемые, отраженные на счете 25 в корреспонденции со счетами 02, 10, 60, 69, 70, 71, 76) (п. 24 ФСБУ 5/2019). Распределение прямых распределяемых затрат на прямые затраты производится по пропорционально договорной стоимости объекта строительства.

При этом в фактическую себестоимость НЗП и готовой продукции не включается:

- сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины, иные затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (п. 26 ФСБУ 5/2019).

- управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг;

- расходы на хранение, за исключением случаев, когда хранение является частью технологии производства продукции (выполнения работ, оказания услуг).

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам (п. 27 ФСБУ 5/2019).

Оценивать НЗП в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат (отраженных на счете 26).

Общехозяйственные расходы, учитываемые в течение отчетного периода на счете 26, включают затраты на содержание службы застройщика, списываются в дебет субсчета 90.08 ежемесячно.

Финансовый результат от деятельности определяется на дату подписания акта приемки законченного строительством объекта.

Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся ежеквартально.

Организация формирует резерв на оплату предстоящих отпусков сотрудников в целях равномерного учета предстоящих расходов. Резерв на предстоящие отпуска создается в целом по организации по состоянию на 31 декабря ежегодно.

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

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Порядок внесения исправлений:

- в электронный документ исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата документа, составленного до внесения в него исправлений;

- 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.

3. Информация о связанных сторонах

Костюк Дмитрий Александрович — учредитель, 100 % доли собственности в УК, занимает должность генерального директора.

Костюк Дмитрий Александрович является учредителем и руководителем следующих компаний (отношения можно определить как «значительное влияние» или «контроль»):

СКПК «Жилфинанс» ИНН 2323025359, ОГРН 1062323005491 от 18.04.2006 г., 344103, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д. 54 к. г, офис 203, основной вид деятельности 64.92.1 Деятельность по предоставлению потребительского кредита - Председатель правления;

КПК «Ростафинанс» ИНН 5902177407, ОГРН 1115902002182 от 14.03.2011 г., 344090, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д. 54г, офис 206, основной вид деятельности 64.9 Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению - Председатель правления;

ООО МФЦ «Роста-Капитал» ИНН 6168103342, ОГРН 1186196027467 от 28.06.2018 г., 344090, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д. 54 к. г, офис 317, основной вид деятельности 66.19.4 Деятельность по предоставлению консультационных услуг по вопросам финансового посредничества – Генеральный директор;

ООО «Кост-Инжиниринг» ИНН 6168103350, ОГРН 1186196027500 от 28.06.2018 г., 344090, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д. 54 к. г, офис 314, основной вид деятельности 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий – Генеральный директор.

4. Финансовые операции со связанными сторонами

В отчетном периоде со связанными сторонами были совершены такие финансовые операции (в тыс. руб.):

1. РОСТАФИНАНС КПК (заемщик)	Выдан	Возвращен	Дт задолж. Кт задолж.
Договор займа №6684 от 25.02.2022	2 500	2 500	0 0

Договор займа №6685 от 25.02.2022 0	2 500	2 500	0
Договор займа №6686 от 25.02.2022 0	2 500	2 500	0
Договор займа №6687 от 25.02.2022 0	2 500	2 500	0

Начислены и оплачены проценты по займу в сумме 70 тыс. руб.

2. ООО «Кост-Инжиниринг» (ген.подрядчик) Выполнены работы Оплата Дт задолж. Кт задолж.

Договор №1ГП генерального подряда от 02.08.2021 г. 0	98113	98113	0
Перевод долга 1945	1945	0	0

3. ООО МФЦ «Роста-Капитал» Выполнены работы Оплата Дт задолж. Кт задолж.

Перевод долга (07.06.2021) 226	0	0	0

4. Костюк Дмитрий Александрович

4.1. Оплата труда 206 тыс. руб.

4.2. Краткосрочные займы полученные организацией

Основание для краткосрочного займа	Кред. задолж на 31.12.2021	Возврат займа в 2022 г	Получение займа в 2022 г
Договор займа	12832	21402	8570

4.3. Долгосрочные займы, полученные организацией

Основание долгосрочного договора займа	Получено в 2022 году	Кт задолженность на 31.12.2022
Договор займа	22683	22683

4.4. Средства, полученные по инвестиционному договору №1 от 24.02.2022 г. 6500 тыс. руб. (кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. 6500 тыс. руб.).

5. Прочая информация

Основным видом деятельности является деятельность заказчика-застройщика.

Разрешение №61-504-12-2021 выдано 12.07.2021 г. Администрацией Белокалитвенского района на строительство многоквартирных жилых домов по адресу: Ростовская область, Белокалитвенский район, Синегорское сельское поселение, поселок Синегорский, мкр. Солнечный, уч. с к.н. 61:04:0170111:47 (корп.1, корп.2). Срок действия разрешения до 12.07.2024 г.

Заключены договоры участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Сумма задолженности по оплате договоров участия в долевом строительстве (с отсрочкой платежа до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома) отражена по строке 1231 Бухгалтерского баланса, сумма по заключенным договорам долевого строительства отражена по строке 1531 Бухгалтерского баланса.

