**Пояснения**
**к годовому отчету за 2021 г.**

## 1. Основные сведения об обществе

Общество с ограниченной ответственность Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест», сокращенное наименование ООО СЗ «Саранскстройинвест» создано на основании решения Участника № 1 от 05 августа 2005 года.

Общество с ограниченной ответственность Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест» зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска 9 августа 2005 г. за основным государственным регистрационным номером 1051326028160 (свидетельство серии 13 № 000765679), ИНН 1326194603.

Местонахождение ООО СЗ «Саранскстройинвест»: РФ, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, 52-1.

Уставный капитал ООО СЗ «Саранскстройинвест» составляет 40 000 тыс. рублей.

## 2. Управление обществом

Согласно Устава Общества высшим органом управления является Общее собрание Участников. В случае если Общее собрание состоит из одного Участника, решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания Общества, принимается единственным участником Общества единолично.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Ревизионная комиссия Уставом Общества не предусмотрена.

## 3. Состав аффилированных лиц на 01 января 2021 г.:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Акционерное общество Проектно-строительная Холдинговая компания «Саранскстройзаказчик» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д.52 |
| 2. | Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, д.75 |
| 3. | Общество с ограниченной ответственностью «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д.52 |
| 4. | Общество с ограниченной ответственностью «Железобетон» | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, д.6. |
| 5. | Общество с ограниченной ответственностью проектный институт «Мордовгражданпроект» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, |

| | | |
|---|---|---|
| | | д.89. |
| 6. | Общество с ограниченной ответственностью «Саранский завод лицевого кирпича» | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, д.35. |
| 7. | Общество с ограниченной ответственностью Медико-реабилитационный центр «Вита-Мед» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Демократическая, д.18а |
| 8. | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания строительно-монтажного производства» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д.52 |
| 9. | Общество с ограниченной ответственностью «СтройРиэлтор» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Советская, 52 |
| 10. | Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «Октябрьский» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Рабочая, 75 |
| 11. | Общество с ограниченной ответственностью «Энерголин» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Чапаева, 46 |
| 12. | Общество с ограниченной ответственностью «Управление жилищно-коммунального хозяйства» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Рабочая, 75 |
| 13. | Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации и нулевых работ» | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, д.12 |
| 14. | Общество с ограниченной ответственностью «Форум С» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Б.Хмельницко-го, д. 34А |
| 15. | Общество с ограниченной ответственностью «Комбинат малоэтажного домостроения» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Советская, д.52 |
| 16. | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Агросоюз-Центр» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Советская,д.62, офис 1 |
| 17. | Общество с ограниченной ответственностью «Нива» | Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, ул.Мичурина, д.5 |
| 18. | Общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз» | Республика Мордовия, Рузаевский р-он, пос.Плодопитомнический, ул.Моло-дежная, д. 28 |
| 19. | Общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз-Левженский» | Республика Мордовия, Рузаевский р-он, пос.Левженский, ул.Центральная, д.25 |
| 20. | Общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз-Красное сельцо» | Республика Мордовия, Рузаевский р-он, пос.Совхоз «Красное Сельцо», ул. Ленина, д.3А |
| 21. | Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройРесурс» | Республика Мордовия, Рузаевский р-н, пос. Плодо-питомнический, ул. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Советская, д.17 |
| 22. | Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Левженский» | Республика Мордовия, Рузаевский р-н, пос.Левжеский, ул.Центральная, д.25 |

Конечным бенефициарным владельцем Общества является Мачин Антон Алексеевич, ИНН 132610334507. Указанному лицу принадлежит 100% Уставного капитала Общества.

## 4. Информация об операциях со связанными сторонами

| наименование компании | Отгружено продукции (работ, услуг) | Оплачено за отгруженную продукцию (работы, услуги) с учетом задолженности | Поставлено продукции (работ, услуг) | Оплачено за поставленную продукцию (работы, услуги) | Начислены проценты по займам, выданным связанным компаниям | Возврат займов выданных, связанным компаниям | Займы, полученные от связанных компаний | Займы, выданные связанным компаниям | Остаток задолженности на 31.12.2021 г. Д-т (+) К-т (-) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| АО ХК «Саранскстройзаказчик» | 61,0 | -629,8 | 2480,8 | -2033,8 | 0 | 0 | 0 | 0 | -992,4 |
| ООО «Жилищно-эксплуатационная компания» | 1924,5 | -2288,7 | 532,3 | -1145,3 | 0 | 0 | 0 | 0 | +1624,1 |
| ООО «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий» | 0 | 0 | 2676,8 | -2029,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -489,5 |
| ООО «Управление жилищно-коммунального хозяйства» | 2995,2 | -3497,6 | 245,9 | -343,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -57,2 |
| ООО «Мордовграданпроект» | 0 | 0 | 9293,3 | -10743,7 | 0 | 0 | 0 | 0 | -6301,9 |
| ООО «Железобетон» | 91,0 | -5800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +1343,6 |
| ООО МРЦ «Вита-Мед» | 0 | 0 | 389,0 | -406,4 | 7,3 | 3000,0 | 0 | 0 | -49,8 |
| ООО «Управление механизации и нулевых работ» | 4830,7 | -806,7 | 817,5 | -894,0 | 1468,4 | 0 | 0 | 0 | +134377,3 |
| ООО «Саранский завод лицевого кирпича» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО «СтройРиэлтор» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО «Комбинат малоэтажного домостроения» | 0 | 0 | 0 | 0 | 701,9 | 0 | 0 | 0 | +81531,9 |
| ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Октябрьский» | 45,5 | -45,5 | 1142,1 | -1504,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1669,9 |
| ООО «Энерголин» | 126,0 | -122,0 | 5914,8 | -5914,8 | 210,0 | 0 | 0 | 0 | +9755,7 |
| ООО «Агросоюз» | 0 | 0 | 0 | 0 | 37,3 | 13076,4 | 0 | 0 | +18007,4 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ООО «Управляющая компания Агросоюз-Центр» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО «Нива» | 83,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +83,0 |
| ООО «Агросоюз-Левженский» | 630,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +23841,5 |
| ООО «Агросоюз-Красное сельцо» | 3491,1 | -3911,3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +398,6 |
| ООО «Торговый дом Левженский» | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,0 | 3,0 | 0 | 0 | +300 |
| ООО «СпецСтройРесурс» | 0 | 0 | 0 | 0 | 86,5 | 2250,0 | 0 | 0 | -4111,1 |
| ООО «Управляющая компания строительно-монтажного производства» | 205,2 | -132,0 | 498691,0 | -472411,7 | 2359,4 | 1702,6 | 0 | 0 | +61357,7 |
| ООО «Форум С» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИТОГО | 14483,2 | -17233,6 | 522183,5 | -497425,7 | 4873,8 | 20032 | 0 | 0 | +318949 |

