

**Пояснения к
Бухгалтерскому балансу ООО «СЗ «Альянс-Инвест»
за 2023 год.**

Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Альянс-Инвест».

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Альянс-Инвест».

Юридический адрес предприятия: 620025, Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Спутников, д. 16/2.

Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью.

Форма собственности: частная.

Предприятие ООО «СЗ «Альянс-Инвест» зарегистрировано 28 мая 2010 года.

ОГРН 1106674010530

ИНН 6674356950

КПП 668501001

Участником общества является: Савельев Вячеслав Венидиктович – принадлежит 100% доли уставного капитала, в денежном выражении - 30 000 рублей.

Уставный капитал Общества составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, оплачен полностью.

Бенефициаром Общества является Савельев Вячеслав Венидиктович (ИНН 661204430350).

ООО «СЗ «Альянс-Инвест» имеет два расчетных счета:

в Филиале ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» и Филиале «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

Основными видами деятельности ООО «СЗ «Альянс-Инвест» являются - строительство жилых и нежилых зданий, ОКВЭД 41.20 и деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, ОКВЭД 71.12.2.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором. С 15.04.2015 г. и по настоящее время генеральным директором ООО «СЗ «Альянс-Инвест» является Хомутов Андрей Николаевич на основании Решения единоличного собственника от 15.04.2015 г. № 5/15. Трудовой договор с руководителем заключен на неопределенный срок, его содержание соответствует действующему законодательству РФ.

Представительства, филиалы и иные обособленные подразделения отсутствуют.

Согласно Федеральному закону от 30.12.2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» годовая бухгалтерская отчетность Общества подлежит обязательному аудиту. Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «Альянс-Инвест» за 2023 год проводит ООО «Ваш Аудитор». С ООО «Ваш Аудитор» заключен договор на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности б/н от 14.06.2023 г.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Альянс-Инвест» за 2023 г. составлена по Российским правилам бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 г. не имелось.

Среднесписочная численность работников за 2023 год составляет 7 человек.

Бухгалтерский учет ведется на основе журнально-ордерной формы с применением вычислительной техники и использованием автоматизированной программы 1С 8: «Предприятие».

Общество применяет общую систему налогообложения. Является плательщиком Налога на добавленную стоимость.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2023 год представлена следующими формами:

1. Форма №1 Бухгалтерский баланс.
2. Форма №2 Отчет о финансовых результатах.
3. Отчет об изменении капитала.
4. Отчет о движении денежных средств.
5. Пояснения к бухгалтерскому балансу.

Учетная политика утверждена приказом генерального директора от 28.12.2022 г. № 2/12-22.

В соответствии с учетной политикой выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- а) Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- б) сумма выручки может быть определена;
- в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

В структуре выручки Общества преобладают доходы от устройства фундамента для трансформаторной подстанции и траншеи под кабельную линию, выполненные для АО «Горэлектросеть».

Объем выручки в 2023 году составляет 420 тыс. руб., в 2022 году – 28 421 тыс. руб.

Являясь Застройщиком, Общество ведет строительство многоквартирных жилых домов на двух объектах Свердловской области:

- «Многоквартирный жилой дом по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Олега Кошевого, 5а». на основании разрешения на строительство Органа местного самоуправления «Комитет по архитектуре и градостроительству Каменск-Уральского городского округа» от 15.12.2022 г. № 66-45-16-2022 на земельном участке, принадлежащем Обществу на праве собственности;

- «Жилой комплекс по ул. Береговая в г. Первоуральск Свердловской области» на основании разрешения на строительство Администрации городского округа Первоуральск от 20.04.2023 г. № 66-58-16-2023-0, на арендованном земельном участке согласно договору аренды земельного участка от 02.09.2022 г. № 6232-К, заключенному между Обществом и Администрацией городского округа г. Первоуральск.

Строительство осуществляется на заемные средства с привлечением подрядных организаций.

На 31.12.2023 г. Обществом заключено 15 договоров участия в долевом строительстве с физическими лицами в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на объекте «Многоквартирный жилой дом по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Олега Кошевого, 5а.»

