

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2023 ГОД

1. Основные сведения об организации

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ".

Юридический адрес: 450057, Республика Башкортостан, Г.О. ГОРОД УФА, Г УФА, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2

Фактический адрес: 450057, Республика Башкортостан, Г.О. ГОРОД УФА, Г УФА, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2

Дата государственной регистрации: 16.05.2012

ОГРН: 1120280020992 ИНН: 0276140140 КПП: 027401001

Общество действует на основании Устава и законодательства Российской Федерации. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет. Цель общества – извлечение прибыли.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 0 человек.

В 2023 году увеличение Уставного капитала не происходило:

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2023 г. составляет 40 000 000 рублей.

Единоличный исполнительный орган Общества – Директор ООО «Строительные активы», действующий на основании Устава и договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №01-001 от 15.12.2022г.

Основными видами деятельности Общества является – ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество является застройщиком. Объектом строительства является торгово-офисный комплекс, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа г. Уфа Республики Башкортостан.

Разрешение на строительство выдано 28.06.2018г., земля под строительство объекта по договору аренды земельного участка № 532-18 от 14.09.2018 г.

Финансовая деятельность осуществлялась Обществом с 01.01.2023 по 31.12.2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

2. Информация об отдельных активах и обязательствах

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации за 2023 год составлялась на основании данных бухгалтерского учета для формирования достоверной информации о деятельности общества, учитывая разные подходы оценки потенциальных пользователей информации.

Бухгалтерский баланс (тыс. рублей)

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022
АКТИВ			
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
		-	-
Запасы, в том числе расходы на строительство	1210	594 842	238 386
НДС	1220	81 992	33 808
Дебиторская задолженность	1230	320 307	93 898
поставщики и подрядчики		164 716	72 200
расчеты по налогам и сборам		73,87	1,72
расчеты с разными дебиторами и кредиторами		155 517,49	21 696
Финансовые вложения	1240	50 678	1 356
Денежные средства	1250	6 227	1 111
Баланс		1 054 047	368 558
ПАССИВ			
Уставный капитал	1310	40 000	40 000
Нераспределенная прибыль	1370	(1 047)	(2 210)
Заемные средства (долгосрочные обязательства)	1410	276 071	308 090
Прочие обязательства	1450	658 402	5 895
в том числе по договорам ДДУ		658 402	5 895
Заемные средства (краткосрочные обязательства)	1510	19 896	8 883
Кредиторская задолженность		60 725	7 900
поставщики и подрядчики		60 248	7 649
расчеты по налогам и сборам		129,18	-
Расчеты по заработной плате		175,1	175,1
расчеты с разными дебиторами и кредиторами		173,04	76,9
расчеты с подотчетными лицами		-	-
Баланс		1 054 047	368 558

Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

Общество в 2023 году продолжало осуществлять строительство торгово-офисного комплекса, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан (секции А, Б; секции В, Г, Д). На 31.12.2023 года по данному объекту капитального строительства завершены секции А, Б, получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 14.11.2023 № 02-55-1549П-2023.

Оборотные активы

В составе оборотных активов отражен объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, пересечение ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной, кадастровый номер 02:55:020533:547.

В соответствии с изменениями законодательства ФСБУ 5/2019, а также с внесением изменения в учетную политику предприятия, расходы по объекту незавершенного строительства отражены в составе Запасов.

На 01.01.2023 года признано расходов на строительство 238 372,08 тыс. руб. В течение 2023 года были осуществлены расходы на строительство на сумму 337 069,56 тыс. руб. На 31.12.2023 года расходы на строительство составили – 575 441,64 тыс. руб.

Также, в составе МПЗ числятся: материалы, переданные подрядчику для выполнения полного комплекса ремонтно-отделочных работ по внутренней чистовой отделке апартаментов – 19 386,48 тыс.руб.; офисная техника для выполнения услуг по основному виду деятельности – 10 тыс. руб. и паспорт объекта 1500*2000 мм ПВХ пленка – 4 тыс. руб. Списание МПЗ производится по методу средней себестоимости. Остаток МПЗ на 31.12.2023 года составляет 19 400,48 тыс. руб.

Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023 года составляет:

- Авансы, выданные Поставщикам – 164 716 тыс. рублей
 - Расчеты по налогам, сборам и социальному страхованию – 73,87 тыс. рублей
 - Расчеты с прочими дебиторами – 155 517,49 тыс. рублей
-

Итого дебиторская задолженность: на сумму – 320 307 тыс. рублей.

Финансовые вложения.