## 5. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Размер краткосрочных вознаграждений (заработная плата, премии, материальная помощь), выплаченный основному управленческому персоналу (генеральный директор, зам. Генерального директора, главный бухгалтер) общества за 2021 г составил 6680,4 тыс. руб..

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 24 человека.

## 6. Основные аспекты Учетной политики Общества

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной в ООО «Саранскстройинвест», приказ генерального директора №158 от 03.12.2018 г.

Бухгалтерская отчетность общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н), иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы «1С: Предприятие 8».

Общество обеспечивает применение как унифицированных форм первичных учетных документов, утвержденных соответствующими Постановлениями Госкомстата РФ, так и неунифицированных форм первичных учетных документов.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости 40000 руб. и выше.

Амортизация основных средств начисляется равномерно в течение срока действия линейным способом. Общество не производит переоценку объектов основных средств. (п. 15 ПБУ 6/01).

Учет запасов производится в соответствии с ФСБУ5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина РФ от 115.11.2019 №180н, за исключением запасов, предназначенных для управленческих нужд: офисная

бумага, канцелярские принадлежности, бланки, журналы и книги учета. Понесенные затраты, которые были бы включены в стоимость указанных запасов признаются расходами периода, в котором были понесены. Все прочие запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ5/2019.

Единицей запаса признается номенклатурный номер.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости и отражается на счете 43 «Готовая продукция»

В фактическую себестоимость незаконченного строительства для дольщиков и инвесторов и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг, и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и коммерческие расходы, учитываемые на счете 44 «Коммерческие расходы», не включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции, а списываются в дебет счетов соответственно 90.08 «Управленческие расходы» и 90.07 «Расходы на продажу» и признаются в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности. Общехозяйственные расходы, списываются на финансовый результат без распределения по видам деятельности.

Выбытие (отпуск в производство, отгрузка готовой продукции и товаров покупателям, списание) запасов осуществляется по себестоимости каждой единицы запасов.

Общество не проверяет на обесценение незавершенное производство и готовую продукцию в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи готовой продукции и товаров, работ, услуг. Выручка от реализации работ, услуг, готовой продукции и товара признается по завершении работ, оказания услуг и факта передачи товара и готовой продукции.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Финансовые вложения подлежат отражению в бухгалтерском учете на отчетную дату по первоначальной стоимости. При приобретении ценных бумаг критерий несущественности составляет 5% от суммы, уплаченной продавцу по договору на приобретение ценных бумаг. Такие затраты списываются как прочие расходы в том отчетном периоде, в котором были приняты к учету. При выбытии финансовых вложений стоимость списания определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений. Единицей учета финансовых вложений является каждая ценная бумага.

Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока учитывается в составе долгосрочной задолженности. Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов или займов отражаются в полном объеме в том отчетном периоде, в котором были произведены, за счет прочих расходов.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов.

Денежные средства, поступающие на расчетный счет по договорам участия в долевом строительстве после раскрытия счетов эскроу, считаются целевым финансированием.

Резерв сомнительных долгов по расчетам с другими организациями создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовый результат. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу на основании проведенной инвентаризации. Общество не создает резерв по сомнительным долгам с предприятиями, которые входят в одну взаимозависимую группу.

Для расчета резерва на оплату отпусков используется следующий порядок: Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого квартала. Сумма резерва рассчитывается как произведение количества заработанных сотрудниками организации дней отпуска за квартал на средний дневной заработок по каждому сотруднику, с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

Положения учетной политики Общества могут быть изменены в случае внесения в 2022 году существенных изменений в законодательстве РФ и действующие нормативно-правовые акты по бухгалтерскому учету.

## 7. Изменения учетной политики

«ФСБУ 5/2019 «Запасы» компанией применяются с отчетности за 2021 год. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5 отражаются в отчетности за 2021 год перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место с января 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета). Основные элементы учетной политики учета запасов раскрыты в п. 6 настоящих пояснений.

## 8. Условные факты хозяйственной деятельности

Незавершенных на отчетную дату судебных разбирательств, в которых Общество выступает истцом или ответчиком, и решения по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды, на момент составления отчетности нет, что позволяет руководству Общества не создавать резерва по условным обязательствам.

## 9. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказывают или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние организации, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели

место в период между отчетной датой (31 декабря) и датой подписания бухгалтерской отчетности, но при этом свидетельствующие об условиях, которые существовали на дату формирования бухгалтерской отчетности (корректирующие события) отсутствовали.

## 10. Доходы и расходы Общества

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления, при котором исчисление выручки от реализации продукции, работ, услуг производится по факту отгрузки продукции, выполненные работ, услуг.

За 2021 г. выручка Общества составила 345253 тыс. рублей, основной процент выручки 95,2% составил от продажи недвижимого имущества 328608 тыс. руб., 2,6% - от аренды имущества 8965 тыс. руб., 2,2 % - от прочих услуг 7680 тыс. руб.