Согласно статьям 15.4, 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ денежные средства участников долевого строительства депонируются на счетах эскроу в АО «Банк ДОМ.РФ» до ввода объекта в эксплуатацию.

Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не отражаются на счетах бухгалтерского учета и в балансе Общества, так как не соответствуют критерию признания актива (Застройщик их не контролирует). Информация о них отражается на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Согласно РСБУ выручка определяется исходя из цены, установленной договором между Обществом и дольщиком (п.п. 6., 6.1 ПБУ 9/99).

Поскольку средства дольщиков до окончания строительства не используются непосредственно при строительстве объекта, а все этапы возведения объекта Застройщик финансирует за счет заемных средств, то у Застройщика признается выручка от реализации готовой продукции.

В соответствии с п. 13 ПБУ 9/99 Общество может признавать в бухгалтерском учете выручку от выполнения работы, оказания услуги, продажи продукции с длительным циклом изготовления по мере готовности работы, услуги, продукции.

Таким образом, Обществом выручка будет определяться на дату подписания акта приема-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре участия в долевом строительстве.

Доходом Застройщика для целей налогообложения прибыли является сумма экономии

средств, остающаяся в распоряжении Застройщика после завершения всех работ, связанных со строительством жилого объекта, включая работы по благоустройству территории.

В соответствии с п.п. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ услуги Застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения), освобождены от налогообложения НДС.

Инвентаризация активов и обязательств проводится Обществом один раз в год перед составлением бухгалтерской отчетности.

Основные средства

В соответствии с учетной политикой учет основных средств и вложений во внеоборотные активы ведется Обществом на счете 01 «Основные средства», 02 «Амортизация основных средств», 08 «Вложения во внеоборотные активы». Амортизация объектов основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производится в течение всего срока их полезного использования линейным методом начисления. Переоценка основных средств не проводилась.

Наличие и движение основных средств (тыс. руб)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2023 г.	65 086	(5553)	12 804	(143)	143	(10 393)	77 747	(15 803)
	за 2022 г.	19 035	(2 349)	46 050	-	-	(3 205)	65 086	(5 554)
Транспортные средства	за 2023 г.	5 474	(3 052)	12 172	-	-	(1 501)	17 646	(4 553)
	за 2022 г.	3 693	(2 180)	1 780	-	-	(872)	5 474	(3 052)
Здания	за 2023 г.	4 908	(270)	632	(89)	89	(183)	5 451	(364)
	за 2022 г.	4 908	(115)	-	-	-	(155)	4 908	(270)
Офисное оборудование	за 2023 г.	54	(54)	-	(54)	54	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	за 2023 г.	54 650	(2 177)	-	-	-	(8 709)	54 650	(10 886)
	за 2022 г.	10 380	-	44 270	-	-	(2 177)	54 650	(2 177)

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Критериями отнесения имущества в состав основных средств являются условия, перечисленные в пункте 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

После признания в бухгалтерском учете объекта в качестве основных средств он оценивается по первоначальной стоимости.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Активы, удовлетворяющие условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», стоимость которых за единицу не превышает 100 000 рублей, признаются расходами периода, в котором они понесены;

Срок полезного использования основных средств определяется как ожидаемый срок использования и устанавливается с учетом нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, исходя из производительности, мощности, или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, морального устаревания.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) определяются при принятии объекта к учету. В конце каждого отчетного года (или чаще, если есть основания) данные показатели проверяются на соответствие условиям использования объекта и при необходимости корректируются.

Для осуществления своей деятельности Общество по договору аренды земельного участка № 6232-К от 02.09.2022 г. арендует сроком на 10 лет земельный участок, расположенный в г. Первоуральск, ул. Береговая, 36, предназначенный под строительство комплекса многоэтажных жилых домов, а также по договорам аренды № 1 от 04.05.2022 г. и № 2 от 01.08.2023 г. легковые автомобили.

Данные договоры учитываются по правилам ФСБУ 25/2018 с признанием ППА-права пользования активом и обязательством по аренде.

