

# ПОЯСНЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО «Специализированный застройщик «Компас» за 2023 год.

## I Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компас» (далее по тексту – Общество) создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» на основании решения единственного учредителя от 18 сентября 2020 года.

Единственным участником Общества является физическое лицо Кузьмичев Демид Владимирович.

Дата государственной регистрации: 24.09.2020г. Основной государственный регистрационный номер: 1205900024087

Место нахождения Общества (юридический адрес): 614015, Пермский край, Пермь г, Николая Островского ул, дом 44А, офис 12.

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компас». Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «СЗ «Компас».

Общество создано без ограничения срока деятельности.

Основным видом деятельности, которые осуществляет Общество, являются:

- Разработка строительных проектов;
- Строительство жилых и нежилых зданий;
- другие виды производственной, коммерческой и общественной деятельности, способствующие развитию Общества и не противоречащие законодательству Российской Федерации.

Для обеспечения деятельности Общества, за счет вклада участника, образован уставный капитал в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей, соответствующий номинальной стоимости доли участника в уставном капитале Общества. Учредитель своевременно внес вклад в уставный капитал на расчетный счет Общества. Увеличение или уменьшение уставного капитала в течение 2023 года не производилось.

В соответствии с уставом управление в Обществе осуществляется:

1. Директором – Кузьмичевым Демидом Владимировичем.
2. Совет директоров не создается.

Среднесписочная численность работников в 2023 году составляла 6 человек. Среднемесячная оплата труда в целом по предприятию составляет 29,5 тыс. руб.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Обособленных подразделений нет.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Случай, когда организация допустила при формировании бухгалтерской

отчетности отступления от правил формирования бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

## **II Учетная политика**

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «СЗ «Компас», разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### **Признание доходов**

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н.

Доходы подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

При строительстве многоквартирного дома выручка определяется по окончании строительства, с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта строительства.

### **Признание расходов**

Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/1999 «Расходы организации», утвержденное Приказом Минфина от 06.05.1999 №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно.

В ходе строительства многоквартирного дома (далее МКД) затраты как формирующие стоимость строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ накапливаются. Расходы, не формирующие стоимость строительства объекта на основании п. 18 ФСБУ 5/2019 «Запасы» списываются в составе управленческих расходов.

С 2024 года в учетную политику внесены изменения в части учета расходов на строительство, а именно, все расходы как прямые, косвенные так и прочие расходы до момента признания выручки накапливаются на счете 08.03 «Строительство объектов МКД» и списываются по мере признания выручки после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В момент подписания актов приема-передачи помещений дольщиками прямые расходы списываются пропорционально передаваемым площадям.

## Учет основных средств

Организация бухгалтерского учета основных средств осуществляется на основе ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина РФ от 17 сентября 2020 г. N 204н. ФСБУ 6/2020 организация начала применять перспективно с 2022 года.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов, признаются расходами того периода, в котором они были понесены.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится. Так как по состоянию на 31.12.2023 основных средств на балансе нет, то проверку на обесценение стоимости основных средств по состоянию на 31.12.2023 и проверку элементов амортизации основных средств на соответствие условиям использования Общество не производило.

Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» организация начала применять перспективно с 2022 года. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в 2023 году не применялись, так как ООО «СЗ «Компас» не арендует и не сдает в аренду основные средства.

## Учет материально - производственных запасов

Организация бухгалтерского учета запасов осуществляется на основе федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом от 15 ноября 2019 г. N 180н.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Все фактические расходы, связанные с приобретением сырья и материалов, а также книг, брошюр и других изданий сразу относятся на счет 10 «Материалы».

При отпуске материально - производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Затраты на строительство МКД, накопленные на счете 08.03 «Строительство объектов МКД» в бухгалтерской отчетности отражаются в составе запасов, с выделением отдельной строкой стоимости строительства.

Основание для создания резерва под снижение стоимости материальных ценностей на 31.12.2023 отсутствует.

#### Учет товаров

Организация бухгалтерского учета товаров осуществляется на основе:

- федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом от 15 ноября 2019 г. N 180н.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения без учета НДС.

Оценка себестоимости отгруженных товаров: при отгрузке товаров оценка товаров определяется по средней себестоимости.

#### Учёт финансовых вложений

Учёт финансовых вложений осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 утвержденному приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, применяются следующие способы оценки:

- ценные бумаги – по первоначальной стоимости каждой единицы;

- вклады в уставные капиталы (кроме акций), выданные займы, депозитные вклады, «купленная» дебиторская задолженность – по первоначальной стоимости каждой единицы.

Проценты, начисленные по выданным займам, не учитываются в составе финансовых вложений.

#### Учет кредитов и займов

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденное Приказом Минфина от 06.10.2008 №107н.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных, либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно: при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности; при сроке погашения превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам. Не погашенные на конец отчетного периода проценты всегда отражаются в составе краткосрочных обязательств по кредитам и займам.

#### Учет налога на прибыль

Информация о налоге на прибыль формируется в бухгалтерском учете и раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе свернуто.

