

ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 г.
ООО «СибКомИнвест»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СибКомИнвест» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности: Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного приказом Минфина РФ от 06 июля 2008 г. №1999г. № 43н в редакции изменений, «Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н в редакции изменений.

Настоящая бухгалтерская отчетность ООО «СибКомИнвест» является корректировочной, в связи с исправлением ошибки при заполнении приложения «Отчет об изменениях капитала» и исходя из допущения непрерывности деятельности.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «» зарегистрировано МИФНС № 14 по Алтайскому краю.

Уставный капитал Общества составляет 100 тыс. рублей, оплачен учредителями полностью.

Основными видами деятельности Общества являются:

1. 71.12.2 (Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика)

Общество располагается по адресу: 656049, г. Барнаул, Папанинцев ул., д. 76А

Среднесписочная численность работающих за 2023 г. составила 1 чел.

Генеральным директором Общества является Розинкин Василий Григорьевич, избранный решением внеочередного общего собрания участников (решение единственного участника от 06.10.2021).

Разрешения на строительство №22-61-124-2023, выдано 21.11.2023г Комитетом по строительству. Архитектуре и развитию г. Барнаула.

Членство в СРО нет.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОБЩЕСТВА

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023 год, утвержденной приказом № 2 от 28.12.2022г.

2.1. Основа составления

Учетная политика Общества сформирована на основании Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. №106н и других действующих положений по бухгалтерскому учету.

2.2. Основные средства

Объекты основных средств принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение и сооружение. В бухгалтерской отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным способом: исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы

амортизации, исчисленной исходя из самостоятельно установленного экономически обоснованного срока полезного использования этого объекта.

Переоценка не производится

2.3. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение.

Списание материально-производственных запасов в производство осуществлялось по средней себестоимости каждого вида материальных запасов в момент их отпуска.

Активы стоимостью до 100 000 руб. и сроком использования более 12 месяцев относились на расходы текущего периода.

2.4. Инвентаризация

Инвентаризация имущества и обязательств проводилась по состоянию на 31.12.2023г. В результате инвентаризации расхождений не выявлено.

2.5. Признание дохода и расхода

Доходы (расходы) принимались в бухгалтерском учете по методу начисления, доходы от строительных работ будут отражены на момент сдачи домов.

2.6. Информация для обеспечения сопоставимости данных бухгалтерской отчетности

Показатели бухгалтерской отчетности за 2023 г. сопоставимы с показателями предыдущего 2022 г. «28» марта 2024 предоставлена корректировочная бухгалтерская отчетность за 2022 год в связи с ошибками, выявленными в учете.

2.7. Изменения в учетной политике

В учетную политику на 2023 год существенные изменения вносились, с 2023г учет ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Планируемые изменения в учетной политике на 2024 год в связи вступлением в силу нового ФСБУ 14/2022 и применение положений ФСБУ 26/2020, касающихся капвложений в НМА, не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

Стоимость основных средств по группам

тыс. руб.

Наименование группы основных средств	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость	Остаточная стоимость в % к итогу
Сооружения	142	141	5,56
Арендованные объекты (на балансе)	2080	1855	94,44
Итого:	2222	1996	100

В отчетном году Обществом введено в эксплуатацию объектов основных средств на сумму 142 тыс.руб.

За отчетный год начислена амортизация в 2 тыс.руб

Взят по договору субаренды земельный участок по адресу: г. Барнаул, ул. Просторная, 390, кад. № 22:61:010202:1978,S-19 524 м2

В соответствии с ФСБУ 25 «Учет аренды» на балансе по счёту 01.03 отражено ППА в сумме дисконтированных платежей, равная 2080 тыс.руб. В качестве ставки дисконтирования использована ставка 16%

Сумма процентных расходов составила 2864 тыс.руб. За 2023 год списаны процентные расходы на текущие расходы организации в сумме 304 тыс.руб.

Амортизация ППА за 2023 год составила 142 тыс. руб.

В балансе задолженность по расчетам по договору аренды отражена в строке 1450

3.2. Материально-производственные запасы (стр.1210 Бухгалтерского баланса)

В этой строке отражены материалы по счёту 10 в сумме 1 829 тыс. руб и расходы на строительство в сумме 215 960 тыс. руб. по счёту 20.

Согласно учетной политике, расходы на строительство многоквартирного дома во до момента окончания строительства собираются на счете 20«Основное производство»

Основные статьи расходов по счёту 20 :

20	215 959 884,19
1.1 Затраты на приобретение прав на ЗУ (аренда ЗУ, земельный налог)	158 347 586,14
2.1 Подготовка территории строительства (демонтаж, снос, вынос сетей, устройство подкрановых путей)	3 356 315,31
2.2 Общестроительные работы	2 383 893,00
2.6 Содержание службы заказчика-застройщика, в т.ч. охрана объекта	9 313 997,20
2.7 Проектные и изыскательские работы, авторский надзор, экспертиза, геодезия, геология	13 678 184,41
3.1 Коммерческие расходы	956 133,61
4.1 Проценты к уплате по займам и кредитам (включ.в стоимость инвестиционного актива)	27 923 774,52

3.3. Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность на начало отчетного периода составила 76 826 тыс. руб., на конец отчетного периода составила 92 502 тыс. руб., в том числе: задолженность поставщиков 19 613 тыс. руб., прочих дебиторов 72 888 тыс. руб. К прочим относится Договор инвестирования строительства 1 от 21.01.2019.

