

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
Акционерное общество «Строитель-98»

1. Общие сведения

- 1.1. Полное наименование: Акционерное общество «Строитель-98».
- 1.2. Сокращенное наименование: АО «Строитель-98».
- 1.3. Юридический адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, дом 26, офис 01-122.
- 1.4. Дата государственной регистрации: 04.03.1998.
- 1.5. Перечень видов экономической деятельности с указанием их кодов по ОКВЭД: строительство жилых и нежилых зданий (код 41.20); Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (70.22); Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях (код 71.12).
- 1.6. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023: 13 человек.
- 1.7. Единичным исполнительным органом АО «Строитель-98» (далее «Общество») является генеральный директор. Решением общего собрания акционеров Общества от 23.04.2021 полномочия действующего генерального директора Гусакова Олега Валерьевича продлены на срок на 3 года.
- 1.8. Состав акционеров Общества:
 - Гусаков Олег Валерьевич (гражданин РФ), доля в уставном капитале 50%.
 - Джонс Джордж Майлс (гражданин США), доля в уставном капитале 50%.Держатель реестра акционеров АО "НРК - Р.О.С.Т." ИНН 7726030449.
- 1.9. Количество акций 100 (Сто), номинальная стоимость 84 (Восемьдесят четыре) рубля за акцию.
- 1.10. Уставный капитал 8400 (Восемь тысяч четыреста) рублей оплачен в размере 100%.
- 1.11. Все стоимостные показатели в пояснениях приведены в тыс.рублей.
- 1.12. Проведена инвентаризация:
 - оценочного обязательства в части неиспользованных отпусков работников,
 - основных средств,
 - расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами,
 - финансовых вложений,
 - расходов будущих периодов,
 - денежных средств в кассе.
- 1.13. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
- 1.14. Данная отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 27.03.2024 в связи с дополнительными раскрытиями информации.

2. Основные элементы учетной политики

- 2.1. С 01 января 2010 года АО «Строитель-98» применяет упрощенную систему налогообложения, выбрав доходы, уменьшенные на величину расходов в качестве объекта налогообложения.
- 2.2. Порядок признания выручки:
выручка в учете отражается по методу начисления.
- 2.3. Порядок признания управленческих расходов:
расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактической выплаты денежных средств.
- 2.4. Способ списания расходов будущих периодов:
списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.
- 2.5. Способы оценки МПЗ:

материально-производственные запасы оцениваются при отпуске их в производство по цене первой закупки (ФИФО). Материалы и товары для управленческих нужд учитываются в расходах на дату приобретения.

2.6. Лимит признания активов объектами ОС:

активы, стоимостью не более 100 000,00 рублей за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов.

2.7. Способ начисления амортизационных отчислений:

установлен линейный способ начисления амортизации для всех групп объектов.

2.8. Первоначальная оценка НМА:

нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия их к бухгалтерскому учету.

2.9. Лимит признания активов объектами НМА:

активы, стоимостью не более 1000,00 рублей за единицу, списываются в расходы в момент принятия к учету.

2.10. Амортизация нематериальных активов:

стоимость нематериальных активов погашается с даты признания объекта НМА в бухгалтерском учете посредством начисления амортизации в течении срока их полезного использования, не превышающего срок деятельности Общества.

2.11. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" с 01.01.2024 перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

3. Пояснения к отчетности

3.1. Пояснения к Бухгалтерскому балансу (форма № 1), касающиеся существенных показателей:

Актив баланса

3.1.1 К строке 1150 «Основные средства», в том числе:

Объекты основных средств (ОС)	Стоимость ОС на 01.01.2023	Поступление ОС в 2023 г.	Выбытие ОС в 2023 г. перевод в МЦ	Накопленная амортизация на 31.12.2023	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023
Офисное оборудование	212	137	0	257	92

Часть имущества по договору хранения с ООО «Гриффин Менеджмент» от 31.12.2020 передана на хранение.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", так как действующий договор на помещение с ООО «ВиВорк Рус» (Договор участия Виворк от 20.07.2020) не удовлетворяет критериям признания в качестве договора аренды.

Стоимость ТМЦ, учтенных на Забалансовом счете МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» составила:

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. - 2 218 тыс.руб.
- по состоянию на 31 декабря 2023 г. - 2 218 тыс.руб.

