

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

ООО «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской Общества за 2022 год, по состоянию на 31.12.2022 г. В Пояснениях раскрывается дополнительная информация, необходимая пользователям годовой бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения его денежных средств.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и подготовлена исходя из того допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все приведенные в настоящих Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

В соответствии с Федеральным законом от 08 февраля 1998 года №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» утверждение годовой бухгалтерской отчетности входит в компетенцию Общего собрания участников Общества. На дату подписания настоящей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности дата Общего собрания участников Общества не была утверждена.

1. Общие сведения

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ«ГрадСтрой-Кубань»
Место нахождения	350018, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Цветная, д. 41, помещ. 1
Почтовый адрес	350018, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Цветная, д. 41, помещ. 1
Телефон	+7 (861) 212-66-76
Адрес электронной почты	avb-oasis@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)/ Код причины постановки на учет (КПП)	2312179068/231001001
ОГРН (с указанием реквизитов свидетельства о государственной регистрации)	1112312001328 (свидетельство выдано МИФНС № 5 по городу Краснодару 21 февраля 2011 г.)
Код ОКПО	91126327
Код ОКТМО	03701000001

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 16 человек, по состоянию на 31.12.2021 г. - 17 человек.

Уставный капитал Общества 10 тыс. руб. Основной вид деятельности Общества в 2022 году «Строительство жилых и нежилых зданий», выполнение функции заказчика-застройщика.

Аудитор Общества ООО «АУДИТЪ» (ИНН 2311143460, ОГРН 1122311002329).

Состав учредителей Общества с ограниченной ответственностью «СЗ«ГрадСтрой-Кубань»:

ФИО	Размер доли в уставном капитале	Примечание
Элизбарян Симон Сейранович	100 %	с 19.06.2017 г.

Единоличный исполнительный орган, который осуществляет руководство текущей деятельностью общества — Генеральный директор Общества Элизбарян Симон Сейранович.

Ограничений полномочий у Генерального директора нет.

2. Учётная политика

Настоящий бухгалтерский отчёт Общества подготовлен на основе Учётной политики на 2022 год утвержденной приказом руководителя № б/н от 31.12.21 г.

3. Активы и обязательства в иностранных валютах

Общество в 2022 г. не имело активов и обязательств в иностранной валюте.

4. Нематериальные активы

Нематериальных активов, по состоянию на 31.12.2022 года, Общество не имеет.

5. Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Основные средства" ФСБУ 6/2020, утвержденным Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 17.09.2020 N 204 н.

Активы стоимостью, превышающей 100 000 рублей, в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (далее - ФСБУ 6/2020 "Основные средства"), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (далее - ОС).

Если стоимость актива Организации не превышает установленного лимита, то такой актив

в качестве ОС не признается, а затраты на его приобретение и создание отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Установление срока полезного использования (СПИ) определяет постоянно действующая комиссия, СПИ закрепляется в приказе.

Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Сроки полезного использования объектов ОС определяются исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого такие объекты будут приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020 "Основные средства").

В бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация при отражении в учете и отчетности последствий изменения учетной политики применяет альтернативный способ - в упрощенном порядке путем единовременной корректировки балансовой стоимости ОС без пересчета сравнительных показателей прошлых лет) на основании п. 49 ФСБУ 6/2020.

Объекты основных средств, принимаются к учёту по первоначальной стоимости с учетом фактических затрат на приобретение. Применяется линейный метод начисления амортизации на основании п. 35 ФСБУ 6/2020 «Основных средства», утвержденного Приказом Минфина РФ от 17.09.20г. №204н, исходя из первоначальной стоимости основных средств и нормы амортизации.

С 01.01.2022 г. выполнен переход на применение ФСБУ 6/2020 альтернативным способом:

- стоимость объектов ОС, которые являются незначительными активами (менее 100 тыс. руб.) списана за счет нераспределенной прибыли.

Имущество стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражены в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Затраты на проведение текущего ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчётного периода.

Резерв предстоящих расходов на ремонт ОС не создавался.

По состоянию на 31.12.2022г. основные средства в учете организации отсутствуют.