**Прочие доходы стр. 2340 Отчета о финансовых результатах**

| № п/п | Наименование статей доходов | Сумма тыс. руб. |
|---|---|---|
| 1 | Доходы от продажи основных средств и прочего имущества | 39500 |
| 2 | Экономия от передачи жилья по договорам участия в долевом строительстве | 128679 |
| 3 | Возмещение затрат | 1958 |
| 4 | Добровольное возмещение ущерба | 993 |
| 5 | Прочие доходы | 324 |
| | ИТОГО | 171454 |

**Прочие расходы стр. 2350 Отчета о финансовых результатах**

| № п/п | Наименование статей доходов | Сумма тыс. руб. |
|---|---|---|
| 1 | Расходы от продажи основных средств и прочего имущества | 34530 |
| 2 | Экономия от передачи жилья по договорам участия в долевом строительстве | 5258 |
| 3 | Возмещение затрат | 895 |
| 4 | Расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций (банков): за расчетно-кассовое обслуживание | 311 |
| 5 | Налоги и сборы | 5483 |
| 6 | Расходы по содержанию имущества непроизводственного назначения | 7669 |
| 7 | Прочие расходы | 27123 |
| 8 | Благотворительная деятельность | 450 |
| | ИТОГО | 81719 |

Приказом Банка России № ОД-1267 от 25.06.2021 г. у АО «АКТИВ БАНК» с 25.06.2021 г. отозвана лицензия на осуществление банковских операций и аннулирована лицензия на осуществление профессиональной деятельности

на рынке ценных бумаг. Общая сумма обязательств банка перед ООО СЗ «Саранскстройинвест» составила 4727142 руб. 48 коп., из которых 1400000 руб. было возмещено, согласна заявления и 3327142 руб. 48 коп. включено в реестр требований кредиторов.

## 11. О показателях отложенного налога и величин, объясняющих взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль и показателем прибыли до налогообложения.

В соответствии с требованиями ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. № 114н, с учетом изменений, внесенных Приказом Минфина РФ от 20.11.2018 № 236н, сумма налога на прибыль (расход по налогу на прибыль) в размере – (21427) тыс. руб. отражена в отчете о финансовых результатах в качестве статьи, уменьшающей прибыль до налогообложения при формировании чистой прибыли за отчетный период, с подразделением на отложенный налог на прибыль и текущий налог на прибыль.

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением и погашением временных разниц в отчетном периоде и определен как суммарное изменение отложенных налоговых активов ( уменьшение на сумму 10063 тыс. руб.) и отложенных налоговых обязательств (увеличение на 20 тыс. руб.)

Условный расход по налогу на прибыль равняется величине, определенной как произведение бухгалтерской прибыли отчетного периода, отраженной в стр. 2300 формы «Отчет о финансовых результатах», на действующую в 2021 году ставку налога на прибыль. Применяемая в 2021 году налоговая ставка равна 20%. Следовательно, условный расход по налогу на прибыль за 2021 год составил – 13692 тыс. руб.

Постоянные и временные разницы сформированы в отчетном 2021 году по принципу начисления на этапе отражения доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

Текущий налог на прибыль за 2021 год составляет 11344 тыс. руб. Сумма текущего налога определена исходя из величины условного расхода, скорректированной на сумму постоянного налогового расхода в размере 7735 тыс. руб., уменьшения отложенного налогового актива на 10063 тыс. руб. и увеличения отложенного налогового обязательства на 20 тыс. руб. отчетного периода.

## 12. Информация о непрерывности деятельности Общества

ООО СЗ «Саранскстройинвест» ведет строительство жилых домов с привлечение денежных средств по договорам участия в долевом строительстве. В целях выполнения Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» денежные средства поступали на банковские счета и специальные счета эскроу. В течение 2021 г. было заключен 291 договор участия в долевом строительстве на общую сумму 885894 тыс. рублей. На специальные счета эскроу, открываемые для учета и

блокирования денежных средств, полученных банком от являющих владельцем счета Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора, в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ поступило 890666 тыс. руб.. Исполнено обязательств перед участниками долевого строительства, по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, на 618119 тыс. рублей. Величина неисполненных обязательств перед дольщиками по заключенным договорам участия в долевом строительстве на 31 декабря 2021 г. составляет 461057 тыс. руб. Кредиты и займы для строительства жилых домов не привлекались. Задолженности участников договора по оплате квартиры после завершения долевого строительства нет.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке .

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила эпидемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19.

В 2021 году в целом экономика России демонстрировала положительную динамику восстановления от пандемии. Руководство Общества также принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам. Влияние COVID-19 на деятельность Общества в 2021 году было незначительным.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. В феврале 2022 года ЦБ России увеличил ключевую ставку до 20%, в результате чего выросла стоимость кредитных ресурсов. Учитывая, что Общество не привлекает кредитные ресурсы, отсутствует зависимость от иностранных поставщиков и инвесторов, у руководства по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Общества имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течении как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

Руководство Общества выражает уверенность относительно его способности продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе, в связи с чем бухгалтерская отчетность составлена с учетом принципа непрерывности.

## 13. Риски в хозяйственной деятельности Общества.

Региональный риск оценивается, как низкий. Непосредственно связан с экономическим, политическим и социальным положением регионов.

Мероприятия для снижения риска:

- Мониторинг экономического состояния региона;
- Учет изменений при планировании деятельности.

Отраслевые риски оцениваются, как низкие. Риски, вызванные изменениями в экономическом состоянии отрасли, степенью этих изменений по сравнению с другими отраслями или под отраслями.

Мероприятия для снижения риска:

- Мониторинг рыночных способностей покупателей, поставщиков, конкурентов;
- Планирование финансово-хозяйственной деятельности с учетом изменений.

Правовые риски оцениваются, как низкие. Риск убытков вследствие несоблюдения требований нормативных правовых актов и заключенных договоров, допущенных правовых ошибок при осуществлении деятельности и несовершенства правовой системы.

Мероприятия для снижения риска:

- Мониторинг изменений законодательства РФ и РМ;
- Анализ необходимости изменения внутренней нормативной базы предприятия;
- Мониторинг внутренних документов на предмет их наличия, полноты и соответствия законодательной и нормативной базе РФ;
- Достойное качество строительства, минимизирующее возможность предъявления претензий от участников долевого строительства и покупателей.

Риски изменения налогового законодательства оцениваются, как средние. Налоговое законодательство РФ подвержено частым изменениям, при этом не исключается возможности увеличения налогового бремени на предприятие.

Мероприятия для снижения риска:

- Постоянный мониторинг изменений налогового законодательства;
- Планирование финансово-хозяйственной деятельности с учетом изменений на последующие годы.

