

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КАСКАД»

Текстовые пояснения

к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 ГОД

Общие сведения

Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Каскад».

Сокращенное наименование юридического лица: ООО СЗ «Каскад» (далее по тексту Общество).

Юридический адрес: 454076, г. Челябинск, ул. Х. Юсупова, 78, помещ.1, каб.4.

Электронный адрес: 2199082@mail.ru. ИНН 7448189746

Исполнительный орган: директор – Ежиков Александр Васильевич

Информация о бенефициарных владельцах:

Дементьев Евгений Петрович	ИНН 745203465904
Ежиков Александр Васильевич	ИНН 745209918188

В течение 2023г. Общество осуществляло деятельность застройщика многоквартирных жилых домов.

Среднесписочная численность за 2023 год составляет 10 человек.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Основные методы учетной политики

Доходы Застройщика в виде полученной экономии при привлечении средств дольщиков на строительство многоквартирных домов учитываются как доходы от обычных видов деятельности, и рассчитываются в виде разницы сумм инвестиций по договорам долевого участия в строительстве и затратами на возведение объекта.

Расходы на содержание Застройщика признаются в себестоимости продаж в момент передачи объектов строительства дольщикам. Коммерческие и управленческие расходы признаются расходами по обычным видам деятельности в себестоимости продаж.

Актив учитывается как объект основных средств, если его стоимость от 100 тыс. руб.

Общество с 2023 г. применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» ППОА создано в отношении арендованного земельного участка под застройку МКЖД.

Расшифровки некоторых показателей бухгалтерской отчетности

Строка 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах:

№ п/п	Наименование доходов	Сумма, тыс. руб.
1	Экономия застройщика по договорам долевого участия по завершенным строительством объектам	803 770
2	Реализация жилых и нежилых помещений в собственности застройщика	3 718 909
3	Реализация работ, услуг	8 029
Всего		4 530 708

Доходы от продаж в 2023 г получены Обществом по строительной деятельности на территории города Челябинска.

Строка 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах:

№ п/п	Наименование доходов	Сумма, тыс. руб.
1	Доход от продажи материалов	1 670
2	Доходы от сданных ранее объектов	31 222
3	Доходы от списания кредиторской задолженности	6 815
4	Прочие доходы	3 031
Всего		42 738

Строка 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах:

№ п/п	Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
1	Себестоимость реализованных материалов	1 569
2	Расходы по сданным ранее объектам строительства	170 535
3	Компенсация, неустойки по претензиям дольщиков, покупателей помещений	6 508
4	Расходы на услуги банков	5 393
5	Судебные расходы	653
6	Списание дебиторской задолженности	365
7	Проценты за ГПА	10 207
8	Штрафы, неустойки	245
9	Прочие расходы	6 652
Всего		202 127

Строка Бухгалтерского баланса 1260 «Прочие оборотные активы» в сумме 1 223 501 тыс. руб. включает фактическую стоимость незавершенных строительством многоквартирных жилых домов, возводимых с привлечением средств дольщиков по договорам участия в долевом строительстве (в разрезе объектов строительства).

Строка Бухгалтерского баланса 1550 «Прочие обязательства» в сумме 1 194 444 тыс. руб. включает обязательства по передаче помещений дольщикам по договорам участия в долевом строительстве (в разрезе объектов строительства).

В отчётном периоде 2023 год:

- Общество не проводило сделок и хозяйственных операций с нематериальными активами;
- Основные средства не предоставлялись в залог, не переданы в аренду, не переведены на консервацию, объекты недвижимости (как средства производства) не приобретались.
- операции с финансовыми вложениями не осуществлялись;
- государственная помощь не была получена или заявлена.

Дебиторская, кредиторская задолженность:

№ п/п	Задолженность:	Дебиторская задолженность, тыс. руб.		Кредиторская задолженность, тыс. руб.	
		Всего	В т. ч. просроченная	Всего	В т. ч. просроченная
1.	Расчеты с поставщиками	469 764	-	187 466	-
2.	Расчеты с покупателями	55 660	-	22 914	-
4.	Расчеты по налогам и сборам	46 956	-	104 989	-
5.	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1	-	164	-
6.	Расчеты с персоналом по з/палате, с подотчетными лицами	1	-	-	-
7.	Дебиторская задолженность участников долевого строительства	331 968	-	-	-
8.	Расчеты с разными дебиторами, кредиторами (расчеты с принципалом)	7 583	-	28	-
9.	Расчёты с участниками общества	-	-	254 977	-
	ИТОГО:	911 933	-	570 538	-

Резерв по сомнительным долгам не создавали в связи с отсутствием просроченной задолженности.

Информация о сделках со связанными сторонами в 2023 г.