6. Материально-производственные запасы

Учет сырья и материалов (материально-производственных запасов) :

К материально-производственным запасам относятся активы Общества:

- используемые для управленческих нужд организации;
- товары, предназначенные для продажи;
- учет запасов производится на основании ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденным Приказом

Минфина РФ от 15.11.2019 №180н;

- списание запасов производится по средней себестоимости;
- по материалам, используемым для управленческих нужд ФСБУ 5/2019 «Запасы» не применяется;
- учет запасов в бухгалтерском учёте производится по фактической себестоимости без применения счёта 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей»;
- по результатам проведенной инвентаризации запасов по состоянию на 31.12.2022г., недостачи и излишков не установлено, неликвидных запасов не обнаружено, резерв под обесценение запасов не формируется в связи с их отсутствием.

Учет готовой продукции (готовые квартиры к продаже)

Учет готовой продукции производится по фактической себестоимости;

Списание готовой продукции при продаже производится по средней себестоимости.

7. Производственная деятельность

По состоянию на 31.12.2022 г. стоимость незавершенного строительства составляет 38 138 тыс. руб., в составе незавершенного строительства учтены расходы по объекту ЖК «РОКАДА» (Жилой комплекс со встроенными помещениями по адресу: Республика Адыгея, пгт. Яблоновский, ул. Шоссейная), разрешение на строительство № RU 23306000-4625-р-2016 от 23.08.2016 года, выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

В 2022 году Общество вело подготовительные, а также проектно-изыскательские работы по ЖК «РОКАДА» за счет собственных и привлеченных (заемных) средств.

В 2022 году выявлены суммы экономии по результатам деятельности застройщика по переданным жилым и нежилым помещениям по объектам, введенным в эксплуатацию в 2021 году:

- Многоквартирные жилые дома ЖК «Мята» по ул. Бжегокайская, Техтамукайский район, Республика Адыгея. Литеры 1,2,3,4 в сумме 63 552 тыс. руб.

Данная сумма в полном объеме отражена в составе прочих доходов по строке 2340 Отчета о финансовых результатах за отчетный период.

8. Расходы будущих периодов

Расходы, производимые Обществом в отчётном году, но относящиеся к следующим отчётным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

9. Задолженность покупателей и заказчиков

Общество в 2022 году не создавало резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность погашена по срокам договора, сомнительной задолженности нет. Просроченной дебиторской и кредиторской задолженности нет. Вся задолженность подтверждена актами сверки.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022г.

Дебиторская задолженность — 231 479 тыс. руб.

Кредиторская задолженность — 556 521 тыс. руб.

10. Кредиты и займы

Обществом в 2022 году привлечены долгосрочные займы, сумма задолженности по состоянию на 31.12.2022 г. составила 1 331,9 тыс. рублей. Сумма процентов по долгосрочным займам, по состоянию на 31.12.2022 г., составила 368,4 тыс. рублей.

Обществом в 2022 году привлечены краткосрочные займы, сумма задолженности по состоянию на 31.12.2022 г. составила 27 279,1 тыс. рублей. Сумма процентов по краткосрочным займам, по состоянию на 31.12.2022 г., составила 2 343,4 тыс. рублей.

11. Расчёт налога на прибыль

В 2022 году Общество применяла упрощенную систему налогообложения, объект налогообложения - «доходы».

12. Признание доходов в налоговом учете

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы (операционные, внереализационные и чрезвычайные доходы).

Выручка от продажи товаров признается по методу начисления, то есть по мере отгрузки товаров, выполнения работ, услуг.

Налогом на добавленную стоимость не облагается в связи с применением УСНО.

Товарообменных операций в 2022 г. нет.

13. Признание расходов

Расходы в зависимости от характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на производственные и управленческие расходы. Производственные затраты без учета управленческих расходов

формируют полную себестоимость готовой продукции (выполненных работ и оказанных услуг). Учёт готовой продукции ведется по фактической себестоимости без применения счета 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)».

Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счетов:

- 08 «Вложения во внеоборотные активы» по субсчёту «Строительство объектов»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»
- 91 «Прочие расходы»

В отчетном периоде все затраты, связанные со строительством объектов: подрядные работы и расходы, связанные с организацией строительства при выполнении функции заказчика, учтены в себестоимости незавершенного строительства по дт сч. 08.33, а в бухгалтерском балансе отражены по строке:

- 1190 «Прочие внеоборотные активы» – 38 138 тыс. руб. .