Риск потери деловой репутации оценивается, как низкий. Убытки в результате сужения клиентской базы вследствие формирования в обществе негативного представления об организации, качестве оказываемых ею услуг или характере деятельности в целом.

Мероприятия для снижения риска:

- Предприятие заботится о своей деловой репутации и стремится поддерживать имидж надежной, открытой компании, заслуживающей доверия партнеров и обеспечивающий качественное и надежное оказание услуг.

Стратегический риск оценивается, как низкий. Убытки в результате ошибок, допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития, выражающиеся в не учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности предприятия.

Мероприятия для снижения риска:

- Предприятие использует передовые идеи и подходы к ведению бизнеса, создавая основу эффективной и долгосрочной работы.

Кредитный риск оценивается, как низкий. Финансовые убытки в связи с невыполнением контрагентами своих обязательств по предоставленным им заемным средствам (в форме предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за выполненные работы или оказанные услуги).

Мероприятия для снижения риска:

- Проводится анализ контрагентов на предмет платежеспособности и финансовой устойчивости;

- регулярно проводится мониторинг дебиторской задолженности.

Риск ликвидности оценивается, как средний. Риск ликвидности связан с возможностями Предприятия своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам. Риск снижения ликвидности связан с экономической ситуацией в РФ.

Мероприятия для снижения риска:

- Регулярное планирование денежных потоков.

Риски, способные оказать существенное влияние на деятельность организации в отчетном году, оцениваются как низкие.

Основные показатели бухгалтерской отчетности представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности ООО СЗ «Саранскстройинвест» за 2021 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчётности.

Генеральный директор И.И. Палагин

21 мая 2022 г.

**Пояснения**
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**
**за 2023 г.**

## 1. Основные сведения об обществе

Общество с ограниченной ответственность Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест», сокращенное наименование ООО СЗ «Саранскстройинвест» создано на основании решения Участника № 1 от 05 августа 2005 года.

Общество с ограниченной ответственность Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест» зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска 9 августа 2005 г. за основным государственным регистрационным номером 1051326028160 (свидетельство серии 13 № 000765679), ИНН 1326194603.

Местонахождение ООО СЗ «Саранскстройинвест»: РФ, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, 52, помещение 1.

Общество обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств не имеет.

Уставный капитал ООО СЗ «Саранскстройинвест» составляет 40 000 тыс. рублей.

Основными видами экономической деятельности является :

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика,
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

## 2. Управление обществом

Согласно Устава Общества - высшим органом управления является Общее собрание Участников. В случае если Общее собрание состоит из одного Участника, решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания Общества, принимается единственным участником Общества единолично.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Ревизионная комиссия Уставом Общества не предусмотрена.

## 3. Состав аффилированных лиц на 01 января 2023 г.:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Акционерное общество Проектно-строительная Холдинговая компания «Саранскстройзаказчик» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д.52 |
| 2. | Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, д.75 |
| 3. | Общество с ограниченной ответственностью «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д.52 |
| 4. | Общество с ограниченной ответственностью «Железобетон» | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, д.6. |
| 5. | Общество с ограниченной ответственностью проектный институт «Мордовгражданпроект» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д.89. |
| 6. | Общество с ограниченной ответственностью | Республика Мордовия, |

| | | |
|---|---|---|
| | «Саранский завод лицевого кирпича» | г. Саранск, Александровское шоссе, д.35. |
| 7. | Общество с ограниченной ответственностью Медико-реабилитационный центр «Вита-Мед» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Демократическая, д.18а |
| 8. | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания строительно-монтажного производства» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д.52 |
| 9. | Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «Октябрьский» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Рабочая, 75 |
| 10. | Общество с ограниченной ответственностью «Энерголин» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Чапаева, 46 |
| 11. | Общество с ограниченной ответственностью «Управление жилищно-коммунального хозяйства» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул.Рабочая, 75 |
| 12. | Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации и нулевых работ» | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, д.12 |
| 13. | Общество с ограниченной ответственностью «Форум С» | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б. Хмельницкого, д. 34А |
| 14. | Общество с ограниченной ответственностью «Комбинат малоэтажного домостроения» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Советская, д.52 |
| 15. | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Агросоюз-Центр» | Республика Мордовия г. Саранск, ул. Советская,д.62, офис 1 |
| 16. | Общество с ограниченной ответственностью «Нива» | Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, ул.Мичурина, д.5 |
| 17. | Общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз» | Республика Мордовия, Рузаевский р-он, пос.Плодопитомнический, ул.Молодежная, д. 28 |
| 18. | Общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз-Левженский» | Республика Мордовия, Рузаевский р-он, пос.Левженский, ул.Центральная, д.25 |
| 19. | Общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз-Красное сельцо» | Республика Мордовия, Рузаевский р-он, пос.Совхоз «Красное Сельцо», ул. Ленина, д.3А |
| 20. | Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройРесурс» | Республика Мордовия, Рузаевский р-н, пос. Плодопитомнический, ул. Советская, д.17 |

| | | |
|---|---|---|
| 21. | Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Левженский» | Республика Мордовия, Рузаевский р-н, пос.Левжеский, ул.Центральная, д.25 |

Конечным бенефициарным владельцем Общества является Мачин Антон Алексеевич, ИНН 132610334507. Указанному лицу принадлежит 100% Уставного капитала Общества.

