Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общество с ограниченной ответственностью «ПриуралСтрой»

за 2022 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ПриуралСтрой» за 2022 год, подготовленной и подписанной 30 марта 2023 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Общие сведения об организации

Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью «ПриуралСтрой»

Сокращенное наименование Общества – ООО «ПриуралСтрой»

Место нахождения Общества: 628181, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, город Нягань, ул. Новая д. 11 корп.2.

Общество зарегистрировано 03 марта 2011 г., внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №3 по Ханты-Мансийскому округу-Югре за основным государственным регистрационным номером 1118610000255.

Сведения о постановке Общества на налоговый учет: свидетельство серия 86 №002166469 от 03 марта 2011 г.

Среднесписочная численность работников Общества за 2022 год –20 чел., численность работающих на 31.12.2022 - 17 человек.

Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале представлен в таблице 1.

Таблица №1

Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале

№ п/п	Наименование акционера / участника	Доля в уставном капитале, %
1	Хечуашвили В.В.	50
2	Хечуашвили Д.В.	50

Уставный капитал оплачен в размере 10010 тыс. руб., что составляет 100%.

Исполнительным единоличным органом общества (директор) внеочередным решением общего собраниям участников Протокол от 28.05.2021 г. утвержден ООО ПриуралСтрой.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий ОКВЭД 41.20;

За период 2022 года изменения в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ изменения не вносились.

В соответствии с разрешениями на строительство от 16.02.2022г. №№ 86-Ru 86306000-5-2022, 86-Ru 86306000-4-2022 Обществом осуществляется реконструкция без привлечения средств дольщиков на объекте: «Многоэтажное жилое строительство в микрорайоне № 6 участок № 2 жилого р-на «Центральный» в г.Нягань ХМАО-Югра, 1,2 этапы строительства.

Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации – ООО «Центр строительных экспертиз».

2. Основные положения учетной политики

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 Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 г. была подготовлена в соответствии с тем же Законом, стандартами и положениями. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

Критерий существенности для ретроспективного отражения в бухгалтерском учете и отчетности:

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 %.

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет не менее 5% (Пять) процентов от валюты баланса и от статьи Отчета о финансовых результатах. Показатели, составляющие менее 5% (Пяти) от показателя статьи соответственно, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером, либо обстоятельствами возникновения.

2.2. Учет основных средств

К основным средствам относить активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.20 №204н, и стоимостью свыше 100 000 рублей за единицу, принятые к учету в установленном порядке.

Объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; (п.13.14 ФСБУ 6/2020)

Объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 руб. списываются в затраты в период приобретения.

Начисление амортизации основных средств, производится линейным способом помесячно (пункт 32,35 ФСБУ 6/2020).

2.3. Учет нематериальных активов

В составе нематериальных активов учитываются патенты на изобретения, свидетельства на полезные модели и другие объекты, соответствующие условиям п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007.

Амортизация нематериальных активов определяется линейным способом, за исключением случаев, когда применение иного способа определения амортизации может быть обосновано надежным расчетом ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

При проведении проверки срока полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения, уточнение срока полезного использования производится в случае существенного изменения (на 12 и более месяцев от ранее установленной) продолжительности периода, в течение которого Общество предполагает использовать данный нематериальный актив.

При проведении проверки способа определения амортизации нематериального актива на необходимость его уточнения, применяемый способ определения амортизации изменяется в случае наличия надежного расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования данного нематериального актива, обосновывающего применение иного способа определения амортизации.

Регулярная переоценка нематериальных активов не производится.

2.4. Учет Объекта строительства

Установлено понятие объект строительства - незавершенное строительством здание, строение, сооружение, на котором ведутся строительные работы в соответствии с проектной документацией.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Строящиеся объекты с привлечением средств инвесторов (в том числе кредитных средств) являются для Общества незавершенным производством и отражаются в бухгалтерском балансе в составе «Запасов».

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительно-монтажных работ, учитываются обособленно. Учет ведется в разрезе контрагентов, и полученных счетов-фактур. Общество ведет раздельный учет НДС т.к осуществляет деятельность как облагаемую так и не облагаемую налогом на добавленную стоимость.

2.5. Учет Материально-производственных запасов

Материально-производственные запасы принимать к учету по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО.

2.6. Учет Активов и обязательств

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

В составе финансовых вложений выделяются денежные эквиваленты - высоколиквидные активы, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (банковские депозиты, банковские овердрафты, краткосрочные ценные бумаги со сроком погашения до 3-х месяцев).

2.7. Учет доходов и расходов

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от следующих видов деятельности:
- Жилые и нежилые помещения (Реализация)

Все остальные доходы и расходы являются прочими.

Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.
Суммы общехозяйственных расходов, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно в полном объеме списываются в счет 90.08 «Управленческие расходы».

Общие производственные расходы по счету 25 распределяются по каждому объекту капитального строительства пропорционально оплате труда сотрудников основного производства, и списывается на 20 счет.

Затраты на производство по счету 20 «Основное производство» списываются на 43 счет «Готовая продукция» пропорционально площади возведенных жилых и нежилых помещений на последний календарный день месяца ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Расчеты по налогу на имущество ведутся на счете 91.02 «Прочие расходы».