3.1.2 К строке 1170 «Финансовые вложения» (долгосрочные):

Наименование показателя	Дата возникновения задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2023	Срок погашения по условиям договора
Займы предоставленные ФЛ	23.11.2018	1000	1 000	23.11.2025
Займы предоставленные ФЛ	29.05.2018	2565	2 565	28.05.2025
Займы предоставленные другим организациям	29.01.2016		19 870	31.12.2026

Займы предоставленные другим организациям	15.01.2020		3 010	31.12.2026
Итого		3565	26 445	

3.1.3 К строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»:

Наименование показателя	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2023	Срок погашения по условиям договора
Права на ПО		23	14.02.2026
Прочие	875		
Итого	875	23	

3.1.4 К строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

Наименование показателя	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2023	Срок погашения по условиям договора
В том числе Долгосрочная дебиторская задолженность всего, из них:	0	4365	
- авансы выданные		336	28.02.2025
- прочие		4029	До 3-х лет
В том числе краткосрочная дебиторская задолженность всего, из них:	3520	6949	До 1 года
- за оказанные услуги	0	3782	
- авансы выданные	545	1548	
- прочие	2085	100	
- расчеты с бюджетом	890	1519	
Итого дебиторская задолженность	3520	11314	

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.1.5 К строке 1240 «Финансовые вложения» (краткосрочные):

Наименование показателя	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2023	Срок погашения по условиям договора
Размещение депозита	700	3 950	10.01.2024
Займы предоставленные другим организациям	22203		31.12.2023
Итого	22903	3 950	

3.1.6 К строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

Средства на расчетных счетах	Касса	Средства на валютных счетах	Всего
Данные на 31.12.2022	141	0	141
Данные на 31.12.2023	243	0	243

3.1.7 К строке 1260 «Прочие оборотные активы»:

Вид актива	Остаток на 31.12.2022	Остаток расходов, подлежащих списанию в будущем периоде на 31.12.23	Срок погашения актива
Расходы будущих периодов (ПО)	55	65	2024
Итого	55	65	

Пассив баланса

3.1.8 К строке 1310 «Уставный капитал», к строке 1360 «Резервный капитал»:

Величина капитала	На начало отчетного периода	Изменения капитала за период	На конец отчетного периода
Уставный капитал	8,4	0	8,4
Резервный капитал	1,3	0	1,3
Итого	10	0	10

3.1.9 К строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:

На начало отчетного периода	Увеличение капитала	Уменьшение капитала (убыток)	На конец отчетного периода
13 126	12 681	0	25 807

3.1.10 К строке 1410 «Заемные средства» (Долгосрочные обязательства):

Наименование показателя	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2023	Срок погашения по условиям договора
Займы, полученные:			
Договор займа от 26.12.2019		5 853	31.12.2026
Договор займа от 06.02.2020		2 600	31.12.2026
Причитающиеся проценты по займам полученным:			
Договор займа от 26.12.2019		917	31.12.2026
Договор займа от 06.02.2020		505	31.12.2026
Итого	0	9 875	

3.1.11 К строке 1510 «Заемные средства» (Краткосрочные обязательства):

Наименование показателя	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2023	Срок погашения по условиям договора
Займы, полученные:			
Договор займа от 13.02.2023		2 500	13.02.2024
Договор займа от 26.03.2020	2350		25.03.2023
Договоры займа с фл	10353		31.12.2023
Причитающиеся проценты по займам полученным:			
Договор займа от 13.02.2023		107	13.02.2024
Договор займа от 26.03.2020	314		25.03.2023
Договоры займа с фл	1386		31.12.2023
Итого	14 403	2 607	

3.1.12 К строке 1520 «Кредиторская задолженность»:

В том числе краткосрочная кредиторская задолженность:

Наименование показателя	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2023	Срок погашения по условиям договора
Расчеты с подотчетными лицами	914	0	
Прочие	808	50	01.2024

Расчеты с бюджетом	0	735	28.01.2024
Итого	1 722	785	

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.1.13 К строке 1540 «Оценочные обязательства»:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано (начислено)	Погашено (использовано)	Доначислено оценочное обязательство	Остаток на конец периода
Оценочное обязательство в части неиспользованных отпусков работников	1829	1 826	-1 036	428	3 047

По итогам инвентаризации на 31.12.2023 оценочное обязательство по оплате отпусков доначислено на сумму 428 тыс.рублей.

