

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «СТРОЙ АКТИВ»

1. Сведения об обществе

1.1. Полное наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙ АКТИВ».

1.2. Юридический адрес: 628416, Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, пр. Ленина, 43, каб.1416.

1.3. Фактический адрес: 628416, Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, пр. Ленина, 43, каб.1416.

1.4. Дата государственной регистрации: 24 октября 2018г., основной государственный регистрационный номер 1188617014992.

1.5. Уставный капитал предприятия составляет 10 000 рублей. Учредителем является Птицын Василий Иванович. Уставный капитал общества оплачен полностью.

1.6. Генеральный директор Птицын Василий Иванович, на основании Протокола № 1 от 16.10.2018 года. Приказ 01 от 24.10.2018 года.

1.7. Основным видом деятельности Общества является:

- код по ОКВЭД – 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.2023 года составила 15 человек.

2. Связанные стороны

2.1. ООО СЗ «СТРОЙ АКТИВ» в качестве связанных сторон – учредитель и генеральный директор Птицын Василий Иванович. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу составило 7 301 тыс. руб., в т.ч. страховые взносы – 702 тыс. руб.

В предыдущем отчетном периоде (декабрь 2022г.) Птицыну В.И. предоставлен заем в сумме 4600 тыс. руб. За период 2022-23 годов, заем частично был погашен 3 050 тыс. руб. путем ежемесячного удержания из заработной платы.

2.2. ООО СЗ «Домакс» - учредителем и директором являлся Птицын Василий Иванович. 22.03.2023 года Птицын В.И. продал свою долю в размере 100% Пьянову Константину Валериевичу. 12.05.2023 года решением единственного учредителя, Птицын В.И. был освобожден от должности директора. В отчетном периоде юридическое лицо являлось основным подрядчиком при строительстве всех объектов.

Договор подряда №17-Ю/2022 от 23.05.2022г. (Жилой дом в Сургутском районе, гп. Барсово, ул. Кубанская) – выполнено работ в отчетном периоде на сумму 173 907 тыс. руб., в т.ч. НДС.

Договор подряда №19-ДП/Майская от 03.04.2023г. (Жилой дом в Сургутском районе, гп. Барсово, ул. Майская) – выполнено работ в отчетном периоде на сумму 145 634 тыс. руб., в т.ч. НДС.

Обществом с ограниченной ответственностью СЗ «Домакс» предоставлен Организации заем на сумму 60 000 тыс. руб., в 2022 году в рамках данного займа было перечислено 24 900 тыс. руб.,

начислены проценты за 3 года в сумме 20 306 тыс. руб. В 2023 году заем был погашен путем взаимозачета требований. Итого остаток задолженности по начисленным процентам по состоянию на 31.12.2023г. составляет 11 060 тыс. руб. В 2023 году начислены дивиденды учредителю в сумме 18 824 тыс. руб.

2.3 ООО «ППК» - учредителем и директором является Птицын Василий Иванович. Общество выполняло работы по договорам подряда на объектах: Жилой дом в Сургутском районе, гп. Барсово, ул. Кубанская и ул. Майская на сумму: 97 618 тыс. руб и 17 573 тыс. руб. соответственно.

2.4. ООО «Строительный консалтинг» - учредителем и директором является Птицын Василий Иванович. С должности директора снят с 16.08.2023 года. В проверяемом периоде были погашены обязательства в рамках договоров займа. Договоры представлены в разделе 5 пояснительной записки.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. В соответствии с Положением об учетной политике предприятия на 2023 год

3.1.2. Применяется ПБУ 18/02, ФСБУ 25/2020

3.1.3. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

3.1.4. Срок полезного использования по основным средствам определяется в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью комиссией, созданной на основании организационно-распорядительного документа руководителя, с учетом "ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов" (принят и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст).

3.1.5. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.6. Активы, если их стоимость не превышает 50 000 руб., отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

3.1.7. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

3.1.8. Оценка материалов при отпуске их в производство или списание на иные цели производится отдельно по каждому месту хранения по средней стоимости (взвешенная оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов по каждому месту хранения.

3.1.9. Прибыль до налогообложения составила 15 005 тыс. руб.