## 4. Информация об операциях со связанными сторонами

| наименование компании | Отгружено продукции (работ, услуг) | Оплачено за отгруженную продукцию (работы, услуги) с учетом задолженности | Поставлено продукции (работ, услуг) | Оплачено за поставленную продукцию (работы, услуги) | Начислены проценты по займам, выданным связанным компаниям | Возврат займов выданных, связанным компаниям | Займы, полученные от связанных компаний | Займы, выданные связанным компаниям | Остаток задолженности на 31.12.2023 г. Д-т (+) К-т (- ) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| АО ХК «Саранскстройзаказчик» | 1257 | (1333) | 3517 | (4138) | 0 | 0 | 0 | 0 | (531) |
| ООО «Жилищно-эксплуатационная компания» | 2042 | (2267) | 19 | (68) | 0 | 0 | 0 | 0 | 3495 |
| ООО «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий» | 0 | 0 | 1472 | (900) | 0 | 0 | 0 | 0 | (2379) |
| ООО «Управление жилищно-коммунального хозяйства» | 29 | (29) | 172 | (172) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО «Мордовгражданпроект» | 0 | 0 | 13802 | (8574) | 0 | 0 | 0 | 0 | (6190) |
| ООО «Железобетон» | 980 | (1061) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 |
| ООО МРЦ «Вита-Мед» | 0 | 0 | 333 | (358) | 0 | 0 | 0 | 0 | (3) |
| ООО «Управление механизации и нулевых работ» | 4143 | (58) | 6528 | (2847) | 1398 | 3013 | 0 | 0 | 135585 |
| ООО «Саранский завод лицевого кирпича» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО «Комбинат малоэтажного домостроения» | 0 | 0 | 0 | 0 | 600,0 | 0 | 0 | 0 | 82732 |
| ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Октябрьский» | 46 | (46) | 508 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (2009) |
| ООО «Энерголин» | 3999 | (155) | 2733 | (2410) | 120 | 0 | 0 | 0 | 15495 |
| ООО «Агросоюз» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1252 | 0 | 0 | 15275 |
| ООО «Управляющая компания Агросоюз-Центр» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО «Нива» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ООО «Агросоюз-Левженский» | 630 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25103 |
| ООО «Агросоюз-Красное сельцо» | 1476 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3235 |
| ООО «Торговый дом Левженский» | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 202 | 0 | 0 | 100 |
| ООО «СпецСтройРесурс» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1192 | 0 | 0 | 0 |
| ООО «Управляющая компания строительно-монтажного производства» | 3379 | 0 | 492326 | (539531) | 650 | 28205 | 0 | 0 | 35416 |
| ООО «Форум С» | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИТОГО | 17981 | (4949) | 521410 | (558998) | 2770 | 33864 | 0 | 0 | 305487 |

## 5. Вознаграждения основному управленческому персоналу

В отчетном году Общество выплатило вознаграждение (заработная плата, премии, ежегодный оплачиваемый отпуск) основному управленческому персоналу (генеральный директор, заместитель генерального директора по правовым вопросам, заместитель генерального директора по вопросам заказчика-застройщика, заместитель генерального директора, главный бухгалтер) в сумме 12262,9 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ в сумме 1238 тыс. руб. и страховые взносы в сумме 1554 тыс. руб. За 2022 год сумма вознаграждений составила 11132,1 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ в сумме 1111,5 тыс. руб. и страховые взносы в сумме 1472,2 тыс. руб.. За 2021 год сумма вознаграждений составила 8724 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ в сумме 876 тыс. руб. и страховые взносы в сумме 1168 тыс. руб.. Все выплаты представляли собой краткосрочные вознаграждения.

Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей в пользу основного управленческого персонала в 2023 году Обществом не производилась. Так же не производилась оплата указанных платежей в 2022 году.
Договора добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения) в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами) Общество не заключало. Выплат долгосрочных вознаграждений данного характера и иных платежей, обеспечивающих выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности, а так же в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплат на их основе в 2023 году не производилось. Так же не производились указанные выплаты в 2022 году.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 26 человек, на 31 декабря 2022 г. – 25 человек, на 31 декабря 2021 г. – 24 человека.

## 6. Организация бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет Общества в отчетном 2023 году велся в соответствии с законодательством Российской Федерации, учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 76 от 30 декабря 2022 года.

План счетов бухгалтерского учета.

Общество разработало и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

Проведение инвентаризации.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в 3 года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. Последняя инвентаризация основных средств проведена по состоянию на 01 декабря 2023 года. На указанную дату проведена инвентаризация вложений во внеоборотные активы, материально-производственных запасов. Инвентаризация всех других активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2023 г..

Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется структурным подразделением - отделом бухгалтерского учета и отчетности, возглавляемым главным бухгалтером как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Обработка первичных учетных документов, формирование регистров бухгалтерского учета, а также отражение фактов хозяйственной жизни по соответствующим счетам Рабочего плана счетов осуществляется с применением программного продукта 1 С: Предприятие.

Уровень существенности ошибок и показателей определяется Обществом в каждом конкретном случае с учетом как количественных, так и качественных факторов.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенность ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Количественный критерий уровня существенности ошибки устанавливается Обществом в следующем порядке - ошибка признается существенной, в результате которой или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период показатель строки бухгалтерской отчетности искажен на 5 % и более от соответствующей строки.

В бухгалтерской отчетности используются формы, приведенные в приложении к Приказу Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах в утвержденных строках общей суммой с раскрытием существенной информации в бухгалтерском балансе, в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Детализации подлежит существенная информация, обязанность по раскрытию которой в бухгалтерской отчетности закреплена в нормативных актах, а также при отсутствии такого требования, если Общество считает эту информацию необходимой для пользователей отчетности. При этом несущественной является информация, от наличия, отсутствия или способа отражения которой в бухгалтерской отчетности организации не зависят экономические решения пользователей этой отчетности. Количественный критерий существенности раскрываемой информации устанавливается на уровне 15% от итога данных по этой существенной строке отчетности (строка является существенной, если ее значение составляет не менее 5% от валюты баланса).

Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

Общество арендует часть здания пристроя к ПВЦ по ул. Советская, д. 52, помещение 1 по договору аренды недвижимого имущества № А-21 от 11 января 2011 г. без права выкупа и по договору аренды транспортного средства № 2 от 01.03.2022 г.- автомобиль.

Ввиду того что у Общества нет права на упрощенные способы ведения учета и составления отчетности, данные договора учитываются по правилам ФСБУ 25/2018 с признанием ППА- права пользования активом и обязательством по аренде.

Сформировано ППА- право пользования активом, отражен актив в составе основных средств, в балансе по строке 1150 и в подстроке к ней обособлено в сумме 21521 тыс. руб.. Также сформировано обязательство по аренде в долгосрочной части в сумме 21544 тыс. руб.. Начисление амортизации ППА раскрыто в табличной форме в пояснениях к балансу- в пункте 2.1 табличных пояснений.