- 1) Общество по акту приема-передачи векселя от 19.09.2022 г. от ООО «БН-Строй» получило в счет задолженности по генподряду вексель БНС № 08 от 19.09.2022 г. на сумму 1 235 763,56 руб., срок по предъявлению, но не ранее 31.03.2023г.
- 2) Общество предоставило займы для оплаты первоначального взноса за приобретение по договорам участия в долевом строительстве нежилых помещений (апартаментов), расположенных в здании Торгово-офисного комплекса по адресу: пересечение ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан в размере 494 225,05 руб. по договорам займа.
- 3) Общество предоставило займ управляющей организации ООО «Строительные активы» в размере 48 948 067,36 руб. по договору займа № 300/8/12-ТЛ от 13.12.2023г.

Денежные средства.

В 2023г. общество заключило договор с ПАО СБЕРБАНК Договор № 160B00J11MF от 22 июня 2023 на предоставление кредитных денежных средств. Согласно которому ПАО СБЕРБАНК открыл Обществу невозобновляемую кредитную линию для финансирования затрат по проекту строительства «Торгово-офисный комплекс, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» секции В, Г, Д.

В ноябре 2023г. общество закрывает обязательства по договору с ПАО СБЕРБАНК Договор № 31270 от 14.10.2021 на предоставление кредитных денежных средств. Согласно которому ПАО СБЕРБАНК открыл Обществу невозобновляемую кредитную линию для финансирования затрат по проекту строительства «Торгово-офисный комплекс, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» секции А, Б.

Произведены расчеты по внутрироссийскому аккредитиву № R952S2201600H от 17.10.2022 в размере 1 084,9 тыс. руб.

Итого остаток денежных собственных средств на расчетном счете общества на 31.12.2023г. - 6 227 тыс. руб.

Оценочные обязательства и резервы

Резерв по отпускам в 2023 году не начислялся в связи с отсутствием неиспользованных отпусков. Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не формировался в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности.

Капитал и резервы

Уставный капитал Общества составляет 40 000тыс. рублей.

Данный раздел пассива баланса изменился в сторону увеличения на сумму 1 163 тыс. рублей. Изменения произошли за счет получения прибыли от деятельности Общества по итогам 2023 года.

По состоянию на 31.12.2023 года сумма нераспределенного убытка составляет 1 047 тыс. рублей.

За период с 01.01.2023 по 31.12.2023 дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Долгосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2023г. задолженность Общества перед ПАО СБЕРБАНК по договору № 160B00J11MF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22 июня 2023 составляет 276 070,93 тыс.руб.

Краткосрочные обязательства

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2023 года составляет:

- Задолженность Поставщикам – 60 248 тыс. рублей
- Расчеты по заработной плате – 175,1 тыс. рублей
- Расчеты с прочими кредиторами – 173,04 тыс. руб.
- Расчеты по налогам и сборам – 129,18 тыс. руб.

Итого кредиторская задолженность: на сумму – 60 725 тыс. рублей

Задолженность перед участниками долевого строительства по договорам ДДУ отражаются в составе прочих долгосрочных обязательств и составляют по состоянию на 31.12.2023 года – 658 402 тыс. руб.

Задолженность по предоставленным займам на 31.12.2023 г. составляет - 18 065,45 тыс. руб., и задолженность по процентам за использование займов на 31.12.2023 составляет 1 830,97 тыс. руб.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2023 году отсутствуют.

Государственная помощь в 2023 году не привлекалась.

В отчетном периоде отсутствуют выданные и полученные обеспечения обязательств.

Стоимость чистых активов за 2023 год соответствует следующим данным:

№ п/п	Показатель	2023
1	Уставный капитал (тыс. рублей)	40 000
2	Сумма чистых активов (тыс.руб)	38 953

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023 г. ниже размера уставного капитала, так как Общество не получило в 2023 году доход по строительству объекта.

Признание финансового результата по строительству объекта будет производиться по окончании выполнения всего комплекса работ, которое планируется в 2024 году.

Отчет о финансовых результатах (тыс. рублей)

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2022
Выручка	2110	4 146
себестоимость продаж	2120	(2 504)

валовая прибыль	2100	1 642
управленческие расходы	2220	-
прибыль от продаж	2200	1 642
проценты к получению	2320	2
проценты к уплате	2330	-
прочие доходы	2340	-
прочие расходы	2350	(353)
прибыль до но	2300	1 291
налог на прибыль	2410	(129)
текущий налог на прибыль	2411	(129)
отложенный налог на прибыль	2412	-
прочее	2460	-
чистая прибыль	2400	1 162
совокупный финансовый результат	2500	1 162

В 2023 году выручка получена от вознаграждения по агентскому договору б/н от 01.10.2022 г. ООО «Уралрегионстрой» и реализации апартаментов №133 участия в долевом строительстве от 06.09.2023 ООО «Интех» путем перевыставления от старого генподрядчика ООО «БН-Строй» на нового генподрядчика ООО «Уралрегионстрой»

Финансовый результат, полученный, по основной деятельности в 2023 году составил – 1 291 тыс. рублей.