2.8. Учет оценочных резервов

Общество отражает в отчетности:
- резерв по сомнительным долгам;
Общество признает следующие оценочные обязательства:
-резерв под предстоящие расходы на отпуска.
При возникновении обстоятельств Общество оценивает и создает иные оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

2.9. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Временно свободные денежные средства, размещенные на банковских депозитах до востребования и сроком до трех месяцев, относятся к денежным эквивалентам.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

2.10. Изменения в учетной политике

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 ретроспективно.

3 ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

3.1. **Нематериальные активы**

На балансе Общества числится нематериальный актив в виде компьютерной программы-Гранд-смета. В 2022 году досрочно не применялось ФСБУ 14/2022. Остаточная стоимость нематериального актива составляет-18875,00 рублей.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

Учет основных средств осуществляется в рамках ФСБУ 6/2020 утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.20 №204н,

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.
Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.
Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается на забалансовом счете 012 «Малоценные основные средства в эксплуатации» из рабочего плана счетов

В 2022 году Общество не несло затраты, связанные с модернизацией основных средств. Балансовая стоимость объектов основных средств, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с настоящим Стандартом таковыми не являются, списаны в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль. Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам:

машины и оборудование;

Производственный и хозяйственный инвентарь.

Основные средства по группам «машины и оборудование» и «производственный и хозяйственный инвентарь» оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

3.3. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2022 года финансовые вложения на балансе Общества отсутствуют.

Основания для формирования резерва под обесценение финансовых вложений в отчетном периоде отсутствуют.

3.4. Запасы

Информация о наличии запасов в отчетном периоде представлена в табл. **1** Приложения №1 к настоящим Пояснениям

Многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, предназначены в дальнейшем для продажи по договорам и не являются для Застройщика капитальными вложениями согласно п. 1.2 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» утв. Письмом Минфина России от 30.12.1993 №160. Соответственно, затраты, связанные с подготовкой к строительству объекта отражаются как незавершенное производство по строке баланса «Запасы».

Основания для формирования резерва под снижение стоимости запасов в отчетном периоде отсутствуют.

Тыс. руб.

Виды активов	**2022**	**2021**	**2020**
Вложение в строительство объекта (незавершенное строительство)	**287 658**	**366 142**	**181 209**
В т.ч.			
Затраты на проектные и изыскательские работы	2 648	7 297	10 224
Строительно-монтажные работы и работы связанные с обеспечением строительства	50 922	43 635	29 626
Материальные затраты	191 154	89 886	64 941
Итого	244 724	140 818	104 791

3.5. Дебиторская задолженность

Информация о наличии дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 2 Приложения № 1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

Сформирован резерв по сомнительным долгам.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2022 г. на балансе у Общества денежных эквивалентов нет. В составе денежных средств отражены средства на расчетных счетах Общества в размере 5453 тыс. руб.

3.7. Капитал и чистые активы

В 2022 году дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022г., на 31.12.2021 г., на 31.12.2020 г. представлены в Отчете о движении капитала в разделе 3.

На величину (уменьшения) капитала на 31.12.2022г. (-641,3 тыс. руб.) повлияло изменение учетной политики в части учета основных средств в ввиду применения в 2022г. стандарта ФСБУ 6/2020, а также корректировки (4 тыс.рубл.) в связи с исправлением ошибок прошлых лет.

3.8. Заемные средства

Информация о наличии задолженности по заемным средствам за отчетный период представлена в таблице:

Виды обязательств	2022	2021	2020
Долгосрочные кредиты и займы в рублях	91 920 000,00		
Долгосрочная задолженность по процентам	1 252 685,00		
Краткосрочные кредиты и займы в рублях	74 250 000,00	94 000 000,00	206 182 507,00
Краткосрочная задолженность по процентам		3 815 011,00	9 383 311,00
Итого	**167 422 685,00**	**97 815 011,00**	**215 565 818,00**

Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договорах займа и кредита.

В составе краткосрочных кредитов банка учтена задолженность:

- по Договору возобновляемой кредитной линии от 05.09.2022г. № 129/22 на пополнение оборотных средств для Реконструкции объекта: «Многоэтажное жилищное строительство в мкр.6 участок № 2 Жилого района Центральный 1,2 этап строительства на срок по 04.09.2023г.;

3.9. Кредиторская задолженность

Информация о наличии кредиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 3 Приложения №1 к настоящим Пояснениям. По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество не имело просроченных обязательств.

3.10. Оценочные обязательства

В 2022 году Обществом создано оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков в размере 1 006 тыс. руб.

3.11. Доходы и расходы Общества

В 2022 году Общество получило доход от продажи жилых и нежилых помещений. Момент определения финансового результата по договорам купли-продажи объектов недвижимости установить, как дату передачи жилого помещения покупателю по акту приема передачи, с которым заключен договор. Финансовый результат определяется по объекту строительства в целом.

3.12. Чистая прибыль (убыток)

В текущем периоде Общество зафиксировало чистую прибыль в размере 21 551 тыс. руб.

