

Пояснительная записка к финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионжилстрой» за 2023 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионжилстрой» Сокращенное фирменное наименование юридического лица: **ООО «СЗ «Регионжилстрой»**.

Юридический адрес: 428025, Чувашская Респ-Чувашия, Чебоксары г., Максима Горького пр-кт, дом №49, пом. 1

Место нахождения: 428025, Чувашская Респ-Чувашия, Чебоксары г., Максима Горького пр-кт, дом №49, пом. 1

Почтовый адрес: 428025, Чувашская Респ-Чувашия, Чебоксары г., Максима Горького пр-кт, дом №49, пом. 1

Адрес электронной почты в сети интернет: sz.region@isl.ru

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №5 по Чувашской Республике 17 июля 2009 года, основной государственный регистрационный номер 1092135000407.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2116498910

Код причины постановки на учет (КПП): 213001001

ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» не имеет дочерних и зависимых обществ, а также филиалов и представительств.

Правовое положение ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Надзор за составлением финансовой отчетности осуществляется участниками Общества.

За соблюдением правил внутреннего контроля лежит на руководителе Общества.

Уставный капитал

Уставный капитал ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» (далее – Общество) составляет 14 040 000 (Четырнадцать миллионов сорок тысяч) рублей. Участниками Общества являются физические лица.

Сведения о видах деятельности

Основным видом деятельности, который является преобладающим для ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ», 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Дополнительные виды деятельности ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ»:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
 - 42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения
 - 42.22.1 Строительство междугородных линий электропередачи и связи,
 - 43.31 Производство штукатурных работ,
 - 43.32 Работы столлярные и плотничные
 - 43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
 - 43.34 Производство малярных и столлярных работ,
 - 43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
 - 43.91 Производство кровельных работ
 - 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
- ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.
- Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.
- Списочная численность работников ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» на 31 декабря 2023 г. составила 12 человек.
- Органами управления ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» являются:**
- Директор (единоличный исполнительный орган).
- Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества №23/1 от 28.12.2022, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ».

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности. Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублей.

В соответствии с Федеральным закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" подшежит обязательному аудиту, в связи с чем бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год составлена в полном объеме и состоит из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- отчета об изменении капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;

Основные средства

Основные средства стоимостью до 100 000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов. Амортизация основных средств начисляется линейным методом.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Активы, принимаемые к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, но не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

При отпуске запасов в производство, списание запасов – по средней себестоимости.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» и покупателями и заказчиками.

Нерезальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой.

Резерв по сомнительным долгам в 2023 году не создавался, в связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Займы и кредиты

В отчетности ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Налоги и налогообложение

1.1. Организация применяет общую систему налогообложения.

Признание доходов

Доходы от сдачи имущества в аренду признаются в составе доходов от реализации.

Доходы от услуг застройщика при строительстве жилых домов, осуществляемого в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, признаются как разница между суммой, внесенной участником долевого строительства по договору долевого участия в строительстве и расходами на строительство объекта долевого строительства в момент подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства. Расходы на строительство объекта долевого строительства определяются как отношение всех расходов на строительство к приведенной площади жилых и нежилых помещений жилого дома, умноженное на приведенную площадь объекта долевого строительства. Коэффициент, применяемый к нежилым помещениям (кладовкам и машиноместам), рассчитывается как отношение средней стоимости указанных нежилых помещений к средней стоимости жилых помещений, указанных в договорах долевого участия в строительстве.

Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретного изделия признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия.

По доходам, относящимся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, доходы распределяются налогоплательщиком самостоятельно, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

По производством с длительным (более одного налогового периода) технологическим циклом в случае, если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), доход от реализации указанных работ (услуг) распределяется налогоплательщиком самостоятельно в соответствии с принципом формирования расходов по указанным работам (услугам).

Признание расходов

К расходам относятся понесенные затраты, связанные с основной деятельностью компании.

При оказании услуг суммы прямых расходов, которые были осуществлены в текущем отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относятся на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.

Прямые расходы относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода по мере реализации продукции, работ, услуг, в стоимости которых они учтены в соответствии со статьей 319 настоящего Кодекса."

По строительству жилых домов прямыми являются затраты, произведенные для строительства конкретного жилого дома и учитываемые на счете 20, до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство).

Косвенные расходы – это все иные расходы, связанные с производством и реализацией товаров (работ и услуг), кроме прямых и кроме внереализационных расходов.

На косвенные расходы организация списывает расходы, связанные с производством, которые нельзя напрямую включить в себестоимость конкретного вида объекта.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Существенность ошибки

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%. Основание - п.3 ПБК 22/2010, утверждено Приказом Минфина РФ № 63н от 28.06.2010г.

В отчетном периоде исправление существенных ошибок прошлых лет не производилось.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Основные средства (строка 1150 Баланса)

2.1. Наличие и движение основных средств													
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		Переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло объектов	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	105	(105)	1 390	-	(376)	-	-	-	1 495	(481)	
	5210	за 2022г.	-	-	105	-	(105)	-	-	-	105	(105)	
в том числе:													
Офисное оборудование	5201	за 2023г.	105	(105)	-	-	-	-	-	-	105	(105)	
	5211	за 2022г.	-	-	105	-	(105)	-	-	-	105	(105)	
Транспортные средства	5202	за 2023г.	-	-	1 390	-	(376)	-	-	-	1 390	(376)	
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Незавершенные капитальные вложения									
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода	
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость			
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	1 390	-	(1 390)	-		
	5250	за 2022г.	-	105	-	(105)	-		
в том числе:									
Автомобиль Renault Logan II (2012-2020) 1.6	5241	за 2023г.	-	1 390	-	(1 390)	-		
гос.номер M 014 OT 21	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-		
МФУ лазерный KYOCERA Ecosys M2835dw ,	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-		
лазерный, белый	5252	за 2022г.	-	105	-	(105)	-		

Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса), тыс. руб.:

Дебиторская задолженность отнесена к краткосрочным обязательствам в связи с тем, что срок их погашения не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Просроченной дебиторской задолженности не имеется.