Налог на прибыль в 2023 году составила - 129 тыс. рублей.

Совокупный финансовый результат по бухгалтерскому учету, полученный в 2023 году составил 1 162 тыс. рублей.

Отчет об изменении капитала.

Совокупный финансовый результат Общества за период работы с 01.01.2023 по 31.12.2023 - прибыль в размере 1 162 тыс. рублей.

Величина капитала Общества по состоянию на 31.12.2023 составила сумму – 38 953 тыс. рублей.

Отчет о движении денежных средств.

Остаток денежных средств на 01.01.2023 – 1 111 тыс. рублей

Прочие поступления денежных средств – 84 414 тыс. рублей

Поступление кредитов, займов – 386 503 тыс. рублей,
в.т.ч. покрытие по внутрироссийскому аккредитиву – 0 тыс. руб.

Поступление процентов – 0 тыс. руб.

Расчеты с Поставщиками – 403 221 тыс. рублей

Расчеты с работниками по оплате труда – 0 тыс. рублей,

Прочий расход денежных средств – 8 083 тыс. рублей,

Возврат кредитов, займов – 54 497 тыс. рублей,
в.т.ч. покрытие по внутрироссийскому аккредитиву – 1 085 тыс. руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2022 года – 6 227 тыс. рублей

3. Учет по счетам эскроу

Согласно ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве...», в Обществе действуют правила финансирования строительства— через счета эскроу. Деньги дольщиков поступают на специальные счета в банке. Передача средств застройщику по секции (А,Б) осуществлена после сдачи дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 14.11.2023 № 02-55-1549П-2023.

Передача средств застройщику по секции (В,Г,Д) будет осуществлена после сдачи дома в эксплуатацию. Средства на этих счетах в учете учитываются на забалансовых счетах.

4. Связанные стороны

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Сделки в 2022г
1	ООО «Строительные активы»	450057, г. Уфа, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2	Учредитель ООО СЗ «Дом-Инвестиции»	Договор купли-продажи № б/н от 24.12.2019г.
2	Канев Владислав Алексеевич	г. Москва, ул. Шипиловская, д.23/2 кв.112	Учредитель, директор ООО СЗ «Дом-Инвестиции»	Договор купли-продажи доли в уставном капитале общества от 20.04.2022

5. Сведения об учетной политике

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Бухгалтерский учет осуществляется управляющей компанией ООО «Строительные активы».

При принятии к учету объектов основных средств, амортизационные группы по срокам полезного использования устанавливались в соответствии с Классификацией основных средств для определения срока полезного использования, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 07.07.2016 N 640.

По амортизационным отчислениям - линейным способ.

Малоценные объекты ОС (для целей бухгалтерского учета до 40 000 рублей, для целей налогового учета до 100 000 рублей) при вводе в эксплуатацию учитываются в составе МПЗ.

Способ оценки МПЗ при приеме к учету – по фактической стоимости. При списании оценка материалов и товаров производится по средней стоимости.

Выручка от реализации определяется методом начисления.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год перед составлением годового баланса.

Одобрение крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в 2023 году не проводилось.

6. Информация по прекращаемой деятельности

Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

В 2024г. Общество не планирует прекращать свою деятельность, связанную со строительством жилых и нежилых зданий.

На момент составления отчетности у Общества есть все возможности для дальнейшей работы расширения рынка оказания работ, услуг.

Предпосылок о существенном снижении выручки нет.

Общество не относится к отраслям экономики, попадающим под санкции, и продолжает свою непрерывную деятельность. Санкции, введенные НАТО против РФ не имеют существенного влияния на нашу деятельность

7. События после отчетной даты

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества осуществляет управляющий в лице Общества с ограниченной ответственностью «Строительные активы» (ОГРН 1160280054912, ИНН 0274912136, адрес регистрации: 450057, Республика Башкортостан, г.Уфа, проспект Салавата Юлаева, д.3 оф.2. Согласно решения от 06 февраля 2024г. назначен на должность директора ООО «Строительные активы» Канев Алексей Евгеньевич.

Директор ООО «Строительные активы»

Канев А.Е.

(действующий на основании Устава
и договора на передачу полномочий единоличного
исполнительного органа управляющей
организации №01-001 от 15.12.2022г.)