

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный Застройщик «Кем-Дом» за 2022 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Кем-Дом»

Дата государственной регистрации Общества 18.11.2019

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Кем-Дом»

Наименование на иностранном языке: Kem-domLlc

ОГРН 1194205022791, ИНН 4205385581, КПП 420501001

Место нахождения: РФ, Кемеровская область-Кузбасс, г. Кемерово, ул. Ворошилова 25, 2 этаж

Общество не имеет структурных подразделений и филиалов.

Основными видами деятельности Общества в 2022 году являются:

- Деятельность застройщика-заказчика

Разрешение на строительство: №42-305-35-2021 от 05.08.2021, №42-305-36-2021 от 05.08.2021

Среднегодовая численность работающих в ООО СЗ «Кем-Дом» (или численность работающих на отчетную дату) составила:

Таблица 1.2

На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.202 г.
2	1	1

Исполнительные и контрольные органы Общества

Руководство текущей деятельностью ООО СЗ «Кем-Дом» осуществляется единоличным исполнительным органом Общества директором.

Директор - Беккер Анжелика Олеговна

Ревизионная комиссия Обществом не формировалась

Сведения о бенефициарных владельцах компании. Коношенко Владимир Владимирович 83.35%. Величина Уставного капитала Общества- 15 000 рублей.

Сведения о долях, принадлежащих участникам:

- Коношенко Владимир Владимирович – 83.35 %, номинальная стоимость доли- 12 500 рублей

- Беккер Анжелика Олеговна – 16,65 %, номинальная стоимость доли- 2 500 рублей

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Все показатели, приведенные в настоящих Пояснениях, приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

3. Изменение учетной политики на отчетный год

В учетную политику на 2022 год (отчетный период) по сравнению с учетной политикой на 2021 (период, предшествующий отчетному) год внесены следующие изменения:

Для учета заключенных ДДУ (ДУПД) используется забалансовый счет 000.18
 Для учета поступлений денежных средств дольщиков на эскроу счетах применяется забалансовый счет 008.01

4. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Внесены исправления по отношению к первоначальному варианту в следующие формы отчетности (Показатели в тыс. руб)

Код строки	Первоначальный вариант	Исправленный вариант	Изменения	Причина изменения
Бухгалтерский баланс на 31.12.2022				
Пассив				
1410	72678	0	-72 678	Классификация займов по срочности. п.19 ПБУ 4/99
1510	1 100	73 778	+72 678	
Баланс	175 379	175 379		

Кроме того, внесены изменения в Пояснительную записку в пункты 1; 4; 7.1; 7.2; 7.3; 7.7; 7.8
 Добавлен п. 7.10. Более подробно раскрыт п.9

Отчетность от 30.04.2023 является исправленной и заменяет отчетность, представленную 31.03.2023.

5. Изменение вступительных остатков бухгалтерской (финансовой) отчетности (исправление отчетности)

Изменений вступительных остатков финансовой бухгалтерской отчетности за период 2020, 2021 гг не производилось.

6. Раскрытие сопоставимых показателей при реорганизации

Реорганизации не проводилась

7. Раскрытие существенных показателей отчетности

ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 6/2020 «Основные средства» применяются с отчетности за 2021 год.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6 отражаются в соответствии с п. 49 ФСБУ 6.

7.1. Основные средства

Основные средства на балансе на отчетную дату отсутствуют.

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации в отчетных периодах не осуществлялось.

В Обществе на отчетную дату имеются Объекты основных средств (офисное помещение), полученные по договору аренды, а также есть земельные участки, оформленные по договору аренды. На отчетную дату объекты основных средств, находящихся на консервации не имеется.

Незавершенные капитальные вложения на отчетные даты у Общества отсутствуют.

Иное использование основных средств

Таблица 7.1
(тыс руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом (по кадастровой стоимости)			

Офисное помещение	668,6	668,6	
Земельные участки	84 270,0	84 270,0	
Иное использование основных средств (зalog и др.)			

Арендованные ОС учитываются в бухгалтерском учете по кадастровой стоимости

7.2. Запасы

В составе Запасов на 31.12.2022 г. отражены в бухгалтерском балансе капитальные вложения в незаконченные строительством жилые дома, предполагаемые к продаже по договорам долевого строительства.