## Существенность ошибки

Существенность ошибки прошлых отчетных периодов определена в размере 5% к общему итогу по соответствующему разделу годовой отчетности периода, к которому относится ошибка.

## III Операции с связанными сторонами

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между аффилированными лицами.

Связанными сторонами, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности, являются лица, оказывающие значительное влияние на Общество или имеющие над ним контроль:

- юридические и физические лица, непосредственно владеющие акциями общества в размере, превышающем 20%;
- юридические и физические лица, осуществляющие функции исполнительного органа общества,
- юридические лица, в которых само общество является участником с долей участия более 20%.

## Информация о связанных сторонах на 31.12.2023

1. Индивидуальный предприниматель Кузьмичев Демид Владимирович.
2. ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОСПЕКТ" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
3. ООО "СЗ "ОНИКС ПЕРМЬ" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
4. ООО "ГОРИЗОНТ" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
5. ООО "ПАНОРАМА" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
6. ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОНИКС" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
7. ООО "РА "ОНИКС" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
8. ООО "ИК "ПРОКСИМА" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
9. ООО "ИСК "МЕГАПОЛИС" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
10. ООО "ЛИДЕР" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
11. ООО "УК "ВМЕСТЕ" – Учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович
12. ООО "СПЕЦ ТЕХ СЕРВИС" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.
13. ТСН "ЯБЛОНЬКА" – Руководитель — Кузьмичев Демид Владимирович
14. ООО "МАКСИ МАРКЕТ" – Руководитель и учредитель — Кузьмичев Демид Владимирович.

## Задолженность по связанным сторонам на 31.12.2023 г:

Виды операций	Связанная сторона	Сумма обязательства, тыс. руб.			
		на 01.01.2023	увеличена в 2023 году	погашена в 2023 году	на 31.12.2023
Полученные займы	Кузьмичев Д.В. (ИП)	185 100,0	201 358,8	0,0	386 458,8
Кредиторская задолженность	Кузьмичев Д.В. (ИП)	116 326,0	114,0	0,0	116 440,1
Займы выданные	Кузьмичев Д.В. (ИП)	0,0	22 278,9	0,0	22 278,9
Займы выданные	ООО «Горизонт»	0,0	23 239,5	0,0	23 239,5
Займы выданные	ООО «Панорама»	0,0	1 734,0	0,0	1 734,0
Займы выданные	ООО «Спец Тех Сервис»	0,0	2 000,0	0,0	2 000,0
Займы выданные	ООО «Специализированный застройщик «Оникс»	0,0	83 789,0	0,0	83 789,0

## Информация о выплатах Ключевому управленческому персоналу

### Расшифровка КУП

ФИО	Основание для включения в группу
Кузьмичев Демид Владимирович	директор

Директору в 2023 году заработная плата не начислялась и не выплачивалась. Краткосрочных (подлежащих выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты) вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в 2023 году не было.

Долгосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу, суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности, платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вознаграждения не производятся.

## IV Информация о бенефициарных владельцах

По состоянию на 31.12.2023 г.:

Количество бенефициарных владельцев – 1.

Сведения о бенефициарном владельце:

Фамилия, имя, отчество – Кузьмичев Демид Владимирович.

Гражданство – Российской Федерации.

Место рождения – г. Пермь

Причины отнесения физического лица к бенефициарным владельцам: физическое лицо, владеет более 25 процентов в уставном капитале организации.

#### **V Информация о получении и использовании государственной помощи**

Общество в течение 2023 года не получало и не использовало государственную помощь.

#### **VI Информация о расходах, связанных с выполнением НИОКР**

Общество не раскрывает в бухгалтерской отчетности за 2023 год информацию о расходах, связанных с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технических работ, в связи с отсутствием объектов учета.

#### **VII Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности по состоянию на отчетную дату отсутствуют.

Факты хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны существенными ошибками в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Исправление в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010 в Обществе в 2023 году отсутствуют.

#### **VIII События после отчетной даты**

В 2023 году и начале 2024 года приняты очередные пакеты санкций в отношении Российской Федерации.

В связи с ростом геополитической напряженности наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства, описанные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Общество имеет устойчивое финансовое положение, способно своевременно погашать все свои обязательства и намерено продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

## IX Финансово-хозяйственная деятельность Общества

Основным видом деятельности организации является строительство жилых и нежилых зданий. Выручка по основному виду деятельности за 2023 г. отсутствует.

Существенные показатели: информация о вложениях в незавершенное строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: шоссе Космонавтов, 309а в Индустриальном районе г. Перми отражена в бухгалтерском балансе в составе показателя строка 1210 «Запасы» 1 011 165 тыс. рублей. Строительство МКД идет в соответствии с графиком, плановая сдача второй секции первой очереди дома будет произведена во втором квартале 2024 года.

В строке 1230 «Дебиторская задолженность», в том числе авансы выданные под строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: шоссе Космонавтов, 309а – 361 309 тыс. рублей, в строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражена задолженность дольщиков по договорам долевого участия в долевом строительстве (шоссе Космонавтов, 309а 1 секция 2 очередь) – 775 172,0 тыс. рублей и 1260 «Прочие оборотные активы» задолженность дольщиков по договорам долевого участия в долевом строительстве (шоссе Космонавтов, 309а, 2 секция 1 очередь) – 1 545 500 тыс. рублей.