4. Информация о существенных фактах хозяйственной деятельности

4.1. Информация о связанных сторонах

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», были выделены следующие связные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование организации или ФИО связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Дата наступления/ прекращения основания
1.	Общество с ограниченной ответственностью Трал-2	Единоличный исполнительный орган – директор, Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 100 %	100 %	02.06.2020 внесение сведений в ЕГРЮЛ
2.	Хечуашвили Давид Валерьевич	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	50 %	25.05.21г. внесение сведений в ЕГРЮЛ -
3.	Хечуашвили Валерий Владимирович	Индивидуальный предприниматель		28.10.2011г. Внесение сведений в ЕГРИП

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «ПриуралСтрой»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения , для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1.	ООО « ТРАЛ-2»	г. Нягань, ХМАО-Югра, ул. Новая 11,корп.2	Размер принадлежащей ООО Трал-2 доли в уставном капитале составляет – 100 %	02.06.2020 внесение сведений в ЕГРЮЛ
2.	ИП Хечуашвили В.В.	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	28.10.2011г. Внесение сведений в ЕГРИП
3	ИП Хечуашвили Д.В.	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	08.10.2015г. Внесение сведений в ЕГРИП

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование	2022	2021	2020
Финансовые операции, включая займы – выданные связанным сторонам			
Займы полученные			
ООО Трал-2	5 000 000	7 500 000	-
ИП Хечуашвили В.В		9 600 000	-
Проценты к уплате по займам полученным			
ООО Трал-2			
Займы возвращенные			
ООО Трал-2	750 000	7 500 000	-
ИП Хечуашвили В.В.	-	9 600 000	-
Проценты к уплате по займам полученным			
ООО Трал-2	-	-	-

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Поступление денежных средств от связанных сторон в рублях ВСЕГО:	**Текущие операции**		**Финансовые операции**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	-	**-**	**5 000 000,00**	**7 500 000,00**
ООО Трал-2	-	-	5 000 000,00	7 500 000,00
ИП Хечуашвили В.В.	-	-	-	9 600 000
Платежи связанным сторонам ВСЕГО:	**Текущие операции**		**Инвестиционные операции**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	26 577 752,00	**27 550 024,00**	**-**	**-**
ООО Трал-2	26 577 752	27 550 024	-	-
ИП Хечуашвили В.В.	-	-	-	-

В течение 2022 года Общество включило в расходы вознаграждение основному управленческому персоналу в размере 1 609 тыс. руб.

Общее количество управленческого персонала 10 чел.

К управленческому персоналу относятся - Директор общества, Главный бухгалтер, Начальник ПТО, Главный инженер

Вознаграждение управленческого персонала составило:

Вид	2022	2021
Заработная плата	4 719	5 776
Социальные налоги	336	601

4.2. Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2022 года сумма обеспечениям обязательств и платежей выданных составила:

Наименование обеспечения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Договор залога имущественных прав с ООО КБ СЛБ кредитная линия № 129/22 от 05.09.22	121 632 400	-	-
Договор залога имущественных прав с ООО КБ СЛБ кредитная линия № 44/20 от 03.03.20		59 329 300	151 823 000

4.3. Условные обязательства и условные активы

Условных активов и условных обязательств на 31.12.2022 г. у Общества нет.

4.4. События после отчетной даты

После 31 декабря 2022 факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, у Общества отсутствуют за исключением нижеописанного.

22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерацией был подписан Указ о признании Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности в Российской Федерации, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля, повышению ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации с 28 февраля 2022 года с 9,5% до 20% годовых.

Общество имеет текущие обязательства по погашению банковских кредитов, а также выплате процентов в рамках договоров займа. Существенное повышение ставок в обозримом будущем не предполагается. Денежные средства выданы банком для пополнения оборотных средств, использовались для финансирования строительства, у Общества отсутствуют предпосылки свидетельствующие, что банк потребует возврат денежных средств досрочно.

Общество имеет займы от сторонних организаций. Займы являются как долгосрочными, так и краткосрочными, повышение процентной ставки по условиям договоров займа не предусмотрено. По договоренности сторон досрочное погашение займов не предполагается.

Общество не имеет валютных активов и обязательств; деятельность Общества не связана с экспортными и импортными операциями.

Введение ограничительных мер со стороны иностранных государств, а также колебания курса рубля может повлечь увеличение стоимости строительства. Однако руководство Общества оценивает вышеуказанное событие как несущественно влияющее на финансовые показатели, в связи с тем, что прослеживается повышение стоимости квадратного метра жилья в регионе.

Руководство Общества считает, что данные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. Последствия вышеописанных событий после отчетной даты в силу

неопределенностей не представляется возможным оценить в денежном выражении. Тем не менее, Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

4.5. Совместная деятельность

Совместная деятельность Обществом в 2022 году не велась.

4.6. Прекращаемая деятельность

Прекращаемой деятельности у Общества в 2022 году не было.

В ближайшие 12 месяцев ООО «ПриуралСтрой» будет продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2022 году планируется относительно стабильным.

Директор Хечуашвили В.В.

30.03.2023г.