Согласно Учетной политике организации в составе расходов на строительство (прямые расходы) учитываются:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда управленческого персонала (директора);
- затраты на оплату труда основного персонала
- отчисления на социальные нужды с зарплаты управленческого персонала
- амортизация строительной техники;
- аренда строительной техники.
- Затраты на оплату работ, выполненных генподрядной /подрядной организациями
- Аренда земельных участков, на которых производится строительство объекта
- Затраты на проведение и получение строительных, проектных, геологических экспертиз и заключений
- Расходы, связанные с техническим присоединением к сетям

Все остальные расходы, которые нельзя отнести к конкретному объекту строительства включаются в Общехозяйственные расходы и учитываются единовременно.

Строительные работы учитываются по фактической себестоимости на счете 20 «Основное производство».

Общество оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

Наличие и движение запасов

Таблица 7.2

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Фактическая себестоимость	величина резерва под обесценение запасов	поступления и затраты	выбыло		Увеличение резерва под обесценение запасов	оборот запасов между их группами (видами)	Фактическая себестоимость
					Фактическая себестоимость	резерв под обесценение запасов			
Запасы – всего, в том числе	за 2021 г.	12 803	()	152 928	(201)			X	165 530
	за 2021 г.	-	()	12 807	(4)			X	12 803
	за 2019г.	-	()		()				()
Сырь, материалы	за 2021 г.	-	()	203	(201)			X	2
	за 2021 г.	-	()	4	(4)			X	()
	за 2019г.	-	()		()				()
Затраты в незавершенном производстве	за 2022 г.	12 803	()	152 725	()			X	165 528
	за 2021 г.	-	()	12 803	()			X	12 803
	за 2020г.	-	()		()				()

На текущие даты у Общества отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации.

7.3. Дебиторская задолженность

Существенные показатели

Наличие и движение дебиторской задолженности

Таблица 7.3

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам

Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 20__ г.		()		()
	за 20__ г.		()		()
в том числе:	за 20__ г.		()		()
	за 20__ г.		()		()
(вид)					
(вид)	за 20__ г.		()		()
	за 20__ г.		()		()
и т.д.					
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022 г.	5 369	()	9 831	()
	за 2021 г.		()	5 369	()
в том числе:	за 2022 г.	766	()	1 243	()
	за 2021 г.		()	766	()
(авансы выданные)					
(прочая)	за 2022г.	4 603	()	8 589	()
	за 2021 г.		()	4 603	()
и т.д.					
Итого	за 2022 г.	5 369	()	9 831	()
	за 2021 г.		()	5 369	()

Сомнительная дебиторская задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договором, при этом срок просрочки платежа составляет более 45 календарных дней, при условии, что такая задолженность не обеспечена соответствующими гарантиями в отчетном периоде отсутствует.

7.4. Денежные средства

Депозитные вклады, срок погашения которых не превышает трех месяцев, а также вклады «до востребования» относятся к денежным эквивалентам и учитываются в бухгалтерском учете на счете 55 «Специальные счета в банках».

Существенные показатели

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Таблица 7.4
(тыс. руб.)

Денежные средства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Расчетный счет	8,0	877,0	
Касса	10,0	10,0	10
Депозитный счет			
Итого	18,0	887,0	10

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств.

Таблица 7.5
(тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	18	887	10
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)			
в том числе:			
Денежные средства	18	887	10

В составе денежных средств Общества отсутствуют ограничения на использование денежных средств на отчетные даты.

Открытые, но не использованные кредитные линии, овердрафты у Общества отсутствуют.

На отчетную дату отсутствуют средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

7.5. Капитал

В отчетном периоде изменение Уставного капитала не производилось.

7.6. Заемные средства

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к

бухгалтерскому учету заемщиком в качестве основных средств, нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Для осуществления деятельности застройщика Общество привлекает целевые заемные средства учредителя. Также имеется процентный займ.

Условия и сроки платежей по непогашенным заемным средствам

Таблица 7.6
(тыс. руб.)