В строке 1520 «Кредиторская задолженность», в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по капитальному строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: шоссе Космонавтов, 309а – 127 879 тыс. рублей

В 2023 г. управленческие расходы организации составили 114 938 тыс. рублей.

Прочие доходы в 2022 г. составили 122 тыс. руб., реализованы излишние материалы.

В 2023 году прочих доходов нет.

В 2022 году прочие расходы составили 160 тыс. руб., в том числе:

- 122 тыс. руб. реализация материалов;
- 38 тыс. руб. расходы на услуги банков.

Прочие расходы в 2023 г. составили 2 743 тыс. руб., в том числе:

- 2 507 тыс. руб. расходы на добровольное страхование;
- 197 тыс. руб. штрафы, неустойки;
- 39 тыс. руб. расходы на услуги банков.

По состоянию на 31.12.2023 года ООО «СЗ «Компас» имеет отрицательные чистые активы в сумме 164 859 тыс. руб. Это связано с тем, что предприятие с 2022 года применяет ФСБУ 5/2019 и все расходы по рекламе и другие прочие расходы в 2023 году, по правилам бухгалтерского учета отражены в составе текущих расходов.

В 2024 году финансовое положение общества существенно улучшится, так как во втором квартале планируется получение выручки более 1 500 млн. руб. после ввода в эксплуатацию 2-й секции 1-й очереди МКД по адресу: г. Пермь, шоссе Космонавтов, дом 309а, в результате будет получена прибыль.

На отчетную дату Общество имеет устойчивое финансовое положение, ликвидный и платежеспособный бухгалтерский баланс, способно своевременно

погашать свои обязательства. Общество намерено продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Коэффициент текущей ликвидности по состоянию на 31.12.2023 составляет 1.45 (КТЛ = ОА/КО, где: КТЛ — коэффициент текущей ликвидности; ОА — оборотные активы; КО — краткосрочные обязательства). Коэффициент восстановления платежеспособности в течение 6 месяцев по состоянию на 31.12.2023 составляет 1.59, что свидетельствует об устойчивом финансовом положении общества. Сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности нет.

Признаки обесценения активов отсутствуют.

Незавершенные судебные разбирательства по состоянию на 31.12.2023 и на дату подписания отчетности отсутствуют.

### **X Сроки погашения займов**

Наименование организации, выдавшей кредит (займ)	Договор	Остаток задолженности на 31.12.2023 (руб.)	Срок погашения кредита (займа)
Кузьмичев Демид Владимирович (ИП)	Договор беспроцентного займа по № 08/06/2021 от 08.06.2021 г.	350 000 000,00	31.01.2025
Кузьмичев Демид Владимирович (ИП)	Договор беспроцентного займа по № 24/04/23 от 24.04.2023 г.	9 850 000,00	01.10.2025
ПАО СБЕРБАНК	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420B0049G от 17.05.2022г.	1 056 963 650,00	30.09.2024
ПАО СБЕРБАНК	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420B00HL8MF от 30.09.2025г.	331 504 436,60	30.09.2025
ПАО СБЕРБАНК	Договор № 420F00OQ1-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26.10.2024г.	133 041 386,43	30.09.2024

### **XI Прочая информация**

Рекомендованные или объявленные дивиденды по результатам работы за отчетный год отсутствуют.

На основании приказа от 01.12.2023 г. проведена инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2023 г., просроченная задолженность, дебиторские и кредиторские задолженности с истекшим сроком давности не выявлены.

## XII Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

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 влиять на финансовое положение и финансовые результаты Общества. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков.

Общество предпринимает следующие ответные действия на выявленные риски:

- проводится политика жесткой экономии ресурсов;  
- ведутся переговоры с поставщиками о предоставлении скидок, рассрочек, отсрочек, оплате встречными требованиями.

Конфликт на Украине и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении Нашего государства, а также ответные санкции, введенные Правительством РФ, привело к экономической неопределенности, в том числе к рынку капитала, сокращению объемов инвестиций.

Руководство общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности организации и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

На ближайшие 12 месяцев в рамках снижения влияния негативных тенденций Общество планирует продолжать политику экономии ресурсов, рефинансирования действующих заемных обязательств с целью снижения ставок или увеличения сроков займов, наращивать объемы продаж за счет строительства новых производственных мощностей, привлечения новых контрагентов и минимизации расходов.

С учетом изложенного, можно сделать однозначный вывод о том, что Общество способно продолжать свою деятельность с учетом принципа непрерывности, обладает всеми необходимыми материальными, финансовыми, кадровыми ресурсами, чтобы справиться с последствиями негативных факторов, влияющих на экономику страны в целом и на организацию в частности. Общество способно продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Директор

ООО «Специализированный застройщик «Компас»



Кузьмичев Д.В.

02 апреля 2024 года