

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сибград»

Российская Федерация, 644035, г. Омск, проспект Губкина, 22/2
Телефон/факс: (3812)52-31-38

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Полное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сибград».

Сокращенное наименование организации – ООО «Специализированный застройщик «Сибград».

Адрес организации: 644035, г. Омск, пр-кт Губкина, д. 22, к. 2

Основной вид деятельности организации:

Код по ОКВЭД	Наименование вида деятельности
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Исполнительный орган общества – директор Певнев Алексей Николаевич.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Сибград» за 2023 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения: в тыс. рублей.

1. Способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Активы и обязательства, доходы и расходы организации отражены в бухгалтерской отчетности исходя из следующих способов бухгалтерского учета, утвержденных приказом об учетной политике:

- к объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более. Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода. Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости, амортизация основных средств начисляется линейным способом;

- запасы учитываются по фактической себестоимости, списываются в производство (реализацию) по средней себестоимости;

- доходы и расходы организации отражаются в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности;

- сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве (целевое финансирование) отражается в составе прочих обязательств;

- задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве отражается в составе дебиторской задолженности;

- сумма капитальных вложений в строительство многоквартирных домов, отражается в составе запасов;

- выручка от реализации услуг застройщика признается как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства, в момент перечисления денежных средств на счет застройщика после раскрытия счетов эскроу в связи с вводом объекта строительства в эксплуатацию, как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства.

ООО «Специализированный застройщик «Сибград» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

**2. Основные средства.
2.1. Наличие и движение основных средств.**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023 г.	5 546	(1 930)	-	(1 223)	406	(292)	-	-	4 323	(1 816)
	5210	за 2022 г.	5 546	(1 612)	-	-	-	(318)	-	-	5 546	(1 930)
в том числе:												
Здания (нежилые помещения)	5201	за 2023 г.	4 636	(1 426)	-	(1 223)	406	(113)	-	-	3 413	(1 133)
	5211	за 2022 г.	4 636	(1 287)	-	-	-	(139)	-	-	4 636	(1 426)
Другие виды основных средств (вагоны-бытовки)	5202	за 2023 г.	680	(390)	-	-	-	(134)	-	-	680	(524)
	5212	за 2022 г.	680	(256)	-	-	-	(134)	-	-	680	(390)
Машины и оборудование (включая офисное)	5203	за 2023 г.	230	(114)	-	-	-	(45)	-	-	230	(159)
	5213	за 2022 г.	230	(69)	-	-	-	(45)	-	-	230	(114)
Права пользования активами (аренда земельных участков под строительство)		за 2023 г.	5 830	(2 276)	73	(778)	778	(3 353)	-	-	5 125	(4 851)
		за 2022 г.	778	-	5 052	-	-	(2 276)	-	-	5 830	(2 276)

2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	2 280	2 383	2 382
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	274	3 554	778

3. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение стоимости		Изменение процентов		На конец периода	
			Стоимость	Проценты	Поступило	Выбыло	Начислено	Погашено	Стоимость	Проценты
Долгосрочные (вклады в уставные капиталы ООО)	5301	2023	93 345	-	-	(15)	-	-	93 330	-
	5311	2022	93 345	-	-	-	-	-	93 345	-
Краткосрочные (займы дочерним обществам)	5305	2023	26 946	605	604	-	-	(605)	27 550	-
	5315	2022	27 946	605	-	(1 000)	-	-	26 946	605

4. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
				поступило	выбыло	Оборот запасов между их группами	
Запасы - всего	5400	за 2023 г.	594 651	739 461	(609 896)	-	724 216
	5420	за 2022 г.	496 677	868 323	(770 349)	-	594 651
в том числе: материалы	5401	за 2023 г.	3 670	130 567	(645)	(133 509)	83
	5421	за 2022 г.	6 647	279 284	(471)	(281 790)	3 670
готовая продукция	5402	за 2023 г.	828	-	-	-	828
	5422	за 2022 г.	828	-	-	-	828
незавершенное доленое строительство	5403	за 2023 г.	590 153	608 848	(609 251)	133 509	723 259
	5423	за 2022 г.	446 603	589 039	(769 878)	324 389	590 153
прочее незавершенное строительство	5404	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5424	за 2022 г.	42 599	-	-	(42 599)	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				поступление		выбыло		
				сумма долга по операции	проценты, штрафы и т.п.	погашение	списано на фин. результат	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	1 161 453	1 525 794	-	(1 722 318)	(25)	964 904
	5530	за 2022 г.	533 694	2 117 425	-	(1 489 666)	-	1 161 453
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5511	за 2023 г.	248 070	6 878	-	(211 180)	-	43 768
	5531	за 2022 г.	13 315	310 803	-	(76 048)	-	248 070
расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023 г.	1 420	4 165	-	(4 162)	-	1 423
	5532	за 2022 г.	160	5 472	-	(4 212)	-	1 420
расчеты с участниками долевого строительства	5514	за 2023 г.	286 181	617 522	-	(897 229)	-	6 474
	5534	за 2022 г.	94 223	996 554	-	(804 596)	-	286 181
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5515	за 2023 г.	625 092	897 229	-	(609 250)	-	913 071
	5535	за 2022 г.	424 912	804 596	-	(604 416)	-	625 092
прочие дебиторы	5516	за 2023 г.	690	-	-	(497)	(25)	168
	5536	за 2022 г.	1 084	-	-	(394)	-	690