Учет нематериальных активов

Срок полезного использования нематериального актива определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из:

срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации (в том числе, срока действия патента, свидетельства, лицензионного (авторского) договора по переданным исключительным правам);

ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды, определяемого компетентным структурным подразделением.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях, без ретроспективных корректировок предыдущих периодов.

Учет основных средств

К объектам основных средств относятся активы стоимостью более 100 тыс. руб. и со сроком полезного использования более 12 месяцев. Если стоимость актива не превышает установленного лимита 100 тыс. руб., то актив объекта основных средств не признается, а затраты на приобретение / создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены, по правилам учета товарно-материальных ценностей (счет 10). Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов учитывается на забалансовом счете МЦ.04 «Материальные основные средства в эксплуатации» Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, перечисленных в п.10 ФСБУ 26/2020. В первоначальную стоимость основных средств включаются фактические затраты на доставку объектов и доведение их до состояния, пригодного к использованию. Затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией процесса осуществления капитальных вложений (сверхнормативный расход сырья, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины) не увеличивают первоначальную стоимость объектов основных средств, и признаются расходами периода, в котором понесены. Кроме суммы фактических затрат первоначальная стоимость объектов ОС формируется (при наличии) с учетом:

- величины оценочного обязательства по будущему демонтажу, утилизации этого объекта и восстановлению окружающей среды (при наличии таких обязательств),
- расчетной стоимости полученных в ходе осуществления капитальных затрат продукции, вторичного сырья и т.п. материалов, которые организация намерена использовать (уменьшают стоимость).

Ежегодная переоценка основных средств не проводится. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения

использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта. Стоимость незавершенных капитальных вложений (не оформленные актами приемки- передачи основных средств и иными документами затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты) в составе отчетности включается в состав основных средств, с последующим раскрытием информации (при существенности) в пояснительной записке. Суммы авансов, выданных на приобретение (строительство, реконструкцию), отражается в составе основных средств, вне зависимости от срока поставки (строительства, реконструкции).

Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочные активы к продаже оцениваются по балансовой стоимости соответствующего основного средства или другого внеоборотного актива на момент его переклассификации в долгосрочный актив к продаже. Последующая оценка долгосрочных активов к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

Учет запасов

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Единицей учета запасов является номенклатурный номер. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд:

- канцелярские товары,
- офисный инвентарь стоимостью до 10 тыс. руб. за единицу.

Эти запасы списываются на общехозяйственные расходы на основании принятого первичного документа на их поступление. Все прочие запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019. Товары принимаются к учету по фактической стоимости их приобретения. В состав товаров могут быть переведены товарно-материальные ценности, по которым принято решение о их реализации на сторону. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение, и отражается по строке «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

Материально-производственные запасы, приобретенные для создания, приобретения, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств, и авансы, выданные на указанные цели, отражаются в составе основных средств.

Учет затрат и формирование себестоимости

Для целей формирования финансового результата деятельности общехозяйственные расходы, учитываемые на счете 26, признаются в составе управленческих расходов и полностью списываются в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (с отнесением на счет 90 «Продажи» субсчет «Управленческие расходы»).

Расходы на продажу, учитываемые на счете 44, в конце месяца списываются в дебет счета 90 «Продажи» субсчет «Расходы на продажу») пропорционально стоимости товаров и готовой продукции исходя из отношений суммы остатка расходов на начало месяца и текущих расходов за месяц к сумме остатка товара и готовой продукции на конец месяца и реализованных товаров и готовой продукции в течении месяца. Доля, относящаяся на остаток не проданных к концу месяца товаров и готовой продукции, остается на счете 44 и переходит на следующий месяц. Учет готовой продукции ведется на счете 43 («Готовая продукция») в разрезе квартир и встроенных помещений. Готовая продукция отражается по фактической себестоимости.

Прямые расходы, собранные на счете 08.03 в части незаконченного строительства многоквартирных жилых домов формируют себестоимость строительства и отражаются во II разделе бухгалтерского баланса в составе оборотных активов.

Учет дебиторской и кредиторской задолженности

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности представляется в бухгалтерской отчетности с учетом ожидаемых сроков ее погашения

- задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 мес. – в составе долгосрочной;

-задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты – в составе краткосрочной.

Исчисление указанного срока — более чем через 12 мес. или сроком погашения в течение 12 мес. после отчетной даты — начинается с отчетной даты формирования бухгалтерской отчетности. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за минусом суммы начисленного резерва по сомнительным долгам

Учет налога на прибыль.

Для учета расчетов по налогу на прибыль используются данные налогового учета из учетной системы 1С. Разницы, обусловленные различиями в ведении бухгалтерского и налогового учета (ОНА, ОНО), отражаются на счетах бухгалтерского учета развернуто, при этом по одинаковым статьям активов (например, основные средства) ОНА и ОНО могут быть свернуты, если это способствует более достоверному отражению информации об отложенных налогах в бухгалтерской отчетности. Величина текущего налога на прибыль отражается в Отчете о финансовых результатах на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Учет выручки, прочих доходов и расходов

К обычным видам деятельности организации относятся продажа продукции, товаров, выполнение работ, оказание услуг, деятельность заказчика-застройщика, которые осуществляются Обществом систематически как самостоятельный вид деятельности. Такие доходы отражаются Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке «Выручка от реализации». Все остальные виды доходов, в том числе доходы от финансовых вложений, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе прочих доходов.

Учет по кредитам и займам

В случае, когда долгосрочные займы по периоду своего погашения переходят в категорию краткосрочных, они подлежат отражению в бухгалтерском балансе в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам. На счетах бухгалтерского учета данный перевод не отражается. Учет расходов по займам и кредитам осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам". Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся. В бухгалтерской отчетности задолженность по процентным выплатам отражается в бухгалтерской отчетности в составе задолженности по кредитам и займам.