По сравнению с отчетным периодом общая дебиторская задолженность (без учета резерва сомнительных долгов) увеличилась на 15 676 тыс. руб. или на 17 %.

3.4. Краткосрочные обязательства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса)

Сумма на конец 2023 года составила состоит из заемных средств в размере 31 400 тыс. руб. и начисленных % 17 634 тыс.руб.

3.5. Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса)

Кредиторская задолженность на начало отчетного периода составляла 393 тыс. руб. на конец отчетного периода составила 2 563 тыс. руб., за отчетный год произошло ее увеличение на 2 170 тыс. руб. или на 85 %.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности на конец отчетного периода отражены:

задолженность поставщикам, подрядчикам	2 221 тыс. руб.
задолженность по арендованным платежам	218 тыс. руб.
прочая задолженность	124 тыс. руб.

3.6. Уставный капитал (стр. 1310 Бухгалтерского баланса)

Уставный капитал Общества не изменился. Величина уставного капитала на конец отчетного периода составляет 100 тыс. руб.

3.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы и расходы по обычным видам деятельности будут сформированы после окончания строительства жилого дома .

3.8. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы (стр.2310,2320,2330,2340,2350 Отчета о финансовых результатах) с учетом требований ПБУ 9/99, ПБУ 10/99 состоят из следующих групп:

Наименование	тыс. руб.	
	2022 год	2023 год
1. Прочие доходы		
в том числе:		
проценты по аренде	190	304
2. Прочие расходы		
в том числе:		
услуги банков по р/с	17	33

В отчетном периоде величина прочих доходов по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 114 тыс. руб. или на 62,5 % в связи начисленными процентами по аренде.

Величина прочих расходов увеличилась на 16 тыс. руб. или на 51,5 % в связи с увеличением услуг банка.

3.9. Расходы из чистой (нераспределенной) прибыли Общества

По результатам работы за 2023 год получен чистый убыток в размере 238 тыс. руб.

Непокрытый убыток на начало отчетного периода составила 1038 тыс. руб., за отчетный период произошло увеличение на 238 тыс. руб. в связи с получением убытка.

4.ИНФОРМАЦИЯ О НАЛОГОВЫХ И СТРАХОВЫХ ПЛАТЕЖАХ

Наименование налога	тыс. руб.	
	2023 г.	2022 г.
1. Налог на добавленную стоимость	0	0
2. Налог на прибыль	0	0
3. Налог на доходы физических лиц	49	40

4. Страховые платежи	93	63
Итого:	142	103

За отчетный год начислено налогов и страховых платежей на 39 тыс. руб. или на 27% больше, чем в предыдущем году, существенное увеличение произошло по страховым платежам и налогу на доходы физических лиц, в связи с приемом сотрудников.

5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ (ПБУ 11/2008)

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны: ООО "Сибэнергомаш-Барнаул" (Голяшкин А.Г. 08.04.1968 г.р. ИНН 222500467660, Банных М.А. 06.05.1990 г. р. ИНН 222513893400), ген.директор Розинкин В.Г. ИНН 222206032400

Операции со связанными сторонами Общества в отчетном периоде не осуществлялись..

Сумма выплат по трудовому договору генеральному директору Розинкину Василию Григорьевичу составила 267 тыс. руб.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ (ПБУ 7/98)

После отчетной даты не произошло никаких событий, требующих внесения корректировок в бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ (ПБУ 21/2008)

Резерв по сомнительным долгам не создавался, так как отсутствовала сомнительная задолженность с дебиторами

Оценочное обязательство по отпускам на конец отчетного периода составило 29 тыс. руб., что соответствует сумме начислений приходящихся на неиспользованные дни отпуска на 31.12.23 г.

8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Государственная помощь в соответствии с ПБУ 13/2000 в виде бюджетных ассигнований в отчетном году Обществу не представлялась.

9. УЧЕТ ЗАЙМОВ, КРЕДИТОВ И ЗАТРАТ ПО ИХ ОБСЛУЖИВАНИЮ (ПБУ 15/2008)

Для расчетов с поставщиками и подрядчиками Обществом в течении отчетного периода привлекались долгосрочные заемные средства в сумме 199 705 тыс. руб.

Процентная ставка по заемным средствам равна средней рыночной ставке.

Начислены проценты в сумме 17 634 тыс. руб. Проценты на конец 2023 года не погашены.

10. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПБУ 16/02)

В отчетном периоде деятельность Общества прекращаемой не признавалась.

11. УЧЕТ РАСХОДОВ НА НИОКР (ПБУ 17/2002)

За отчетный год Общество не осуществляло расходов, которые в соответствии с ПБУ 17/2002, могли признаваться расходами на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы.

12. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПБУ 20/2003)

За отчетный год Обществом совместная деятельность не осуществлялась.

13. УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

С введением в действие главы 25 Налогового кодекса РФ доходы и расходы в бухгалтерском учете и для целей налогообложения учитываются отдельно, поэтому бухгалтерская прибыль отличается от налогооблагаемой.

РАСЧЕТ
налога на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02
(с учетом изменений, внесенных приказом Минфина России от 20.11.2018 №236н)
за 2023 год

тыс. руб.

- | | |
|--|--------|
| 1. Условный расход по налогу на прибыль (УР) | (337)* |
| 2. Постоянный налоговый расход (ПНР) | |
| 3. Постоянный налоговый доход (ПНД) | |
| 4. Отложенный налоговый актив (ОНА) | (26) |
| 5. Отложенное налоговое обязательство (ОНО) | 125, |

4. Текущий налог на прибыль

Текущий налог = Условный расход + Постоянный налоговый расход – Постоянный налоговый доход + Отложенный налоговый актив – Отложенное налоговое обязательство = (99)

*Условный расход по налогу на прибыль (УР): прибыль до налогообложения

Сумма отложенного налога образовалась в связи с применением по учетной политике ПБУ 18 и пересчетом налоговых разниц за предыдущие налоговые периоды.

14. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ (ПБУ 22/2010)

В бухгалтерском учете и отчетности предшествующего отчетного периода выявлены существенные ошибки в связи с неприменением ФСБУ 25 и ПБУ 18. В результате чего подана корректировочная отчетность за 2022 год.

15. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ (ПБУ 8/2010)

1. По состоянию на 31.12.2023 Обществом создан резерв на выплату отпускных сотрудникам в сумме 29 тыс. руб.

16. УЧЕТ АРЕНДЫ (ФСБУ 25/2018)

С 01.01.2022 Общество применяет федеральный стандарт ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Ко всем действующим долгосрочным договорам аренды объектов основных средств, по которым Общество является арендатором, применены требования нового Стандарта. Арендные платежи дисконтируются на основании ставки +16%, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

На начало отчетного периода право пользования активом в сумме 2079 тыс.руб. и обязательство по аренде сформировано в сумме 2277 тыс. руб. На конец отчетного периода право пользования активом составило 2079 тыс. руб., обязательство по аренде 2230 тыс. руб.

Застройщик по договору ДДУ обязуется построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать в собственность Участника долевого строительства Объект долевого строительства, а участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и по акту приема-передачи объект долевого строительства.

Если площадь квартиры (отдельных комнат, кухни и др. помещений) уменьшена или увеличена за счет неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, не более, чем на 5%, то такие отклонения считаются допустимыми.

Строительство объекта осуществляется застройщиком с привлечением кредитных средств банка на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии и привлеченных заемных средств. Право субаренды земельного участка, на котором строится многоквартирные дома, находится в залоге банка и имущественные права на площади, также переданы в залог банка. Обременение в виде залога не распространяется на площади, в отношении которых заключены договора с использованием счетов эскроу.

Цена договора составляет сумму денежных средств, необходимых застройщику на возмещение затрат на строительство объекта и денежных средств на оплату услуг застройщика, при этом стоимость услуг застройщика определяется после ввода в эксплуатацию объекта и будет составлять разницу между затратами на строительство и цену договора. Стоимость услуг застройщика является доходом застройщика, остается после ее получения в распоряжении застройщика. По окончании строительства и ввода в эксплуатацию объекта сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой взносов, подлежащих уплате участником долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство, признаются дополнительным доходом от оказания услуг застройщика и остаются в его распоряжении.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены с использованием специального эскроу счета, открытого в банке. В случае нарушения срока внесения платежей участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа на каждый день просрочки.

В 2023г.денежные средства на счета эскроу не поступали. Поступившие заемные средства были направлены на осуществление долевого строительства.

17. СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На 31.12.23 г. в бухгалтерском балансе отражены отрицательные чистые активы в размере 1177 тыс .руб.

Отрицательная величина чистых активов сложилась за счет того, что в предыдущие отчётные периоды проценты по займам, начисленные до начала осуществления строительства многоквартирных жилых домов, а также расходы на услуги банков отражались в бухгалтерском учете как прочие расходы. Данные убытки будут компенсированы по окончании строительства за счет средств, полученных от дольщиков.

Таким образом, данные события не влияют на способность организации продолжать свою деятельность в дальнейшем непрерывно.

Генеральный директор

04 апреля 2024 г.