5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года		Изменения за период				Остаток на конец периода	
			сумма долга по сделке, операции	проценты, штрафы и т.п.	поступление		выбыло	перевод из долгоср. в краткоср	сумма долга	проценты, штрафы и т.п.
					сумма долга по сделке, операции	проценты, штрафы и т.п.				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	412 827	5 132	289 717	5 362	(164 580)	(548 458)	-	-
	5571	за 2022 г.	302 730	397	534 532	5 352	(173 625)	(251 427)	412 827	5 132
в том числе: кредиты	5552	за 2023 г.	175 089	116	289 717	388	-	(465 310)	-	-
	5572	за 2022 г.	64 367	1	361 532	732	-	(251 427)	175 089	116
займы	5553	за 2023 г.	237 738	5 016	-	4 974	(164 580)	(83 148)	-	-
	5573	за 2022 г.	238 363	396	173 000	4 620	(173 625)	-	237 738	5 016
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	372 575	617	553 937	202	(633 385)	548 458	831 911	10 493
	5580	за 2022 г.	239 011	-	605 249	-	(722 495)	251 427	372 575	617
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	120 630	-	553 937	-	(381 127)	-	293 440	-
	5581	за 2022 г.	238 660	-	604 465	-	(722 495)	-	120 630	-
прочие кредиторы	5562	за 2023 г.	1 135	-	-	84	(713)	-	506	-
	5582	за 2022 г.	351	-	784	-	-	-	1 135	-
кредиты	5563	за 2023 г.	250 810	617	-	118	(251 545)	465 310	464 807	503
	5583	за 2022 г.	-	-	-	-	-	251 427	250 810	617
займы	5564	за 2023 г.	-	-	-	-	-	83 148	73 158	9 990
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2023 г.	785 402	5 749	843 654	5 564	(797 965)	-	831 911	10 493
	5570	за 2022 г.	541 741	397	1 139 781	5 352	896 120	-	785 402	5 749

Задолженность по займам на 31.12.2023 обеспечена собственными простыми векселями. Расходы на проценты по кредитам и займам в 2023 году включены в стоимость незавершенного строительства.

На 31.12.2023 не использовано 171 584 тыс. руб. открытых кредитных линий на строительство многоквартирных домов (МКД).

6. Выручка.

Основным видом хозяйственной деятельности является осуществление деятельности заказчика-застройщика, выручка от которой составляет 99% выручки от продажи продукции (товаров, работ, услуг). Выручка по прочим видам деятельности и прочие доходы не являются существенными.

Организация осуществляет свою деятельность только на территории Омской области. Основания для выделения отдельных географических сегментов в 2023 году отсутствуют.

7. Затраты на производство.

Наименование показателя	Код	За 2023 г.	За 2022 г.
Материальные затраты	5610	112	19
Расходы на оплату труда	5620	2 175	1 827
Отчисления на социальные нужды	5630	392	330
Амортизация	5640	127	139
Прочие затраты	5650	4 266	3 248
в том числе риэлтерские и т.п. услуги		2 283	1 795
бухгалтерские услуги		600	600
Итого по элементам	5660	7 072	5 563
Изменение остатков незавершенного производства	5670	-	4 372
Стоимость покупных товаров		611	452
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	7 683	10 387

8. Обеспечения обязательств.

Наименование показателя	Код	На 31.12.203	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Полученные -всего	5800	913 071	625 092	424 912
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	913 071	625 092	424 912
Выданные – всего	5810		1 122 859	1 822 282
в том числе:				
Поручительства в пользу третьих лиц (ООО «Сибградстрой Инвест») по кредитным договорам	5811	-	-	1 359 000
Обеспечения по кредитным договорам (ПАО Банк «ФК Открытие»), из них	5812	659 577	1 122 859	463 282
залог имущественных прав на получение в собственность жилых помещений в строящихся МКД		600 203	1 030 279	430 076
залог права аренды земельных участков под строящимися МКД		59 373	92 578	33 205
залог объектов незавершенного строительства		1	2	1

9. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

9.1. Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства -всего	5700	-	43	-
Резерв на оплату предстоящих отпусков	5701	-	43	-

9.2. Условные обязательства и условные активы

К условным обязательствам относятся поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций, они отражены в пункте 7 пояснений.

Также к условным обязательствам относятся гарантийные обязательства сроком 5 лет по строительно-монтажным работам, выполненным в 2020-2021 годах, а также по договорам участия в долевом строительстве - 5 лет с момента ввода в эксплуатацию МКД. Оценить величину этих обязательств не представляется возможным, поэтому мы не начисляем соответствующий резерв.

10. Сведения о связанных сторонах.

Связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик «Сибград» в отчетном периоде являются:

единственный участник (участие 100%): бенефициар и директор А. Н. Певнев ИНН 550701940150; дочерние организации: ООО «Бизнес-Центр» (участие 100%), ООО «Теплодом» (участие 99%), ООО «Энергоцентр» (участие 99%);

дочерняя организация общества ООО «Энергоцентр» (участие 100%): ООО «Глобус» (с 13.07.2023). ООО «Глобус» находится в стадии реорганизации в форме присоединения к ООО «Энергоцентр».

зависимая организация (участие 25%): ООО «Бенар-Авто»;

организации, контролируемые тем же физическим лицом (А. Н. Певневым): ООО «Наша Школа», ООО «Северо-Дубровский карьер» (до 20.11.2023), ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест», ООО «Траст-Инвест», ООО «Ямалградстрой», ООО «Инфра-Сервис» (с 14.11.2023).

Операции, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде, приведены ниже в таблице.

Содержание операций	ООО «Бенар- Авто»	ООО «Сибград строй Инвест»	ООО «Энерго- центр»	ООО «Тепло- дом»	ООО «Бизнес -Центр»	ООО «Северо- Дубровский карьер»
Покупка товаров (работ, услуг, имущественных прав) по рыночной стоимости						
Остаток на начало кредиторской задолженности	-	(1 418)			(48)	
Остаток на конец дебиторской задолженности	369	-			-	
Работа строительных машин и механизмов, доставка материалов	(4 954)	-	-	-	-	-
Покупка оборудования и материалов для строительства	-	(3 443)			-	
Аренда офисных помещений	-	-			(114)	
Оплата денежными средствами	2 965	224			171	
Остаток на конец кредиторской задолженности	(1 620)	(4 637)			-	
Остаток на конец дебиторской задолженности	-	-			9	
Продажа товаров (работ, услуг, имущественных прав) по рыночной стоимости						
Остаток на начало дебиторской задолженности		304	990	126		
Сдача в аренду офисных помещений		405	-	-		
Продажа излишков строительных материалов	-	374	-	-	-	-
Оплата денежными средствами		(761)	(17)	-		
Остаток на конец дебиторской задолженности		322	973	126		
Получение денежных займов с начислением процентов, обеспеченных собственными векселями						
Остаток на начало по займам	(73 158)					
Остаток на начало по процентам	(5 016)					
Начислено процентов	(4 974)	-	-	-	-	-
Остаток на конец по займам	(73 158)					
Остаток на конец по процентам	(9 990)					
Предоставление денежных займов						
Остаток на начало по займам	-	-	11 104	16 466	-	-
Остаток на конец по займам			11 104	16 466		
Внесение денежного вклада в имущество общества	-	(296 567)	-	-	-	-
Продажа доли в уставном капитале общества по рыночной стоимости						
Номинальная стоимость доли 5%	-	-	-	-	-	1
Стоимость приобретения доли						15
Стоимость продажи доли						700

11. События после отчетной даты.

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год, не было.

12. Основные факторы риска, влияющие на финансовое состояние

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски, репутационные риски, страновые и региональные риски.

Руководство общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

Финансовые риски.

Риск ликвидности.

Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Валютный риск.

Риски, связанные с изменением валютного курса, наиболее характерны для компаний, ведущих внешнеэкономическую деятельность. Основная деятельность Общества ориентирована на оказание услуг внутри Омской области, цена которых непосредственно не зависит от валютного курса. Указанная особенность значительно снижает степень влияния валютного риска на деятельность Общества.

Правовые риски.

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Риски, связанные с незавершенными судебными разбирательствами, отсутствуют.

Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Обществом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет основную деятельность на территории Омской области, для которой характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом организация не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, в том числе связанную с экономическими санкциями в связи с СВО. Однако, в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе руководство организации предпринимает все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

13. Применимость допущения непрерывности деятельности организации.

У руководства отсутствуют сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, как минимум 12 месяцев после отчетной даты, исходя из следующего:

на конец отчетного периода велось строительство одного многоквартирного дома, он уже введен в эксплуатацию в январе 2024 года, что позволило раскрыть соответствующие счета эскроу и получить денежные средства;

все квартиры в построенном доме реализованы, счета-эскроу в январе 2024 года раскрыты, задолженность по кредитам банков и целевым займам погашена.

Таким образом, риски, связанные с незавершением строительства, с отсутствием полной распродажи, с непогашением задолженности перед банками и иными кредиторами, отсутствуют.

Риски, связанные с влиянием экономических санкций против России, снижаются вследствие следующего:

деятельность организации направлена исключительно на внутренний рынок, никак не связана с внешнеэкономической деятельностью, поэтому последствия введения экономических санкций не отражаются на ней непосредственно;

застройщиком найдены альтернативные варианты по поставке материалов и оборудования, не подпадающих под санкции, в том числе от отечественных производителей.

Риски, связанные с влиянием иных последствий СВО, а также последствий пандемии COVID-19, не являются существенными для деятельности организации.

У общества отсутствуют намерения и/или необходимость ликвидации.

Директор



А. Н. Певнев

21 февраля 2024 года