Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (текстовая часть)

10. Общая информация

10.1 Сведения об организации

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: ***Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-Финансовая Компания»***.

Сокращенное фирменное наименование Общества: ***ООО «СФК».***

Дата государственной регистрации: ***15 августа 2000 года. ОГРН: 102100524005 в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Петрозаводску. ИНН 1001097734***

Место нахождение Общества: Россия, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Мурманская д.26А

Организационно правовая форма - ***Общество с ограниченной ответственностью.***

Форма собственности - ***Частная собственность.***

ОКОПФ -12300.

ОКФС-16.

ОКПО-53207534.

Основными и дополнительными видами деятельности Общества являются:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;
- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Деятельность в области права;
- Деятельность административно-хозяйственная комплексная по обеспечению работы организации;
- Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки;
- Агент по продаже недвижимости за вознаграждение;

Общество вправе осуществлять другие виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству.

Руководители и ответственные лица

Участниками Общества являются:

- доля участника Общества Шегельман Ирина Марковна – 75%, доля участник Общества ООО «Лест» - 25%.

Генеральный директор - единоличный исполнительный орган Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества - Генеральным директором. Исполнительный орган подотчетен участникам Общества.

Приказом № 15 от 23.11.2021г. на основании Решения Участника №б/н от 17.11.21г. назначен генеральный директор – Руруа Елена Альбертовна со сроком действия полномочий до 30.11.2023г.

Приказом № 13 от 01.12.2023г. на основании Решения Участника №б/н от 05.05.23г. назначен генеральный директор – Руруа Елена Альбертовна со сроком действия полномочий до 30.11.2025г.

Приказом № 2 от 01.01.2023 года на должность Главного бухгалтера назначен совместитель - Галамага Олеся Александровна по 29.12.2023г.;

Приказом № 3 от 09.01.2024 года на должность Главного бухгалтера назначена - Галамага Олеся Александровна

Сведения о численности Общества

По состоянию на 01 января 2023 года численность работников составляет 12 человек.

Бухгалтерская отчетность

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

Бухгалтерская отчетность Общества составлена по формам, утвержденным Приказом МФ РФ №66н от 02.07.2010г «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях – 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

Организация применяет упрощенный способ ведения бухгалтерского учета и сдает баланс по упрощённой форме.

11. Учетная политика организации.

Бухгалтерская отчетность предприятия за отчетный год сформирована на основе законодательства Российской Федерации в области регулирования бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Данные о финансовой и хозяйственной деятельности предприятия, приведенные в бухгалтерской отчетности за 2023г., соответствуют действующему Положению «Об учетной политике предприятия», которое предусматривает следующие особенности применения правил бухгалтерского учета.

Признание в учете выручки от реализации продукции (товаров, работ, услуг) признается «по отгрузке». Для целей бухгалтерского учета выручка от реализации продукции признается в соответствии с положениями заключенных договоров с покупателями и заказчиками.

Моментом отражения выручки от услуг застройщика считается дата подписания Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Размер выручки при выполнении функции застройщика определяется как разница между средствами внесенными инвесторами (дольщиками), и фактической стоимостью строительства объекта.

Организация применяет метод определения финансового результата «Доход от стоимости объекта строительства». Финансовый результат предприятия при выполнении им функций застройщика определяется как экономия (перерасход) средств, внесенных инвесторами, относительно фактических затрат по строительству, включая затраты на содержание застройщика.

Стоимость амортизируемых основных средств погашается путем ежемесячного начисления амортизации, способ начисления амортизации – линейный. Сроки полезного использования основных средств определяются в пределах минимального и максимального сроков полезного использования, установленных для соответствующей амортизационной группы, либо в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций-изготовителей.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Общество применяет упрощённую систему налогообложения с объектом налогообложения "доходы, уменьшенные на величину расходов". Ведется Книга учета доходов и расходов организаций. Форма Книги утверждена Приказом Минфина России от 22.10.2012 № 135н.