Незавершенные капитальные вложения (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость запасов	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2023 г.	-	12 804	-	(12 804)	-
	за 2022 г.	6 926	46 300	-	(53 226)	-
в том числе:						
Строительная бытовка	за 2023 г.	-	104	-	(104)	-
	за 2022 г.					-
Строительство по адресу: О. Кошевого	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	6 926	250	-	(7176)	-
Автомобиль RAM 1500 REBEL VIN 1C6SRFLT5NN374676	за 2023 г.	-	12 120	-	(12 120)	-
	за 2022 г.					-
Автомобиль ХОНДА ЦИВИК, легковой седан, гос. № М296АР 96	за 2023 г.	-	52	-	(52)	-
	за 2022 г.					-
Модульное помещение оперативного штаба	за 2023 г.	-	528	-	(528)	-
	за 2022 г.					-
Квадроцикл «Росомаха» Комплектация Hanter с ДВС 1 ТЯ-АУ (109 л.с. с момтами Toyota)	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	1 721	-	(1 721)	-
Автомобиль LEXUS RX300, гос. Номер Р623ВВ 196	за 2023 г.					-
	за 2022 г.	-	60	-	(60)	-
Земельный участок (Кадастр. номер 66:58:0106001:12481, 37 967 м2) г. Первоуральск, ул. Береговая, 36	за 2023 г.					-
	за 2022 г.	-	44 270	-	(44 270)	-
	за 2022 г.					-

Материальные запасы

В соответствии с учетной политикой приобретаемые материальные запасы отражаются в учете по учетным ценам без использования счета 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей».

В качестве учетных цен на материалы применяются договорные цены.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Резерв под снижение стоимости МПЗ не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения МПЗ.

Аналитический учет материалов осуществляется на основании оборотных ведомостей. Карточки аналитического учета в бухгалтерии не ведутся.

Расходы по строительству многоэтажных жилых домов учитываются на счете 20 «Основное производство» (в разрезе объектов строительства и статей затрат) до момента признания

соответствующей выручки (п. 3 ФСБУ 5/2019) и формируют затраты в незавершенном производстве в составе Запасов.

Наличие и движение запасов (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			Затраты за период	Списано	Оборот запасов между группами	
Запасы - всего	а 2023 г.	36 521	529 064	(14 127)	X	551 458
	за 2022 г.	4 843	55 629	(23 950)	X	36 521
в том числе:						
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	а 2023 г.	3	10 235	(9 103)	4 519	1 135
	за 2022 г.	4	1 671	(1672)	96	3
Готовая продукция	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2023 г.	3 499	1 109	(4 608)	-	-
	за 2022 г.	3 499	-	-	-	3 499
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2023 г.	33 019	517 720	(416)	-	550 323
	за 2022 г.	1 340	53 957	(22 278)	-	33 019
Прочие запасы и затраты	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-

На 31.12.2023 г. затраты в незавершенном производстве составили 550 323 тыс. руб.

Общество сотрудничает с поставщиками и подрядчиками на основании договоров с различными условиями оплаты, как с предоплатой на приобретение подрядчиками материалов, конструкций, оборудования, так и по факту выполнения работ, услуг, поставок материалов в зависимости от условий договора, сроков поставок и исполнения работ.

Дебиторская задолженность на 31.12.2023 г. составила 68 979 тыс. рублей.

В таблице приведена расшифровка дебиторской задолженности Общества по данным оборотно - сальдовой ведомости.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Краткосрочная дебиторская задолженность	68 979	12 761
В том числе:	-	-
Задолженность покупателей и заказчиков	5	3
Авансовая оплата поставщикам	64 662	5 408
Расчеты по налогам и сборам	428	28
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-
Расчеты с персоналом по предоставленным займам	-	-
Расчеты по арендным платежам	-	6 610
Прочие дебиторы	3 884	712

На 31.12.2023 г. сформирован резерв по сомнительным долгам на сумму 643 тыс. рублей в связи с наличием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности ООО «БЗСКСТРОЙИНВЕСТ» и ООО «ДИАРТ-УРАЛ». Данные юридические лица признаны несостоятельными (банкротами) и в отношении них открыты конкурсные производства.