Виды заемных средств	Валюта	Период	Срок погашения (год)	Задолженность на начало года	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на конец года
Займы полученные	RUB	2022	2023	19.377	53.725	654		73 778

В течение отчетного периода организация начислила проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

Таблица 7.7
(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021 г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	432	222
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	432	222

7.7. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности

Таблица 7.8
(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022 г.	7155	
	за 2021 г.		7 155
в том числе:	за 2022 г.	7155	
	за 2021 г.		7155
займы	за 2022 г.	7 155	
	за 2021 г.		7 155
Итого	за 2022г.	12 237	176 228
	за 2021 г.		12 237
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022 г.	12 222	73 778
	за 2021 г.		12 222
займы	за 2022 г.	9	102 324
	за 2021 г.		9
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022 г.	6	126
	за 2021 г.		6
прочая	за 2022 г.	12 237	176 228
	за 2021 г.		12 237
Итого			

Просроченная кредиторская задолженность в отчетном периоде отсутствует.

7.8. Финансовый результат.

Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства в целом по многоквартирному дому (жилому комплексу). Финансовый результат определяется как разница между средствами, полученными от инвесторов (участников долевого строительства), и средствами, потраченными на строительство дома (жилого комплекса) и определяется на дату окончания строительства и готовности к передаче объектов долевого строительства дольщикам.

На отчетную дату отсутствуют объекты, готовые к вводу в эксплуатацию.

Затраты на производство (строительство объекта недвижимости)

Таблица 7.9
(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021г.
Материальные затраты	201	4
в т.ч. Примечание Аудитора: детализация по существенности, например, фактическая себестоимость проданных товаров для организаций торговли может выделяться подстрокой в материальных расходах, может быть приведена отдельной строкой		
Расходы на оплату труда	1 091	212
Отчисления на социальные нужды	205	42
Амортизация		
Прочие затраты	151 234	12 626
Итого по элементам затрат		12 884
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства	(152 725)	(12 803)
Итого расходы по обычным видам деятельности	6	81

7.9. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы

Оценочные обязательства

Таблица 7.10
(тыс. руб.)

Источник формирования оценочных обязательств	Вид оценочного обязательства	Остаток на начало периода	Возникло (начислено) в отчетном периоде	Израсходовано в отчетном периоде	Увеличение/уменьшение оценочного обязательства		Остаток на конец периода
					Амортизация дисконта	Изменение оценочных значений	
1	2	3	4	5	6	7	8
Краткосрочные оценочные обязательства							
Расходы по обычным видам деятельности	по неиспользованным отпускам	19	107				126
Итого	-						126

Организация формирует резерв по оплате предстоящих отпусков. Начисление резерва производится нормативным методом ежемесячно в размере 8,34% от фонда оплаты труда.

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

7.10. Расчет стоимости чистых активов

Таблица 7.11
(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г	На 31 декабря 2021 г	На 31 декабря 2020 г
АКТИВЫ				
Запасы	1210	165 530	12 803	
Дебиторская задолженность	1230	9 831	5 369	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18	887	10
Итого активы		175 379	19 058	10
ПАССИВЫ				
Заемные средства долгосрочные	1410	2 095	7 155	
Заемные средства краткосрочные	1510	71 683	12 222	
Кредиторская задолженность	1520	102 450	15	

Оценочные обязательства краткосрочные	1540	126	19	
Итого пассивы		176 354	19 411	10
Стоимость чистых активов		(975)	(352)	10

Отрицательная стоимость чистых активов по состоянию на 31.12.2022 года обусловлена спецификой деятельности Застройщика и длящимся производственным циклом. На отчетную дату отсутствуют объекты, готовые к вводу в эксплуатацию. Признание выручки не производилось.

Денежные средства, находящиеся на эскроу счетах позволяют Обществу исполнить свои обязательства в полном объеме. Поступление данных средств на счета Общества произойдет в моменте окончания текущего строительства, при вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

8. Информация о связанных сторонах

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности о связанных сторонах осуществляется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/08), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля октября 2008 г. № 48н.

Связи Общества.