3.2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах (форма № 2)

Пояснения к существенным показателям:

3.2.1 К строке 2110 «Выручка»:

Выручка по видам деятельности	За отчетный год	За предыдущий год
Управление проектом РФ	8 240	10 400
Услуги по осуществлению контроля и надзора за строительством	443	0
Услуги за разработку документации	34 048	16 250
Управление проектом РУз	39 783	0
Итого	82 514	26 650

3.2.2 К строке 2120 «Себестоимость продаж»:

Статья затрат	За отчетный год	Доля расх. в %	За предыдущий год	Доля расх. в %
Оплата труда (включая НДФЛ)	15 220	27,5	8 093	59,0
Оплата по договорам ГПХ (включая НДФЛ)	1 897	3,4	0	0,0
Страховые взносы	2 793	5	789	5,8
Оц.обяз. на оплату отпусков (в части оплаты труда)	1 506	2,7	545	3,9
Оц.обяз. на оплату отпусков (в части взносов)	250	0,5	70	0,5
Материальные расходы	33 676	60,9	4 222	30,8
Итого	55 342	100	13 719	100

3.2.3 К строке 2220 «Управленческие расходы»:

Статья затрат	За отчетный год	Доля расх. в %	За предыдущий год	Доля расх. в %
Оплата труда (включая НДФЛ)	4 269	27,6	3 515	31,8
Страховые взносы	695	4,5	574	5,2
Оц.обяз. на оплату отпусков (в части оплаты труда)	427	2,8	524	4,7

Оц.обяз. на оплату отпусков (в части взносов)	71	0,5	82	0,8
Материальные расходы	201	1,3	162	1,5
Услуги по предоставлению офисного пространства	3 163	20,4	3 063	27,7
Командировочные расходы	2 278	14,7	1 856	16,8
Представительские расходы	224	1,4	88	0,8
Услуги связи (ПАО «ВымпелКом», ПАО Мегафон)	293	1,9	314	2,8
Нотариальные, юридические и аудиторские услуги	410	2,6	87	0,8
Услуги по сопровождению бухгалтерского и налогового учета	372	2,4	335	3,0
Прочие	3090	19,9	457	4,1
Итого	15 493	100,0	11 057	100,0

3.2.4 Расшифровка к строкам 2310-2350:

Показатель	За отчетный год	За предыдущий год
Строка 2320 «Проценты к получению»	1 489	1 297
Строка 2330 «Проценты к уплате»	674	620
Строка 2340 «Прочие доходы», всего. В том числе:	1 276	0
- Курсовые разницы (свернуто)	1276	0
Строка 2350 «Прочие расходы», всего. В том числе:	283	141
- расходы на услуги банков	267	128
- госпошлина за оформление разрешений	16	13

3.2.5 Расшифровка к строке 2410, 2411 «Налог на прибыль»:

Показатель	За отчетный год	За предыдущий год
Единый налог при применении УСН	806	268

4. Информация о связанных сторонах

4.1. Бенефициарными владельцами общества, как они определены Федеральным законом от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" являются Гусаков О.В. и Джонс Д.М.

4.2. Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

ФИО	Гражданство, должность	Основание в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания	% доли в УК	Виды и объем операций
Гусаков Олег Валерьевич	Российская Федерация, генеральный директор	Акционер	03.07.1998 09.02.2009	100 50	В объеме разрешенном законодательством РФ
Джонс Джордж Майлс	США, директор по экономике	Акционер	09.02.2009	50	В объеме разрешенном законодательством РФ

АО «Строитель-98» по договору процентного займа от 29.05.2018 № 1/2018 с Джонс Д.М. выдал займ. Процентная ставка 5,0% годовых, с 01.12.2018 5,2% годовых, с 01.12.2021 5,7% годовых, с 01.02.2022 6,4% годовых, с 01.11.2022 0,01% годовых. На 31.12.2022 задолженность Джонса Д.М.: по займу – 2 565, по процентам – 649. На 31.12.2023 задолженность Джонса Д.М.: по займу – 2 565, по процентам – 649.

