

# Пояснения к бухгалтерскому балансу

и

## отчету о финансовых результатах

### ООО СЗ "СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ"

за 2023 год

(табличные и текстовые пояснения)

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Союз Девелопмент» (далее Общество) за 2023, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы, если не указано иное, представлены в тысячах рублей. Отрицательные значения приведены в скобках)

#### 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Союз Девелопмент» зарегистрировано 06.04.2022г. Управлением ФНС по Астраханской области ОГРНИ 1223000001400 по адресу г.Астрахань ул. Набережная Приволжского Затона дом №4 помещение 5

Основным видом деятельности Общества является «Строительство жилых и нежилых зданий» согласно классификатору ОКВЭД 41.20

Размер Уставного капитала Общество составляет 10 000 (десять тысяч) руб.

Структура уставного капитала и состав участников:

Физические лица	Размер доли в рублях	
	31.12.2022г	31.12.2023г.
Муханалиев Радмир Рахимович	5 000	5 000
Сагаев Ришат Рамильевич	1 500	1 500
Сагаев Даниял Рамильевич	3 500	3 500
<b>ИТОГО</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

В связи с получением обществом кредита по договору №540B00LNDMF от 03 августа 2023 ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» на проектное финансирование строительства Жилого многоквартирного дома по ул.Куликова в Кировском районе г.Астрахани в 2023г. Доли участников находятся в обременении; номер договора залога: ДЗ04 540B00LNDMF ПЮ Р30/23-И/30- 2023-3-571 дата договора залога 04.08.2023

Органами управления являются:

Общее собрание участников  
Генеральный директор

По состоянию на 31.12.2023г. сведений о дочерних и зависимых обществах нет. По состоянию на 31.12.2023г. обособленных подразделений общество не имеет.

Численность сотрудников составляет:

на 31.12.2022г. 1 человека.

на 31.12.2023г. 1 человек.

Руководство текущей деятельностью ООО СЗ «Союз Девелопмент» осуществляется единоличным исполнительным органом общества - Генеральным директором, избираемым сроком на 5 (пять) лет.

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется генеральным директором.

По результатам деятельности общества за 2023г сформирован убыток в размере **12 472** тыс. рублей. Убыток сформирован по статье прочие расходы **12 482** тыс.руб.:

## 2. Основные средства общества

Для целей бухгалтерского учета признаются основными средствами активы, стоимость которых более 100 000 руб. (п. 5 ФСБУ 6/2020). Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Учет арендованного земельного участка осуществляется согласно ФСБУ 25/2018.

В 2023г обществом были приобретены основные средства и арендован земельный участок под строительство Жилого многоквартирного дома с последующим правом выкупа.

Наименование	Стоимость	Начисленная амортизация	Стоимость на 31.12.23
Вагон-бытовка 6000x2400x2550 (конструкция цельнометаллическая утепленная с эл.проводкой)	205	20	185
Ограждение строй.участка металлическое на бетонном основании	306	36	270
Система видеонаблюдения	163	21	142
Система эл.снабжения стройучастка, временная	3381	307	3074
З/у 30:12:010434:3623	31678	-	31678
<b>ИТОГО</b>	<b>35733</b>	<b>384</b>	<b>35 349</b>

## 3. Запасы

К запасам общества в размере **88 117 тыс.руб.** Материально производственные запасы 5040 тыс.руб и затраты, сформированные на сч20 на строительство жилого многоквартирного дома 83077тыс руб.

### Материально производственные запасы общества:

Для целей бухгалтерского учета признаются материально-производственными запасами активы, соответствующие условиям ФСБУ 5/2019 «Запасы» (далее МПЗ).

Наименование			На начало года	Изменения за период		На конец года
				Поступление	Выбытие	
Сырье и материалы		2022	-	75	-	75
		2023	75	1062	1137	-
Прочие материалы		2022	-	-	-	-
		2023	-	111	111	-
Материалы переданные на переработку на сторону	в	2022	-	-	-	-
		2023	-	24281	19251	5030
Инвентарь хоз.принадлежности	и	2022	-	-	-	-
		2023	-	470	470	-
Строительные материалы		2022	-	-	-	-
		2023	-	24183	24173	10
Спецодежда		2022	-	-	-	-
		2023	-	9	9	-
Малоценное оборудование и запасы	и	2022	-	-	-	-
		2023	-	302	302	-
Затраты по строительству объекта		2022	-	-	-	-
		2023	-	83077		83077

#### 4. Дебиторская и кредиторская задолженность

##### 4.1 Дебиторская задолженность общества 659 192 тыс.руб.

Наименование	31.12.2022	31.12.2023
Расчеты с поставщиками (подрядчиками) по авансам выданным	3 779	45 873
Расчеты авансам выданным сотрудникам	13	13
Расчеты по договорам ДДУ	-	613 306
Резервы по сомнительным долгам	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>3 792</b>	<b>659 2</b>

##### 4.2 Кредиторская задолженность общества 616 266 тыс.руб.

Наименование	31.12.2022	31.12.2023г.
Обязательства по ДДУ	-	614 516
Расчеты с поставщиками (подрядчиками)	-	1 734
Прочес	-	16
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>616 266</b>

#### 5. Денежные средства общества

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств без учета косвенных налогов. Показатели отчета о движении денежных средств организации отражаются в валюте РФ - рублях.