12 Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

12.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

В состав основных средств, входят преимущественно сооружения. Принятые Организацией сроки полезного использования объектов основных средств, которые числились в организации в 2023 г., представлены в таблице ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Сооружения	172-240мес.
Машины и оборудование (кроме офисного)	84-120мес
Офисное оборудование	12-36ме.
Производственный и хозяйственный инвентарь	0-12мес

В течение отчетного года не приобретались объекты основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

По состоянию на 31.12.2023г. в составе доходных вложений в материальные ценности числятся 2(Два) сооружения балансовой стоимостью равной 1 361 тыс. руб., предназначенные исключительно для предоставления Организацией за плату во временное пользование с целью получения дохода, представлены ниже:

Наименование объекта
Трансформаторная подстанция ТП-867 на пересечении пр. Первомайский и ул. Краснофлотская 19,1 кв.м
Техничекое подполье площадью 19,1 в жилом доме №30 по ул.Лежневая в гор.Петрозаводске

12.2 Дебиторская задолженность и прочие оборотные активы

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023г. по строке 1230 дебиторская задолженность составляет:

На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
4 744	10 259	19 458

В составе дебиторской задолженности на 31.12.2023г. самым значимым показателем является: «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в сумме 2 660 тыс.руб.

12.3 Финансовые вложения

В 2021 год Обществом были предоставлены займы ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1» по Соглашению о новации обязательства по договору купли-продаж от 01.06.2021г. в заемное обязательство от 23.06.2021г. под 1% годовых на сумму 45 000 000 руб.00 копеек, ООО «Рестобар 2» по договору займа от 23.09.2021г. под 4% годовых на сумму 300 000 руб. 00 копеек, ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1» по договору займа от 29.12.2021г. под 2% годовых на сумму 500 000руб. 00 копеек., ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1» по договору займа от 19.01.2022г. под 2% годовых на сумму 3 000 000руб. 00 копеек, ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1» по договору займа от 30.03.2022г. под 2% годовых на сумму 11 000 000руб. 00 копеек.

Расшифровка по предоставленным займам на 31.12.23г.

(тыс. руб.)

Наименование кредитора	Сумма основного долга на 31.12.2023г. руб.	Ставка, %	Сумма начисленных % на 31.12.2023г. руб.	Сумма начисленных % за 2023г. руб.
ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1»	45 000 000	1	881 674	685 479
ООО «Специализированный застройщик Строительное	500 000	2	20 055	10 055

предприятие №1»				
ООО «Рестобар 2»	300 000	4	11 836	11 836
ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1»	3 000 000	2	116 877	56 877
ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1»	11 000 000	2	329 863	109 863
Итого:	59 800 000		1 360 305	874 110

12.4 Денежные средства

По строке 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены остатки на рублевых расчетных счетах.

12.5 Капитал и резервы

Уставный капитал Общества на 31.12.2023г. составляет 10 000 руб. Изменение размера уставного капитала не производилось.

12.6 Кредиты и займы полученные

В 2022 году Обществом произведено гашение заемных средств в сумме 1 000тыс. руб. На 31.12.2023г. сумма задолженности по полученным займам составляет 28 199 тыс. руб., задолженность по процентам –20 183тыс. руб.

Расшифровка по полученным кредитам и займам на 31.12.23г.
(тыс. руб.)

Наименование кредитора	Сумма основного долга на 31.12.2023г.	Дата погашения	Ставка, %	Сумма начисленных % на 31.12.2023г.	Сумма начисленных % за 2023 г.
ООО «Лест»	28 199	06.10.2023	2	20 183	579
Итого:	28 199			20 183	579

В бухгалтерском балансе организации активы и обязательства в зависимости от срока обращения (погашения) подразделяются на долгосрочные и краткосрочные. Обязательства представляются как краткосрочные, если срок погашения по ним не превышает 12 месяцев

после отчетной даты. По условиям договора между ООО «Строительно-Финансовая компания» и ООО «Лест», заемщик должен погасить задолженность по уплате процентов позже, чем через 12 месяцев, соответственно причитающиеся на конец отчетного периода к уплате проценты по долгосрочным кредитам должны отражаться в бухгалтерском балансе как долгосрочные обязательства. В связи с этим Общество произвело перенос данных по строке 1510 в строку 1410 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021г. в сумме 19 004тыс. руб., на 31.12.2022г. в сумме 19 603тыс. руб.,31,12,2023г. в сумме 20 183тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	48 382	48 802	51 638
	Итого по разделу IV	1400	48 382	48 802	51 638
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-

12.7 Кредиторская задолженность

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023г. по строке 1520 кредиторская задолженность составляет:

На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
52 696	60 815	70 791

В составе кредиторской задолженности самым значимым показателем по состоянию на 31.12.2023г. является « Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в размере 52 223 тыс. руб.