АО «Строитель-98» по договору процентного займа от 23.11.2018 № 3/2018 с Джонс Д.М. выдал займ. Процентная ставка 5,0% годовых, с 01.12.2018 5,2% годовых, с 01.12.2021 5,7% годовых, с 01.02.2022 6,4% годовых, с 01.11.2022 0,01% годовых. На 31.12.2022 задолженность Джонса Д.М.: по займу – 1 000, по процентам 214. На 31.12.2023 задолженность Джонса Д.М.: по займу – 1 000, по процентам 214.
АО «Строитель-98» по договору процентного займа от 26.12.2019 с Гусаковым О.В. получил займ. Процентная ставка 5,0% годовых. На 31.12.2022 задолженность АО «Строитель-98»: по займу – 5 853, по процентам – 625. На 31.12.2023 задолженность АО «Строитель-98»: по займу – 5 853, по процентам – 917.
АО «Строитель-98» по договору процентного займа от 06.02.2020 с Гусаковым О.В. получил займ. Процентная ставка 5,0% годовых. На 31.12.2022 задолженность АО «Строитель-98»: по займу – 2 600, по процентам – 375. На 31.12.2023 задолженность АО «Строитель-98»: по займу – 2 600, по процентам – 505.
АО «Строитель-98» по договору процентного займа от 23.09.2019 с Гусаковым О.В. получил займ. Процентная ставка 10,0% годовых, с 31.08.2020 5,0% годовых. На 31.12.2022 задолженность АО «Строитель-98»: по займу – 1 900, по процентам – 387. На 31.12.2023 задолженность АО «Строитель-98» в размере по займу – 1 900, по процентам – 478 полностью погашена.

4.3. Размер краткосрочного вознаграждения основному управленческому персоналу в 2023 году составил:

Наименование показателя	За 2022 год	За 2023 год
Оплата труда (включая НДФЛ)	7599	9777
Страховые взносы	617	1518
Сальдо расчетов по счету 96	631	1041

Долгосрочное вознаграждение отсутствует.

Дивиденды в 2022 и 2023 году не начислялись и не выплачивались.

4.4. Перечень субъектов, на которые Общество оказывает влияние:

Полное фирменное наименование	Местонахождение	Основание в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	Объем операций
ООО «Гриффин 2 Девэллопмент»	119034, г. Москва, переулок Малый Лёвшинский, д. 10, кв. 9.	Генеральный директор Гусаков О.В.	01.06.2020	Протокол очередного (годового) общего собрания участников	В объеме разрешенном законодательством РФ
АО «Строитель-98» по договору процентного займа от 29.01.2016 № 1/2016 с ООО «Гриффин 2 Девэллопмент» выдал займ. Процентная ставка 14,00% годовых, с 01.12.2016 11,00% годовых, с 01.07.2017 8,25% годовых, с 01.01.2019 5% годовых. На 31.12.2022 задолженность ООО «Гриффин 2 Девэллопмент» по займу – 19 193, по процентам – 1 618. На 31.12.2023 задолженность ООО «Гриффин 2 Девэллопмент» по займу – 19 870, по процентам – 2 595. Срок займа до 31.12.2026.					
ООО «КИП Менеджмент»	603000, Нижегородская обл, г Нижний Новгород, пер Плотничный, д. 2, ком. 13, этаж 2	Организации находятся в собственности одной группы лиц.	27.05.2019	Договор купли-продажи доли в уставном капитале	В объеме разрешенном законодательством РФ
АО «Строитель-98» по договору процентного займа от 15.01.2020 с ООО «КИП Менеджмент» выдал займ. Процентная ставка 5,00% годовых. На 31.12.2022 задолженность ООО «КИП Менеджмент» по займу – 3010, по процентам – 420. На 31.12.2023 задолженность ООО «КИП Менеджмент» по займу – 3 010, по процентам – 570. Срок займа до 31.12.2026.					
ООО «Специализированный застройщик «Реконструкция Инвест»	603000, Нижегородская обл, г. Нижний Новгород, пер Плотничный, д. 2, этаж 2, комн.4	Участник 50% Гусаков О.В.	27.03.2015 04.08.2016	Договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО "СК "Реконструкция Инвест"; Договор купли-продажи части доли в уставном капитале ООО "СК "Реконструкция Инвест"	В объеме разрешенном законодательством РФ