	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и покупателями	43 327
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	407
Расчеты с участниками по договорам долевого строительства	731 980
Всего по строке 1520 Баланса	775 714

Денежные средства (строка 1250 Баланса):
Величина денежных средств Общества по состоянию на 31.12.2023 года составляет 11 359 тыс. руб. руб

Счет, Наименование	31.12.2022
51, Расчетный счет	359
55, Специальный счет (Депозит)	11 000
Итого	11 359

Прочие оборотные активы (строка 1260 Баланса), тыс. руб.:

К прочим оборотным активам относятся расходы будущих периодов, которые составляют 74 (Семьдесят четыре тысячи) рублей.
К расходам будущих периодов относятся расходы, у которых дата начала и окончания действия относятся к разным периодам. Списываются на текущую себестоимость постепенно, пропорционально сроку использования

Уставный капитал (строка 1310 Баланса):

Уставный капитал Общества и составляет 14 040 000 (Четырнадцать миллионов сорок тысяч) рублей, который оплачен полностью денежными средствами.

Нераспределенная прибыль (строка 1370 Баланса)

Нераспределенная прибыль на конец 2023 года составила 24 166 тыс.руб.

Долгосрочные обязательства

Заемные средства (строка 1410 Баланса), тыс.руб.		На 31.12.2023
<u>Долгосрочные кредиты</u>		428 746
<u>Долгосрочные займы</u>		405 060
Всего по строке 1410 Баланса		833 806

Краткосрочные обязательства

Заемные средства (строка 1510 Баланса), тыс.руб.

К заемным средствам по строке 1510 относятся начисленные проценты по договорам займа со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты.
Заемные средства по строке 1510 Баланса на конец 2023 года составляет 188 тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса), тыс.руб.:

Кредиторской задолженность ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» по строке 1520 Баланса на конец 2023 года составляет 232 533 тыс. руб.

	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и покупателями	110 754
Расчеты по авансам полученным	118 924
Расчеты с бюджетом	1 955
Расчеты с персоналом по оплате труда	802
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	98
Всего по строке 1520 Баланса	232 533

Прочие обязательства (строка 1550 Баланса), тыс.руб.

По строке 1550 Баланса отражена сумма обязательств перед участниками долевого строительства по договорам долевого участия. Обязательства составляют по строке на конец 2023 года 731 980 тыс. руб.

Доходов будущих периодов (строка 1530 Баланса) нет.

4. Пояснения к существенным статьям отчета о прибылях и убытках

Выручка:

Выручка от продажи продукции за 2023 год составляет 12 050

Себестоимость продаж: - 1 600

Управленческие расходы тыс. руб.:

Управленческие расходы за 2023 год – 5 721

Управленческие расходы, на конец каждого отчетного периода распределяются пропорционально выполненным объемам строительно-монтажных работ, на основании реестра выполненных СМР. Косвенные расходы, распределенные на объекты, где организация выступает заказчиком-застройщиком, включаются в состав себестоимости продукции (объекта). Управленческие расходы, распределенные на объекты,

где организация выступает подрядчиком, в конце месяца в полном объеме признаются в составе расходов и переносятся на финансовый результат.

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода:

В 2023 году показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» составляет 3 204. тыс.руб.

5. Учет эскроу-счетов

На 31.12.2023 года сумма на забалансовом счете 008 составляет, тыс.руб:

	На 31.12.2023
Многоквартирный жилой дом позиция 12 (этап 1) в городе Новочебоксарске	239 944
Многоквартирный жилой дом позиция 12 (этап 2) в городе Новочебоксарске	261 400
Многоквартирный жилой дом позиция 8 (этап 1) в городе Новочебоксарске	125 897
Многоквартирный жилой дом позиция 12 (этап 1) в городе Новочебоксарске	93 915
Всего по строке 1520 Баланса	720 612

Бухгалтерский учет у застройщика ведется с использованием забалансового счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» с выделением аналитических субсчетов для каждого должника и строительного объекта.

6. События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

7. Операции со связанными сторонами

В отчетном периоде ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» не было операций со связанными сторонами.

8. Совместная деятельность

Участие в совместной деятельности ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» не осуществляло. Договоры о совместной деятельности не заключались.

9. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату у ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» отсутствуют предъявленные претензии или санкции других юридических или физических лиц, рассматривающиеся руководством как возможные к предъявлению и которые могут оказать существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение.

Кроме того, ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» на отчетную дату не имеет неразрешенных разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет или по отдельным решениям налоговых органов.

Таким образом, условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на 31.12.2023г. отсутствуют.

10. Применение допущения непрерывности деятельности

ООО «СЗ «РЕГИОНЖИЛСТРОЙ» не планирует прекращения деятельности и не ожидает возможного возникновения других событий, которые могут повлиять на способность продолжения деятельности непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты. Прекращаемые операции отсутствуют.

Директор  Р.К. Алисов
Главный бухгалтер  И.И. Иванова



«27» марта 2024 года