Иной производственной деятельности в отчетном периоде, кроме строительства жилых домов, Общество не осуществляло.

Прочие расходы учтены по дт сч. 91.02, а в отчете о финансовых результатах отражены по строке: - 2350 Прочие расходы – 1 016 тыс. руб.

14. Государственная помощь

Общество в 2022 году не получало бюджетных средств, в счёт государственной помощи.

15. Целевое финансирование

Общество в 2022 году заключало договоры долевого участия на целевое финансирование строительных объектов по объекту ЖК «РОКАДА» (Жилой комплекс со встроенными помещениями по адресу: Республика Адыгея, пгт. Яблоновский, ул. Шоссейная). Денежные средства на счета эскроу, открытые участниками долевого строительства в Филиале «Ростовский» АО «Альфа-Банк», не поступали.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма целевого финансирования составила:

	Краткосрочное целевое финансирование, тыс.руб.	Долгосрочное целевое финансирование, тыс.руб.
ЖК «РОКАДА»	6 097	----
ЖК МЯТА	52 030	69 828
ИТОГО:	58 127	69 828

16. Анализ оценки структуры баланса.

По состоянию на 01.01.2022 г.:

- Валюта баланса на 01.01.2022 г. Составила 1 560 649 тыс. руб.
- Чистые активы на 01.01.2022 г. Составили 157 696 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. :

- Валюта баланса на 31.12.2022 г. Составила 939 079 тыс. руб.
- Чистые активы на 31.12.2022 г. Составили 222 943 тыс. руб.

17. Доходы и расходы

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год представлены в таблице:

Основные показатели за 2022 год.

№	Наименование показателей	Сумма (тыс.руб.)
1.	Выручка	126 565
2.	Себестоимость продаж всего:	168 825
	в том числе:	
2.1	амортизация	14
2.2	материальные расходы	943
2.3	оплата труда	3 641
2.4	отчисления в фонды	925
2.5	прочие расходы	163 302
3.	Прочие доходы и расходы	120 742
	в том числе:	
3.1.	Экономия от деятельности застройщика	63 552
3.2.	Доходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	29 022
3.3.	Прочие доходы	2 379
3.4.	Проценты к получению	28 854
3.5.	Прочие расходы	1 016
3.6.	Проценты к уплате	2 049
4.	Прибыль от финансово - хозяйственной деятельности	78 482
5.	Налог по УСНО	13 060
6.	Чистая прибыль	65 422

Общество по итогам работы за 2022 год получило чистую прибыль в размере 65 422 тыс. руб.

18. Информация о сегментах

Обществом не составляется сводная бухгалтерская отчетность и в данной пояснительной записке информация по сегментам не раскрывается, так как отсутствуют дочерние общества и филиалы в других регионах

19. Информация о совместной деятельности

В течении 2022 года Общество не принимало участия в совместной деятельности.

20. Информация о связанных сторонах

Аффилированные лица:

физическое лицо - Элизбарян Симон Сейранович

Совет директоров Уставом не предусмотрен.

Бенефициар - Элизбарян Симон Сейранович, доля 100%.

Сомнительных сделок с аффилированными лицами не осуществлялось

21. Условные обязательства

а) договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением трудовых договоров, а также договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения (далее - заведомо убыточные договоры). Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций – нет

б) резервного капитала, резервов, формируемых из не распределенной прибыли организации - нет

в) оценочных резервов - нет

г) учитываемых в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. N 114н сумм, которые оказывают влияние на величину налога на прибыль организаций, подлежащего уплате в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах - нет

22. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могли бы оказать негативное влияние на деятельность Общества нет.

Общество планирует продолжать финансово-хозяйственную деятельность в будущем.

23. Выплаты исполнительному органу.

В течение отчетного периода директору начислена и выплачена заработная плата директору согласно штатному расписанию. НДФЛ удержан и перечислен в бюджет в полном объеме.

24. Вознаграждение.

Выплата дивидендов участникам Общества по итогам работы за 2022 год не производилась.

Генеральный директор

19 апреля.2023г.



Элизбарян С. С.