12.8 Оценочные обязательства

На 31.12.2023г. у Общества отсутствуют оценочные обязательства.

12.9 Расшифровка расходов Общества

Расходами по обычным видам деятельности признаются себестоимость реализуемых услуг, управленческие и коммерческие расходы. В состав коммерческих расходов включены расходы по коммунальным платежам по квартирам. В состав управленческих расходов включены расходы по оплате труда и страховым взносам по управленческому персоналу, юридические и консультационные услуги, прочие затраты на управление Обществом.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Себестоимость продаж	2120	(3)	(37 453)
	Коммерческие расходы	2210	(842)	(1 522)
	Управленческие расходы	2220	(14 485)	(15 635)

В состав прочих доходов строки 2340 Бухгалтерского баланса включены доходы, связанные с реализацией основных средств и реализацией прочего имущества:

Строка 2340 "Прочие доходы за 2023г."	
"Реализация основных средств"/	410 000,00
"Реализация прочего имущества"/	17 000 000,00
"Списание дебиторской (кредиторской) задолженности"/	175 636,72
"Прочие внереализационные доходы (расходы)"/	7 431 676,24
Итого по строке:	**25 017 312,96**

В состав прочих расходов строки 2350 Бухгалтерского баланса включены расходы на услуги банков, штрафы, пени, неустойки, себестоимость реализованных основных средств и прочие расходы:

Строка 2350 "Прочие расходы" за 2023г."	
"Реализация основных средств"/	450 776,87
"Реализация прочего имущества"/	13 543 645,68
"Расходы на услуги банков"/	56 737,74
"Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)"/	8 537,06
"Прибыль (убыток) прошлых лет"/	3 900,00
"Налоги и сборы"/	5 513,64
"Списание дебиторской (кредиторской) задолженности"/	33 169,98
"Прочие внереализационные доходы (расходы)"/	1 884 907,51

"Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам"/	7 024 352,50
Итого по строке:	23 011 540,98

12.10 Налог на прибыль

Сальдо по счетам 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства» отсутствуют.

13.Связанные стороны

К связанным сторонам относятся все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны единственного учредителя – ООО «Лест».

13.1. В 2023 году, ООО «СФК» были выставлены услуги по аренде недвижимого имуществом ООО «Лест» по договору № б/н от 01.02.2022 на сумму 1 497 тыс. руб.

Генеральному Подрядчику АО «Специализированный застройщик «СП-1» (связанная сторона) оплачено по договору подряда № 4-6 от 28.06.2016г. на строительство МЖД в р-не пересечения ул. Сыктывкарской и Мичуринской в г. Петрозаводске (секции 4,5,6) – 8 944 т. р. (Форма расчетов: денежными средствами на расчетный счет, взаимозачеты).

В 2022 году зависимым лицам были предоставлены займы, информация о которых прописана в разделе 12.3 Финансовые вложения в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (текстовая часть).

13.2. Управленческий персонал ООО «СФК» и вознаграждение управленческому персоналу за 2023год:

(Тыс. руб.)

Управленческий персонал	Заработная плата с учетом страховых взносов
Генеральный директор	1 365
Итого	1 365

14. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

15.Чистые активы и продолжение деятельности

В связи с тем, что ценовая политика, а также спрос и предложение на рынке недвижимости, постоянно меняется, Обществу приходиться принимать данную ситуацию и делать все для достижения поставленных целей и задач.

В 2024-2025 г. планируется дальнейшая продажа объектов недвижимого имущества, а так же оказание агентских услуг по поиску и привлечению клиентов на приобретение квартир в строящихся жилых домах в рамках участия в долевом строительстве. В связи с чем в последующих отчетных периодах Общество имеет намерение, и возможность получения прибыли.

Генеральный директор ООО « СФК» _____ Руруа Е.А.

23 марта 2024 г.