Наименование	Причина связи
НА ВОЛОШИНОЙ, ЖСК	Юридические лица, управляемые совладельцем с долей равной или больше 20%
Коношенко Владимир Владимирович	Совладельцы с долей равной или больше 20%

Операции по расчетам с покупателями и заказчиками, проведенные Обществом со связанными сторонами в 2022 году отсутствуют.

9. Информации о прекращаемой деятельности

Общество в отчетном году не производило прекращение видов деятельности или продажу внеоборотных активов, а также не предполагает прекращение деятельности в следующем году.

Непрерывность деятельности Застройщика обеспечивается комплексным проектом застройки ЖК «Подсолнухи», состоящей из 3-х жилых комплексов.

В градостроительной документации именующихся: Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Кемеровский городской округ, микрорайон № 74, стр. № 18, (1 этап –секция А, 2 этап-секция Б). Строительство в стадии завершения; стр. №16 – проект проходит стадию экспертизы, планируемый срок получения разрешения на строительство - май 2023 года; стр. №14- проводятся все предпроектные изыскания, проект аналог стр. №16, подготовка документации к экспертизе.

В рамках комплексного освоения территории мкр. №74 МП «Горукс» проводится строительство всех подводящих сетей –инженерной инфраструктуры микрорайона, для обеспечения жилых домов ЖК «Подсолнухи» и социальной инфраструктуры микрорайона, по инвестиционным договорам с ООО СЗ «Кем-Дом»

10. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Основными факторами риска, связанными с деятельностью предприятия, являются:

- Отраслевые риски:

Отраслевые риски определяют конкурентная борьба, процессы на внутренних и внешних отраслевых рынках, внутренние и внешние цены на сырьё, услуги, продукцию, динамика развития общества и конкурентов.

Стабильный и динамичный рост общества, прочное и уверенное положение среди конкурентов на внутреннем рынке уменьшают до приемлемо безопасного уровня возможное негативное воздействие вышеперечисленных рисков. Действия общества в отношении отраслевых рисков зависят от ситуации в каждом конкретном случае и направлены на обеспечение исполнения обществом своих обязательств.

- Финансовые риски:

В соответствии с планом стратегического развития общество интенсивно наращивает и расширяет свою деловую активность, привлекая для этих целей как собственные, так и заемные средства. Текущее положение общества и ситуация на рынке позволяют привлекать заемные средства с приемлемой стоимостью капитала, поэтому связанный с потребностью в капитале риск незначителен.

С начала 2020 года вспышка коронавируса распространилась по всему миру, что повлияло на мировую экономику. Вследствие данных событий, в России наблюдается ослабление национальной валюты (российского рубля), а также снижение биржевых индексов. Общество считает распространение коронавируса и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными некорректирующимися событиями. Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Для успешного функционирования строительному рынку необходимо получить существенные меры государственной поддержки в виде государственных дотаций и субсидий, предоставляемых не только крупным застройщикам, но и мелким региональным подрядчикам, обеспечивающим бесперебойную деятельность строительного рынка России.

- Правовые риски:

В отчетном периоде правовые риски не оказали на общество существенного влияния и не отразились на выполнении обществом своих обязательств.

11. События после отчетной даты

Существенными событиями после отчетной даты являются получение беспроцентных целевых займов от учредителя на осуществление основной деятельности Общества:

СПОД	Срок займа	Сумма займа (тыс. руб)
Займ от 20.03.2023	10.12.2023	1 536
Итого		1 536

Данные события будут отражены в полном объеме в отчетности за 2023 год по соответствующим строкам Баланса.

Влияние Геополитики

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

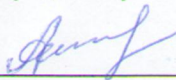
Общество ощущает влияния санкций в виде повышения цен более чем на 5% на отдельные строительные материалы, а также к вынужденной замене импортных материалов, ввиду их отсутствия у поставщиков. Также необходимо учитывать, что, если конфликт будет долгосрочным, в отрасли может возникнуть дефицит спецтехники. В строительстве много импортной техники, которая требует регулярного обслуживания и ремонта. Логистика запчастей уже приостановлена, и с каждым месяцем парк машин и техники будет сокращаться и устаревать.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Директор



Беккер А.О.

Дата: 30.04.2023 г.