3.1.10. Расходы для нужд управления организации, общехозяйственные расходы, в целом учитываются в течении месяца на счете 26 «Общехозяйственные расходы», при этом напрямую на счет 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» в конце отчетного месяца закрываются.

Всего расходов на счете 26 учтено за 2023г. - 34 003 тыс. руб.

3.1.11. Коммерческие расходы (оплата труда с налогами менеджера по продажам, рекламные услуги, агентские услуги) учитываются на отдельном субконто счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» - «Затраты, не увеличивающие стоимость объекта» По мере ввода в

эксплуатацию жилых домов данные расходы списываются в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу» - в сумме 5 820 тыс. руб. за 2023г.

3.1.12. Остатки незавершенного строительства отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 12106 «Основное производство».

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 08.03 за 2023 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)						
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Объекты строительства	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
08.03	168 911 270,59		553 254 668,43	544 675 112,02	177 490 827,00	
Восточно Сургутский лиц. участок	86 155,38		212 443,31		298 598,69	
Дом на Кубанской	151 287 732,82		311 797 569,12	464 397 214,66		
Дом на Кубанской встроенные помещения общ. назначения			55 669 127,12	55 669 127,12		
Дом на Майской			171 546 730,70		171 546 730,70	
Кубанская НСВодоотведения			3 324 867,86	3 324 867,86		
Кубанская НСВодоснабжения			985 091,30	985 091,30		
Кубанская НСТеплоснабжения			1 970 182,61	1 970 182,61		
Кубанская НСЭлектроснабжения	1 016 666,67			1 016 666,67		
НС Водоотведения на Майской			1 668 621,83		1 668 621,83	
НС Водоснабжения на Майской			728 761,40		728 761,40	
НС Теплоснабжения на Майской			1 372 522,81		1 372 522,81	
НС Канализации Солнечный	1 771 151,00			1 771 151,00		
НС Тепловодоснабжения Солнечный	10 395 985,00		1 198 005,40	11 593 990,40		
НС Электроснабжения Солнечный	3 041 667,00		608 333,40	3 650 000,40		
Сосновый бор Барсово			1 875 591,57		1 875 591,57	
Итого	168 911 270,59		553 254 668,43	544 675 112,02	177 490 827,00	

В том числе в НЗП затраты, не увеличивающие стоимость объекта» в сумме 787 321,58 руб.

3.2. Учетная политика для целей налогового учета.

3.2.1. Предприятие определяет налоговую базу НДС по методу начисления, организован раздельный учет НДС.

3.2.2. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления.

3.2.3. Материальные ценности списываются на производство по средней цене.

3.2.4. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества (п. 1 ст. 258 НК РФ).

3.2.5. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

3.2.6. Под денежными эквивалентами Организация понимает: открытые в кредитных организациях депозитные вклады и денежные документы. Информация о сумме денежных средств, размещенных на депозитах организации отражена в бухгалтерской отчетности по строке 1240.

4. Финансово-хозяйственная деятельность

4.1. Характеристика деятельности предприятия за отчетный год.

4.1.1. Основным видом деятельности организации является Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

4.1.2. В течение отчетного периода велось строительство подрядным способом следующих объектов:

- Жилой дом в Сургутском районе, гп. Барсово, ул. Кубанская

- Жилой дом в Сургутском районе, гп. Барсово, ул. Майская

4.1.3. Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023г. составила – 68 022 тыс. рублей. Просроченной дебиторской задолженности организация не имеет.

4.1.4. Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023г. составила – 96 527 тыс. рублей. Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена в табличных пояснениях 5.1, 5.3 к бухгалтерскому балансу.

4.1.5. Строительство объектов жилых домов в гп Барсово осуществляется с использованием эскроу-счетов (применяются ДДУ) и с привлечением средств проектного финансирования (кредит банка ПАО «СБЕРБАНК»). В отчетном периоде объект по ул. Кубанской был сдан. Квартиры, которые были приобретены дольщиками по договорам ДДУ переданы,

Реализация квартир, после ввода объектов, осуществляется по договорам купли-продажи.

Не исполненные обязательства по внесению средств по ДДУ на 31.12.2023 года отсутствуют.

Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объекты выполнены.

Прибыль за 2023г. составила 15 005 тыс. руб.