Учет оценочных резервов и обязательств

В Обществе создаются следующие виды оценочных резервов:

по сомнительным долгам;

предстоящих предвиденных расходов имеющих сезонный характер и предусмотренных сметой на строительство объектов;

на оплату неиспользованных отпусков;

по прочим активам, в случае если их стоимость ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных активов в обычных условиях ее деятельности.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Дебиторская задолженность организации, не являющаяся следствием исполнения договора, признается сомнительной на основе анализа сроков ее погашения. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично, учитывая наличие кредиторской задолженности (резерв создается только на сальдо расчетов). Суммы отчислений в резерв сомнительных долгов включаются в состав прочих расходов. Общество не создает резерв сомнительных долгов по расчетам с компаниями, с которыми Общество входит в одну взаимозависимую группу.
Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива. В бухгалтерском учете и отчетности отражаются на конец квартала следующие виды оценочных обязательств:
Резерв на оплату неиспользованных отпусков
Ежегодно в последний день года, предшествующий отчетному, формируется резерв на оплату отпусков на следующий год. Величина резерва рассчитывается исходя из количества неиспользованных дней отпуска и среднего заработка по всем сотрудникам с учетом налогов и взносов, которые нужно начислить на такие выплаты, на основании расчета, предоставленного отделом кадров. В случае, если фактическая сумма отпускных за отчетный квартал меньше суммы, рассчитанной исходя из установленного процента предстоящих выплат, отчисления в резерв производятся из фактических сумм отпускных и отчислений.

Забалансовый учет имущества и обязательств.

Общество организует забалансовый учет активов и обязательств в соответствии с утвержденным рабочим планом счетов бухгалтерского учета, в частности отражению на забалансовых счетах подлежит:
- малоценные основные средства, учитываемые по правилам учета ТМЦ
- арендованные основные средства
- ТМЦ, принятые на ответственное хранение
- списанная в убыток задолженность
- обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные
- переданное в залог имущество.

Все материальные ценности, а также иные активы и обязательства, учитываемые на забалансовых счетах, инвентаризируются в порядке и в сроки, установленные для объектов, учитываемых на балансе

## 7. Изменения классификации, изменение в учетной политике и исправление ошибок.

В отчетном периоде существенных изменений в учетную политику не вносилось.

## 8. Условные факты хозяйственной деятельности

Незавершенных на отчетную дату судебных разбирательств, в которых Общество выступает истцом или ответчиком, и решения по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды, на момент составления отчетности нет, что позволяет руководству Общества не создавать резерва по условным обязательствам.

## 9. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказывают или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние организации, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели место в период между отчетной датой (31 декабря) и датой подписания бухгалтерской отчетности, но при этом свидетельствующие об условиях, которые существовали на дату формирования бухгалтерской отчетности (корректирующие события) отсутствовали.

## 10. Раскрытие информации показателей бухгалтерской отчетности

Основные показатели бухгалтерской отчетности представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой отчетности) ООО СЗ «Саранскстройинвест» за 2023 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

В первоначальную бухгалтерскую отчетность за 2023 год, сданную в ФНС по сроку до 31.03.2024 г. внесены изменения в связи с выявленной ошибкой не своевременного отражения изменений учетной политики в части отражения затрат незаконченного строительства многоквартирных жилых домов.

В результате этого ретроспективно были пересчитаны показатели бухгалтерского баланса за 2022 г., 2021 г..

| Код отчетности | Наименование строки | Сумма до корректиров-ки | | Сумма корректировки | | Сумма с учетом корректировки | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| 1190 | Прочие внеоборотные активы | 332433 | 556169 | 332433 | (556169) | 0 | 0 |
| 1210 | Запасы в том числе: | 42684 | 92515 | 332433 | 556169 | 375117 | 648684 |
| 12104 | Незавершенное строительство | 0 | 0 | 332433 | 556169 | 332433 | 556169 |

**Выручка стр. 2110 Отчета о финансовых результатах** ( тыс. руб.)

| № п/п | Наименование показателя | 2023 г. | 2022 г. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| 1 | Экономия от передачи жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве | 162628 | 76414 |
| 2 | Реализация жилых и нежилых помещений по договорам купли-продажи | 196005 | 50039 |
| 3 | Аренда основных средств | 8014 | 7174 |
| 4 | Прочие доходы | 16884 | 16952 |
| | ИТОГО | **383531** | **150579** |

**Себестоимость продаж стр. 2120 Отчета о финансовых результатах**

| № п/п | Наименование показателя | 2023 г. | 2022 г. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| 1 | Себестоимость жилых и нежилых помещений по договорам купли-продажи | 148824 | 37340 |
| 2 | Аренда основных средств | 7332 | 7243 |
| 3 | Прочие расходы | 2125 | 278 |
| | | | |
| | ИТОГО | **158281** | **44861** |

**Прочие доходы стр. 2340 Отчета о финансовых результатах** ( тыс. руб.)

| № п/п | Наименование показателя | 2023 г. | 2022 г. |
|---|---|---|---|
| 1 | Доходы от продажи основных средств и прочего имущества | 333 | 400 |
| 2 | Экономия от передачи жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве | 0 | 77290 |
| 3 | Возмещение затрат | 3247 | 2538 |
| 4 | Добровольное возмещение ущерба | 835 | 1287 |
| 5 | Прочие доходы | 344 | 683 |
| 6 | Резерв сомнительных долгов | 3327 | 0 |
| 7 | Списание кредиторской задолженности | 0 | 5252 |
| | ИТОГО | **8086** | **87450** |

**Прочие расходы стр. 2350 Отчета о финансовых результатах** **(тыс. руб.)**

| № п/п | Наименование показателя | 2023 г. | 2022 г |
|---|---|---|---|
| 1 | Расходы от продажи основных средств и прочего имущества | 141 | 73 |
| 2 | Списание стоимости крышных котельных | 16478 | 51861 |
| 3 | Возмещение затрат | 2582 | 1652 |
| 4 | Расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций (банков): за расчетно-кассовое обслуживание | 155 | 107 |
| 5 | Налоги и сборы | 4529 | 7212 |
| 6 | Расходы по содержанию имущества непроизводственного назначения | 4999 | 9106 |
| 7 | Прочие расходы | 13658 | 1990 |
| 8 | Благотворительная деятельность | 1230 | 150 |
| 9 | Списание незавершенного строительства | 6315 | 0 |
| 10 | Списание дебиторской задолженности | 0 | 811 |
| | ИТОГО | **50087** | **72962** |

## 11. О показателях отложенного налога и величин, объясняющих взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль и показателем прибыли до налогообложения.