Связанная сторона/ Основание связанности/ Характер отношений со связанными сторонами	Вид операции	Объем операций тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2023 г. («минус» - задолженность перед связанным лицом), тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов
ООО Строительная компания «СтройДом» ИНН 7451387963/ Контролируется одними лицами	СМР, выполненные связанной стороной и услуги строительного контроля	515 913	166 382	Оплата денежными средствами и зачетом встречных однородных требований до 31.12.2024 г.
	Покупка ТМЦ у связанной стороны	495 671	- 17 178	
	Перевод долга и цессии	8 460	3 257	
	Договор купли-продажи недвижимости	15 200	0	
	Реализация ТМЦ	921	0	
ООО Управляющая компания «Самоцвет» ИНН 7448194665 Контролируется одними лицами	Договор управления многоквартирным домом	1 798	- 3 340	Оплата денежными средствами до 31.12.2024 г.
	Соглашение о возмещении затрат	1 965	- 12	
ООО Строительная компания «Квадрат» ИНН 7453323274 Контролируется одними лицами	Договор уступки прав требования	0	329	Оплата денежными средствами и зачетом встречных однородных требований до 31.12.2024 г.
	Договор аренды	100	0	
ООО Управляющая компания «Новое поколение» ИНН 7448239997 Контролируется одними лицами	Договор управления многоквартирным домом	2 949	- 2 929	Оплата денежными средствами до 31.12.2024 г.
	Соглашение о возмещении затрат	2 396	2 396	
Участники Общества (Дементьев Е.П., Ежиков А.В.)	Договор купли-продажи	38 310	0	Оплата денежными средствами и зачетом встречных однородных требований до 31.12.2024 г.
	Получен заем от связанной стороны, проценты по договору займа	910 870	- 836 022	
	Участие в долевом строительстве (связанная сторона — дольщик)	74 893	70 003	
	Договор аренды	12 968	- 10	
	Соглашение о возмещении затрат	0	1	

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Информация о выплатах основному управленческому персоналу

№ п/п	Наименование выплаты	Сумма, тыс. руб.
1.	Заработная плата	892
2.	Налоги и страховые взносы	385
Всего		1 277

Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу не предусмотрено.

Применение ПБУ 18/02

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (сумма условного дохода по налогу на прибыль) за отчетный год, составила: 457 663 тыс. руб. Постоянный налоговый расход составил 754 тыс. руб. и связан с прочими непроизводственными расходами. Временные налоговые разницы в отчетном году не возникли.

Сроки погашения долгосрочных кредитных обязательств

По полученному займу от физических лиц в сумме 828 200 тыс. руб. срок погашения 2026 -2027 г.

Оценочные обязательства

В 2023 году Общество произвело авансовый платеж по налогу на сверхприбыль, создало резерв предстоящих расходов по сданным жилым домам.

Строка 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

№ п/п	Наименование выплаты	Сумма, тыс. руб.
1.	Авансовый платеж по налогу на сверхприбыль	45 928
2.	Резерв предстоящих расходов по сданным жилым домам.	11 411
Всего		56 339

В 2023г. резерв под обесценение запасов не создавался, в связи с отсутствием признаков обесценения.

Планируемое развитие Общества

В 2023 году Общество планирует строительство многоквартирных жилых домов с привлечением средств дольщиков в локациях города Челябинска:

- микрорайон № 57 «Краснопольская площадка» в Курчатовском районе г. Челябинска
- микрорайон 51, 51А «Краснопольская площадка» в Курчатовском районе г. Челябинска
- жилые дома в районе улиц Дзержинского- Копейская в Ленинском районе г. Челябинска
- микрорайон №48 «Краснопольская площадка» в Курчатовском районе г. Челябинска.
- микрорайон «Яблочный» в Тракторозаводском районе г. Челябинска

Общество имеет в собственности земельные участки под строительство указанных объектов, получены разрешения на строительство.

События после отчетной даты

В настоящий момент (из-за формирования отрицательных ожиданий в связи с вовлеченностью страны в политическую ситуацию в Украине, в том числе - продолжающимися экономическими санкциями Запада против России и её ответными мерами) весьма вероятен риск нарастания кризисных явлений в потребительском спросе, что может оказать негативное влияние на размеры получаемой Обществом выручки.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, будут предприняты все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2023 год.

Общество планирует в 1 кв. 2024 года произвести реорганизацию предприятия путем выделения ООО с передачей ему основных средств, задействованных в деятельности по передаче электроэнергии. В строке 1211 отражена сумма 70 064 тыс. руб. составляющая остаточную стоимость основных средств, в такой же сумме новому предприятию будет передана чистая прибыль.

Условные факты хозяйственной деятельности

Неоконченные судебные разбирательства по претензиям участников долевого строительства и покупателей по выплате неустойки на момент составления настоящей отчетности составили сумму 2 897,35 тыс. руб.

Директор



Ежиков А.В.

29 марта 2024 г.