По строке 1250 «Денежные средства» отражены остатки денежных средств организации на расчетных счетах

Денежные средства	2022г.	2023г.
Денежные средства на расчетных счетах	30	52

<b>Итого</b>	<b>30</b>	<b>52</b>
--------------	-----------	-----------

## 6. Прочие оборотные активы

К прочим оборотным активам общества **2 152 тыс. руб** относятся расходы будущих периодов. В состав расходов будущих периодов входят лицензии на программные продукты, страховки, права пользования. Расходы списываются равномерно в течении периода, к которому они относятся

<i>Наименование</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2023г.</i>
Предоставление доступа к продукту "Образовательное страхование" платформы Маркетплейс Edutoria	-	38
ПО "Web-система СБИС" Эксклюзив	-	3
Договор добровольного страхования имущества	-	1 861
ИТС ИС:ПРОФ	-	12
Лицензия на ПО "ПАКТ" Аккаунт Whatsapp	-	17
ПО "ИС:Бухгалтерия 8 ПРОФ"	-	11
ПО "ИС:Зарплата и управление персоналом 8"	-	20
ПО "ИС:Предприятие 8 ПРОФ. Клиентская версия 1 АРМ"	-	4
ПО "Web-система СБИС" модуль ЭО-Базовый. ОСНО	-	2
Полис-оферта страхования СМР	-	184
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>2 152</b>

## 7. Обязательства общества

Заемные средства общества состоят из кредита выданного ЦАО СБЕРБАНК РОССИИ и заемных средств, предоставленных по договорам займа индивидуальных предпринимателей.

<i>Контрагенты</i>	<i>Остаток на 31.12.2022, тыс.руб.</i>	<i>Получено займов в 2023, тыс. руб.</i>	<i>Возвраще по займам в 2023, тыс. руб.</i>	<i>Остаток на 31.12.2023, в тыс. руб.</i>
<i>Договоры, проценты</i>				
Кредитный договор №540B001LNDMF от 03 августа 2023 ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ	-	152 216	-	152 216
<i>Проценты по договору</i>		665		665
Договор займа ИП Сагаев Р.Р. №2 от 10.08.2022г под 9.5% годовых	150	-	-	150
<i>Проценты по договору</i>	-	20	-	20
Договор займа ИП Сагаев Р.Р. №3 от 10.04.2023г под 9.5% годовых		2 550	-	2 550
<i>Проценты по договору</i>		161		161
Договор займа ИП Сагаев Р.Р. №4 от 28.08.2023г под 12.5% годовых		1 400	-	1 400
<i>Проценты по договору</i>		26		26
Договор займа ИП Муханалиев Р.Р. №1 от 31.05.2023г. под 9.5% годовых		6 772	-	6772
<i>Проценты по договору</i>		369	-	369
Договор займа ИП Муханалиев Р.Р. №2 от 28.08.2023г под 12.5% годовых		5 650	-	5 650
<i>Проценты по договору</i>		142		142
Договор займа ИП Сагаев Д.Р. №1 от	150	3 450	-	3600

01.09.2022г под 9.5% годовых				
<i>Проценты по договору</i>		229	-	229
Договор займа ИП Сагаев Д.Р. №2 от 28.08.2022г под 12.5% годовых		7 550	-	7 550
<i>Проценты по договору</i>		140	-	140
<b>ИТОГО сумма по договорам займа</b>	<b>300</b>	<b>181 340</b>	-	<b>181 640</b>
в т.ч. тело займа (долгосрочные займы)	0	179 588	-	179 888
сумма процентов	0	1 752	-	1 752

<i>Контрагенты</i>	<i>Остаток на 31.12.2022, тыс.руб.</i>	<i>Получено займов в 2023, тыс. руб.</i>	<i>Возвраще по займам в 2023, тыс. руб.</i>	<i>Остаток на 31.12.2023, в тыс. руб.</i>
<i>Договоры, без процентов</i>				
Договор займа ИП ООО «Каспий» №1 от 15.04.2022	150	310	460	-
Договор займа ИП ООО «Каспий» №1 от 23.05.2022	-	600	600	-
Договор займа ИП ООО «Каспий» от 15.04.2022	12	-	12	-
Договор займа ИП ООО «Каспий» от 23.06.2022	550	-	550	-
Договор займа ПКФ ООО «Волжский простор» бн от 25.10.2022	2 900	-	2 900	-
Договор займа СПК «РОДИНА» бн от 17.04.2022	-	1 500	1 500	-
<b>ИТОГО сумма по договорам займа</b>	<b>3 612</b>	<b>2 410</b>	<b>6 022</b>	

Проценты по заемным средствам начисляются и не уплачиваются ежемесячно по условиям кредитного договора и по процентной ставке, указанной в договорах займа.