5. Займы, кредиты и прочие обязательства.

5.1. На 31.12.2023 года у Организации имеется кредиторская задолженность по займам и кредитам полученным (стр. 1410 и 1510 бухгалтерского баланса)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
Долгосрочные кредиты						
ПАО СБЕРБАНК		699 353 534,13	1 178 154 351,03	729 791 295,29		250 990 478,39
160B008JW от 26.08.2022		49 804 495,99	49 804 495,99			
160B00HH9 от 13.04.2023			366 452 605,00	416 000 000,00		49 547 395,00
160B00KDEMF от 18.07.2023				201 443 083,39		201 443 083,39
160B00KDF от 05.07.2023			43 748 246,95	43 748 246,95		
55344 от 31.08.2021		387 088 917,97	387 088 917,97			
КД160B00A0Q2LZMF от 18.10.2022 г.		262 460 120,17	331 060 085,12	68 599 964,95		
Проценты по долгосрочным кредитам		6 382 752,41	75 079 033,13	75 870 276,17		7 173 995,45
ПАО СБЕРБАНК		6 382 752,41	75 079 033,13	75 870 276,17		7 173 995,45
160B008JW от 26.08.2022		2 312 884,40	4 183 881,23	1 870 996,83		
160B00HH9 от 13.04.2023			21 622 116,61	21 699 736,33		77 619,72
160B00KDEMF от 18.07.2023			429 685,16	7 526 060,89		7 096 375,73
160B00KDF от 05.07.2023			3 095 524,56	3 095 524,56		
55344 от 31.08.2021		1 319 217,94	12 377 412,85	11 058 194,91		

КД160В00А0Q2LZMF от 18.10.2022 г.		2 750 650,07	33 370 412,72	30 619 762,65	
Долгосрчные займы		92 243 186,06	97 243 186,06	5 000 000,00	
ДОМАКС ООО СЗ		84 900 000,00	89 900 000,00	5 000 000,00	
05-СА от 16.08.2021		84 900 000,00	89 900 000,00	5 000 000,00	
СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНСАЛТИНГ ООО		7 343 186,06	7 343 186,06		
06-СА/2021 от 12.10.2021		1 580 000,00	1 580 000,00		
21-СА/2019 от 14.03.2019		3 783 186,06	3 783 186,06		
22-СК от 04.12.2018		1 980 000,00	1 980 000,00		
Проценты п долгосрчным займам		24 463 877,32	21 660 971,10	8 257 093,78	11 060 000,00
ДОМАКС ООО СЗ		8 041 489,04	4 622 989,04	7 641 500,00	11 060 000,00
05-СА от 16.08.2021		8 041 489,04	4 622 989,04	7 641 500,00	11 060 000,00
СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНСАЛТИНГ ООО		16 422 388,28	17 037 982,06	615 593,78	
06-СА/2021 от 12.10.2021		112 591,23	246 891,23	134 300,00	
21-СА/2019 от 14.03.2019		14 059 385,63	14 376 339,42	316 953,79	
22-СК от 04.12.2018		2 250 411,42	2 414 751,41	164 339,99	
Итого		822 443 349,92	1 372 137 541,32	818 918 665,24	269 224 473,84

На 31.12.23 г. доступен следующий остаток кредитного лимита:

Неиспользованные лимиты кредитных линий: № договора	Вид кредитной линии	Валюта лимита	Сумма лимита	Дата окончания	Остаток доступного кредитного лимита на конец отчетного периода
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК					
160В00KDEMF	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии	RUB	338125000	28.12.2024	136681916.61

По кредитным договорам действует обеспечение:

№ договора	Вид обязательства	Вид обеспечиваемо о договора	Номер обеспечиваемо о договора	Дата начала действия обеспечиваемо го договора	Дата окончания действия обеспечиваемо го договора	Остаток задолженности по обеспечиваемо у договору, руб.
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК						
ДЗ01_160В00 KDEMF	ПРАВА на получение жилых помещений гп. Барсово, ул. Майская	Договор об открытии невозобновляем ой кредитной линии	160В00KDEMF	18.07.2023	28.12.2025	208 619 500.69
ДИ01_160В00 KDEMF	НЕДВИЖИМОСТЬ гп. Барсово, ул. Майская	Договор об открытии невозобновляем ой кредитной линии	160В00KDEMF	18.07.2023	28.12.2025	208 619 500.69
ДИ02_160В00 НН9	НЕДВИЖИМОСТЬ с/п Солнечный, улица Строителей ЖК Хвойный	Договор об открытии невозобновляем ой кредитной линии	160В00НН9	13.04.2023	28.06.2025	49 625 014.72