В отчетном - 2022 году выручка составила:

- по основному виду деятельности «Строительство жилых и нежилых зданий» - 0 тыс. рублей;

Затраты на основное производство (строительство):

Прямые затраты, связанные с возведением объекта строительства - 112514 тыс. рублей;

Общехозяйственные расходы:

- неисключительное право пользования ПО - 44тыс. рублей;
- добровольное медицинское страхование - 261 тыс. рублей;
- аренда помещений — 136 тыс. рублей;
- аудиторские услуги- 50 тыс. рублей;
- консалтинговые услуги – 670 тыс. рублей.

Организация не планирует прекращение деятельности. Чистый убыток за 2022 год составил 1541 тыс. руб., в связи с тем, что исходя из специфики деятельности, организация получит доход (и соответственно прибыль), только после завершения строительства дома и передачи участникам долевого строительства объектов строительства. Убыток сложился на сумму управленческих расходов текущего периода и внереализационных расходов (РКО и комиссия за банковские гарантии). Чистые активы представляют собой положительную величину.

Организация применяет упрощенную систему налогообложения, поэтому в 2022 году «Отложенные налоговые активы» и «Отложенные налоговые обязательства» не возникали.

Условные факты хозяйственной деятельности (ПБУ 8/2010) по состоянию на 31.12.2022, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, отсутствуют.

Существенных событий согласно ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», когда признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Организации за 2022, и который имел бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год - нет.

Обществом проведена оценка влияния геополитической ситуации февраля 2022 года, которая оказала значительное влияние на мировую экономику, вследствие данных событий. Менеджмент на текущий момент не ожидает существенного негативного влияния на финансовое положение Общества.

Руководство уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Организации, связанная с геополитическими событиями февраля 2022 года, введением санкций в отношении РФ и непрогнозируемого изменения курсов иностранных валют после отчетной даты.

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации по сегментам осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2000), утвержденного приказом Минфина России от 27 января 2000 г. № 11н. Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность застройщика. Общество не осуществляет другие виды деятельности. Общество осуществляет свою деятельность только на территории Ростовской области и не выделяет отдельных географических сегментов.

6. Расшифровка статей бухгалтерского баланса на 31.12.2022

Бухгалтерский баланс

	2021	2022	тыс. руб.
По строке 1210	12025	112514	тыс. руб.
В том числе: НЗП объектов долевого строительства	12025	112514	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по дебету сч. 20.01	12025	112514	тыс. руб.
По строке 1230	93604	95117	тыс. руб.
В том числе: отсрочка по оплате договоров участия в долевом строительстве	93382	93382	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по дебету сч. 60.02	18	1719	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по дебету счета 76.09	93586	86898	тыс. руб.
По строке 1250	3	9	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по дебету сч. 51	3	9	тыс. руб.
По строке 1260	785	446	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по дебету сч. 97	785	446	тыс. руб.
По строке 1310	10	10	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по кредиту сч.80	10	10	тыс. руб.
По строке 1370	(220)	(1761)	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по дебету сч.84	(220)	(1761)	тыс. руб.
По строке 1410	0	107472	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по кредиту сч.67.03	0	107472	тыс. руб.
По строке 1510	12832	0	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по кредиту сч.66.03	12832	0	тыс. руб.
По строке 1520	414	8933	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по кредиту сч.68	1	4	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по кредиту сч.69	1	7	тыс. руб.
Сальдо на конец периода по кредиту сч.70	1	12	тыс. руб.
По строке 1530	93382	93382	тыс. руб.
В том числе: по договорам участия в долевом строительстве	93382	93382	тыс. руб.

Нематериальные активы в 2021-2022 году отсутствовали.

Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР) не проводились.

Вложения в нематериальные активы и НИОКР не производились.

Основные средства в 2021-2022 году отсутствовали.

Капитальные вложения в основные средства не проводились.

В 2021 году были произведены затраты по объекту долевого строительства в сумме 12025 тыс. руб. Остаток по НЗП по объектам долевого строительства по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 12025 тыс. руб. и отражен по строке 1210 и 1211 Бухгалтерского баланса на 31.12.2021 г.

В 2022 году были произведены затраты по объекту долевого строительства в сумме 100489 тыс. руб. Остаток по НЗП по объектам долевого строительства по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 112514 тыс. руб. и отражен по строке 1210 и 1211 Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует.

Оценочные обязательства отсутствуют.

В обеспечение обязательств по оплате договоров долевого участия, денежные средства дольщиков в сумме 93382 тыс. рублей, размещены на эскроу-счетах.

В обеспечение обязательств Застройщика с момента заключения договора долевого строительства в залоге находятся земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды (оценочная стоимость (кадастровая стоимость) 820 тыс. рублей) и строящийся на этом участке жилой дом в сумме 112514 тыс. руб.

Отчет о финансовых результатах

	2021	***2022***	***тыс. руб.***
По строке 2200	*(141)*	*(1169)*	*тыс. руб.*
Управленческие расходы	*(141)*	*(1169)*	*тыс. руб.*
По строке 2350	*(79)*	*(442)*	*тыс. руб.*
Комиссии за банковские гарантии	*(53)*	*(188)*	*тыс. руб.*
Расходы на услуги банка	(26)	*(253)*	*тыс. руб.*
По строке 2400 чистый убыток	*(220)*	*(1542)*	*тыс. руб.*

Генеральный директор Костюк Д.А.
27 апреля 2023 г.