Предоставленные кредиты и займы являются целевыми, направлены на строительство Жилого многоквартирного дома по ул.Куликова в Кировском районе г.Астрахани. Выплата обязательств будет произведена по окончании строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию согласно проектной декларации 30.06.2026.

#### **8. Прочие доходы и расходы**

Прочие доходы в 2023 году (стр. 2340 Отчета о финансовых результатах):

<i>Статья расходов</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2023</i>
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	22
<b>ИТОГО</b>	-	22

Прочие расходы в 2023 году (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах)

<i>Статья расходов</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2023</i>
Услуги банка и банковские комиссии	3	3 191
Прочие расходы не формирующие себестоимость строительства	22	3 501
<b>ИТОГО</b>	<b>25</b>	<b>6 692</b>

## 9. Связанными сторонами являются:

Юридические лица опосредованно связанные с обществом

1. ООО "СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - учредитель; Сатаев Рипат Рамилевич - учредитель; Сатаев Даниял Рамилевич - учредитель)
2. ООО СЗ "КОМФОРТНЫЙ ДОМ"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - учредитель; Сатаев Рипат Рамилевич - учредитель; находится по одному адресу с ООО СЗ "СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ")
3. ООО "РОДИНА"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - директор)
4. ССНК "КАСПИЙ"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - председатель)
5. ИП ООО "КАСПИЙ"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - генеральный директор)
6. ООО СЗ "СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ 1"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - учредитель)
7. СПК "РОДИНА"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - учредитель)
8. ООО "ЮГПРОДУКТ"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - учредитель)
9. ООО ПКФ "КАСПРИБФЛОТ-3"  
(Муханалиев Радмир Рахимович - учредитель до 04.03.2022\*)
10. ООО "ФИНАНСОВЫЕ ПАРТНЕРЫ - АСТРАХАНЬ"  
(Сатаев Рипат Рамилевич - учредитель)

В проверяемом периоде со связанными сторонами Общества осуществлялись следующие  
Операции

### ООО «СОЮЗ Девелпмент»

Характер операций	Сумма операций в тыс. руб.	
	2022	2023
Сальдо на начало	-	-
приобретение услуг технического заказчика	-	11 394
Сальдо на конец	-	690

### СПК "РОДИНА"

Характер операций	Сумма операций в тыс. руб.	
	2022	2023
Сальдо на начало	-	-
Реализация услуг по строительным работам	-	1 210
Сальдо на конец	-	1 210

Конечным бенефициаром общества является Муханалиев Радмир Рахимович.

Основным управленческим персоналом общества является, генеральный директор Муханалиев Р.Р. за проверяемый период 2023г. персоналу выплачивалась заработная плата в размере 27 тыс.руб в т.ч НДС/ФЛ 4тыс. руб взносы 8тыс. Иных выплат в 2023г. не производилось. В 2022г. выплаты отсутствуют.

## 10. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою деятельность в условиях геополитической напряженности в мире, обострившейся в феврале 2022 года.

Обострение геополитической напряженности привело к колебанию валютных обменных курсов по сравнению с обменными курсами, действовавшими на конец 2023 года, ключевой ставки Банка России, цен на нефть и газ, и к падению российского фондового рынка. На товарных рынках также наблюдается повышенная волатильность.

Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе быстрых платежей SWIFT (СВИФТ).

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в России и с Россией, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне, вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

Руководство организации подтверждает, что исходя из своего текущего понимания ситуации, специальная военная операция на территории Украины, а также дополнительные санкции, введенные со стороны иностранных государств, не оказывают существенного влияния на непрерывность деятельности Общества в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты, и не приводят к значительным изменениям балансовой стоимости или классификации активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Судебные процессы и исполнительное производство в отношении общества за отчетный период на 31.12.20.23г. отсутствуют.

По итогу 2023 года чистые активы общества имеют отрицательное значение (12488).

Это связано с тем, что общество в текущем году осуществляет строительство жилого многоквартирного дома, финансовый результат, по итогам которого будет определен в год ввода объекта в эксплуатацию (согласно проектной декларации 2026г). Общество намерено продолжать свою деятельность в обозримом будущем (как минимум, 12 месяцев после отчетной даты) и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Событий после отчетной даты, повлиявших на отчетность за 2023г., у Общества не было.

Генеральный директор



Муханалиев Р.Р.

11.04.2024г.