АО «Строитель-98» 01.04.2021 года заключил договор управления проектом с ООО «СЗ «Реконструкция Инвест» и в 2023 году получал ежемесячно вознаграждение управляющего в размере 520000 (Пятьсот двадцать тысяч) рублей в месяц, что соответствует рыночным ценам на оказываемые услуги.
АО «Строитель-98» 30.01.2023 года заключил Договор оказания услуг по осуществлению контроля и надзора за строительством с ООО «СЗ «Реконструкция Инвест» и в 2023 году получал ежемесячно вознаграждение за услуги в размере 40000 (Сорок тысяч) рублей в месяц, что соответствует рыночным ценам на оказываемые услуги.

Полное фирменное наименование	Местонахождение	Основание в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	Объем операций
ООО «Индеп Риэлти»	125009, г. Москва, Брюсов переулок, дом 19	Генеральный директор Гусаков О.В.	02.04.2015	Решение единственного участника	В объеме разрешенном законодательством РФ
АО «Строитель-98» по договору процентного займа от 26.03.2020 с ООО «Индеп Риэлти» получил заем на срок до 25.03.2023. Процентная ставка 5,5% годовых. На 31.12.2022 задолженность ООО АО «Строитель-98» по займу – 2 350, по процентам – 314. На 31.12.2023 задолженность ООО АО «Строитель-98» в размере по займу – 3 000, по процентам – 362 полностью погашена.					
ООО "Гриффин Менеджмент"	603000, Нижегородская Область, г. Нижний Новгород, пер Плотничный, дом 2, этаж 2 КОМ.5	Организации находятся в собственности одной группы лиц	30.07.2018	Договор купли-продажи доли в уставном капитале	В объеме разрешенном законодательством РФ
Часть имущества АО «Строитель-98» по договору хранения с ООО "ГМ" от 31.12.20 передана на хранение.					

5. Информация о событиях после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние на Общество и существенно изменить его финансовое положение по сравнению с тем, которое отражено в финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2023 год, отсутствуют. Не существует и не предвидится предъявления к АО «Строитель-98» каких-либо санкций или претензий, связанных с судебными разбирательствами.

6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Общество подвержено финансовым, правовым, репутационным, операционным, управленческим рискам.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменение сложившейся ситуации и осуществляет оценку вероятности наступления негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает во внимание вышеперечисленные риски и полагает, что принимает необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса в сложившихся условиях с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

7. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Общество не располагает данными о совокупных затратах на приобретение и потребление энергетических ресурсов в течение отчетного года, так как является арендатором офисного помещения и офисного пространства и оплачивает по договору Участия ежемесячно установленную плату, которая включает в себя коммунальные и эксплуатационные расходы.

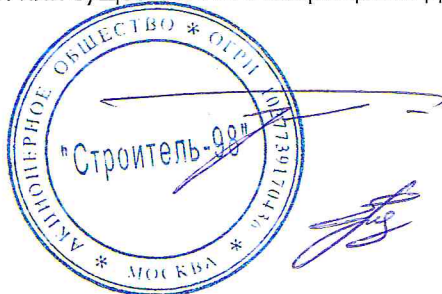
8: О применимости принципа непрерывности деятельности

В текущем периоде получен положительный финансовый результат. Финансовая устойчивость предприятия достаточная. АО «Строитель-98» регулярно получает вознаграждение по Договору управления проектом от 01.04.2021 с ООО «СЗ «Реконструкция Инвест». АО «Строитель-98» ведет постоянный поиск новых проектов, направлений и переговоры с потенциальными покупателями и инвесторами. В 2024 году заключен контракт между ООО «ДОМКОВКА» в качестве Заказчика и АО «Строитель-98» в качестве исполнителя на разработку бизнес концепции и технического задания на проектирование, сотрудничество развивается. Сотрудники общества обладают достаточными навыками, знаниями и квалификацией для успешного выполнения поставленных задач. Руководство Общества принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого финансового положения и дальнейшего развития Общества в сложившихся обстоятельствах. Общество обеспечивает своевременное погашение своих обязательств, действует и будет продолжать свою деятельность в будущем (по крайней мере, в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода, но не ограничиваясь этим сроком) и у него отсутствует намерение и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

10.04.2024



О.В. Гусаков

Е.Е. Романова