ДИ01_160В00 НН9	НЕДВИЖИМОСТЬ с/п Солнечный, улица Строителей ЖК Хвойный	Договор об открытии невозобновляем ой кредитной линии	160В00НН9	13.04.2023	28.06.2025	49 625 014.72
--------------------	--	---	-----------	------------	------------	---------------

Действуют договоры залога доли в уставном капитале:

Договоры залога доли в уставном капитале на 31.12.2023 года.	Залогодержатель
Д301_160В00НН9 от 18.04.2023 года.	ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
Д302_160В00КДЕМФ от 21.07.2023 года.	ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
Д302_160В00АОQ2LZMF от 21.10.2022 года.	ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
Д301_160В00КДФ от 21.07.2023 года.	ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

6. События после отчетной даты.

6.1. Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой 31 декабря 2023 года и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют. На момент подписания бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Строй Актив считаем, что, на сегодняшний день, положение организации является устойчивым, а также способным и далее развиваться, не останавливая темпы строительства.

7. Оценочные обязательства.

7.1. Информация по оценочным обязательствам приведена в табличной части 7 к бухгалтерскому балансу. К резервам под оценочные обязательства отнесены следующие предстоящие расходы:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.

8. Аренда.

Арендные правоотношения были установлены в целях осуществления основного вида деятельности – строительства жилых и не жилых помещений. Договоры аренды были заключены в предыдущем периоде, 2022 году. Для начисления процентов применена ставка в размере 9%. В отчетном периоде действовали следующие договоры аренды земельных участков:

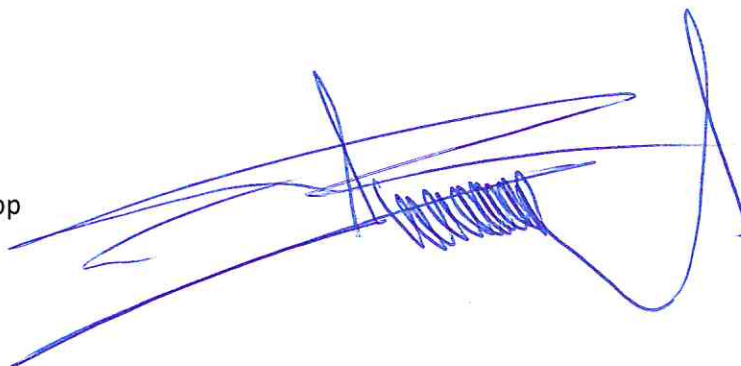
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРСОВО	Признано обязательство по аренде на момент заключения договора	Проценты начисленные за 2023 год	Амортизация ППА за 2023 год.	Остаток обязательства по аренде на 31.12.2023 года.
Договор аренды ЗУ (Кубанская) №1 от 02.02.2022	3 907 807,41	92 291,98	2 295 847,32	
Договор аренды ЗУ (Майская) №11 от 15.12.2022	3 862 083,25	230 023,86	1 773 480,51	2 008 283,25
Сосновый бор ЗУ №8 от 14.10.2022 г. от 14.10.2022	1 831 140,00	100 983,17	834 608,40	1 627 680,00
УФК по ХМАО-Югре (департамент строительства и земельных отношений АСР 04873009190)				
ЗУ Вост.Сургутск. лиценз. 13460 от 11.04.2022 г	584 775,00	27 824,63	184 618,68	257 382,19

9. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Специальная военная операция и введение международных санкций не отразились на текущей хозяйственной деятельности организации и ее планах на будущее. Организация продолжает работать, при этом санкции и их последствия не повлияют на ее финансовое положение.

«22» марта 2024г.

Генеральный директор



Птицын В.И.

Главный бухгалтер



Папьян Н.О.