Кредиторская задолженность на 31.12.2023 г. составила 10 115 тыс. рублей.

В таблице приведена расшифровка кредиторской задолженности Общества по данным оборотно – сальдовой ведомости.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Краткосрочная кредиторская задолженность	10 115	1 104
В том числе:		
Задолженность поставщикам	8 786	665
Авансовая оплата покупателей	-	-
Расчеты по налогам и сборам	249	352
Расчеты с персоналом по оплате труда	602	-
Прочие кредиторы	478	87

Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2022 г. составляет 602 тыс. рублей.

Списочная численность на 31.12.2023 г. - 11 человек.

На 31.12.2023 г. сформирован резерв на предстоящую оплату отпусков в сумме 652 тыс. рублей. Данный резерв рассчитан по каждому работнику путем умножения количества дней неиспользованного отпуска на отчетную дату на среднедневной заработок, увеличенный на сумму страховых взносов.

Для пополнения оборотных средств в целях осуществления непрерывного производственного процесса Общество привлекает заемные денежные средства на основании долгосрочных договоров займа.

Учет займов организован в соответствии с действующим законодательством на балансовом счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Счет		Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Код	Наименование	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67.03	Долгосрочные займы полученные						
	2023 г.	0	100 000	0	507 000	0	607 000
	2022 г.	0	0	0	100 000	0	100 000
67.04	Проценты по долгосрочным займам						
	2023 г..	0	1 649	0	16 363	0	18 012
	2022 г.	0	0	0	1 649	0	1 649

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество относит к денежным эквивалентам высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств, в том числе открытые в кредитных организациях депозиты с коротким сроком размещения (до 31 дня).

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств показываются свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, в том числе при осуществлении коротких (до 31 дня) финансовых вложений за счет заемных средств.

№ п/п	Наименование показателя	за 2023 г. (тыс. руб.)	за 2022 г. (тыс. руб.)
1	Расчетные счета	174	1 203
2	Депозитные счета	17 360	65 000
	ВСЕГО:	17 534	66 203

РАСЧЕТ
стоимости чистых активов общества

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Нематериальные активы	1110	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-
Основные средства	1150	61 944	59 532
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	8 737	10 512
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
Запасы	1210	551 459	36 521
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-
Дебиторская задолженность	1230	68 979	14 414
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 534	66 203
Прочие оборотные активы	1260	504	141
ИТОГО активы	-	709 156	187 322
Заемные средства долгосрочные	1410	625 012	101 649
Отложенные налоговые обязательства	1420	7 976	9 749
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	31 163	41 019
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-
Кредиторская задолженность	1520	10 115	1 104
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	652	404
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-
ИТОГО пассивы		674 918	153 926
Стоимость чистых активов		34 238	33 396

Формирование финансового результата Общества осуществляется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденным приказом Минфина РФ от

19.11.2002г. №114н. Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

В бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто. Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

За 2023 год Обществом получена чистая прибыль в размере 842 тыс. руб. Затраты, произведенные обществом обоснованы, экономически оправданы и документально подтверждены.

Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами ООО «СЗ «Альянс-Инвест» в течение 2023 года являлись:

1. Учредитель – Савельев Вячеслав Венедиктович;

2. Генеральный директор – Хомутов Андрей Николаевич, осуществляющий руководство Обществом согласно Трудовому договору № 1 от 01.04.2015 г.

Заработная плата (с учетом страховых взносов, НДФЛ) генерального директора за 2023 год составила 5 822 454,91 рублей, в том числе:

Страховые взносы – 809 374,91

НДФЛ – 651 700,00

Дивиденды в 2023 году не выплачивались.

В 2023 г. в ООО «СЗ «Альянс-Инвест» изменения экономического положения, связанного с геополитической обстановкой и с санкциями, не произошло. Общество продолжает и в дальнейшем намерено продолжать свою деятельность.

Обществом уточнена первоначально представленная бухгалтерская отчетность по причине допущенной арифметической ошибки в Отчете о движении денежных средств.

Генеральный директор ООО «СЗ «Альянс-Инвест»

«06» мая 2024 года



А.Н. Хомутов