В соответствии с требованиями ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. №114н, с учетом изменений, внесенных Приказом Минфина РФ от 20.11.2018 №236 н, сумма налога на прибыль (расход по налогу на прибыль) в размере 44070 тыс. руб. отражена в отчете о финансовых результатах в качестве статьи, уменьшающей прибыль до налогообложения при формировании чистой прибыли за отчетный период, с подразделением на отложенный налог на прибыль и текущий налог на прибыль.

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением и погашением временных разниц в отчетном периоде и определен как суммарное изменение отложенных налоговых активов (увеличение на сумму 4260 тыс. руб.) и отложенных налоговых обязательств (увеличение на сумму 4422 тыс. руб.).

Условный расход по налогу на прибыль равняется величине, определенной как произведение бухгалтерской прибыли отчетного периода, отраженной в стр.2300 формы «Отчет о финансовых результатах», на действующую в отчетном году ставку налога на прибыль.

Применяемая в 2023 году налоговая ставка равна 20 %. Следовательно, условный расход по налогу на прибыль за 2023 год составил сумму 36271 тыс. руб.

Постоянные и временные разницы сформированы в отчетном 2023 году по принципу начисления на этапе отражения доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

Текущий налог на прибыль за 2023 год составляет 43908 тыс. руб. Сумма текущего налога определена исходя из величины условного расхода, скорректированного на сумму постоянного налогового расхода в размере 7799 тыс. руб., увеличения отложенного налогового актива на 4260 тыс. руб. и увеличения отложенного налогового обязательства на 4422 тыс. руб. отчетного периода.

Взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль за 2023 год и показателем прибыли (убытка) до налогообложения представлена в таблице:

(тыс. руб.)

| Наименование показателя | 2023 год |
|---|---|
| Прибыль (убыток) до налогообложения | 181354 |
| Условный расход по налогу на прибыль | (36271) |
| Условный доход по налогу на прибыль | - |
| Постоянные налоговые расходы | (7799) |
| в т.ч.<br>по расходам, не учитываемым для целей налогообложения | (7799) |
| Постоянные налоговые доходы | - |
| Налог на прибыль | (44070) |

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

| Наименование показателя | 2023 г. |
|---|---|
| Увеличение «+» / уменьшение «-» отложенных налоговых активов: | |
| основные средства | (57) |
| оценочные обязательства и резервы | 104 |
| расходы будущих периодов | (135) |
| арендные обязательства | 4193 |
| кредиторская задолженность | 155 |
| Итого | 4260 |
| Увеличение «-» / уменьшение «+» отложенных налоговых обязательств: | |
| основные средства | 4383 |
| кредиторская задолженность | 39 |
| Итого | 4422 |
| Отложенный доход / (расход) по налогу на прибыль | (162) |

## 12. Информация о непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила эпидемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19. В 2021 году в целом экономика России демонстрировала положительную динамику восстановления от пандемии.

Влияние COVID -19 на деятельность Общества в 2023 году было практически отсутствовало. Руководство Общества также принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам.

Введенные экономические санкции против Российской Федерации с феврале 2022 года привели к падению курса российского рубля, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России. Последующая стабилизация курса российского рубля способствовала остановке лавинообразного повышения цен на сырье, комплектующие, услуги, но не способствовала их снижению. Существует риск дальнейшего введения дополнительных санкций, и как следствие дестабилизация экономической ситуации в стране.

Руководство Общества , основываясь на опыте работы в период с февраля 2022 (с момента начала СВО и введения 1 пакета санкций) до момента составления данной финансовой бухгалтерской отчетности, выработало ряд мер и механизмов, позволяющих предприятию уверенно продолжать свою деятельность в непростых условиях. Руководство Общества продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет продолжать принимать меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

При этом руководство ООО СЗ «Саранскстройинвест» в целом проводит политику, которая нацелена на обеспечение производственной и финансовой независимости от зарубежных рынков и обеспечивает устойчивость работы, что позволит адекватно реагировать на возможное ухудшение экономической ситуации.

Общество не имеет внешних обязательств, и хотя текущая неопределенность может повлиять на будущую деятельность, это не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течение, как минимум, ближайших 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Руководство Общества выражает уверенность относительно его способности продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе, в связи с чем бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год составлена с учетом принципа непрерывности.

## 13. Обязательства полученные.

ООО СЗ «Саранскстройинвест» ведет строительство жилых домов с привлечение денежных средств по договорам участия в долевом строительстве. В целях выполнения Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» денежные средства

зачисляются на счета эскроу. В течение 2023 г. было заключено 204 договора участия в долевом строительстве на общую сумму 802322 тыс. рублей. На счета эскроу, открываемые для учета и блокирования денежных средств полученных банком от являющих владельцем счета Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора, в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ поступило 795670 тыс. руб.. Исполнено обязательств перед участниками долевого строительства, по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, на 891921 тыс. рублей. Величина неисполненных обязательств перед дольщиками по заключенным договорам участия в долевом строительстве на 31 декабря 2023 г. составляет 456585 тыс. руб. Кредиты и займы для строительства жилых домов не привлекались. Задолженности участников договора по оплате квартиры после завершения долевого строительства нет.

В 2022 г. было заключено 134 договора участия в долевом строительстве на общую сумму 510376 тыс. руб.. На специальные счета эскроу поступило 543701 тыс. руб., исполнено обязательств перед участниками долевого строительства на 451922 тыс. рублей. Величина неисполненных обязательств перед дольщиками по заключенным договорам на 31 декабря 2022 г. составляло 552836 тыс. руб..

**14. Риски в хозяйственной деятельности Общества.**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских компаний и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2023 году продолжающаяся геополитическая напряженность в регионе значительно обострилась в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной, которая остается крайне нестабильной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в Российской Федерации, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб последствий санкций и ограничений не представляется возможным.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство ООО СЗ «Саранскстройинвест» принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам.

Риск убытков вследствие несоблюдении требований нормативных правовых актов и заключенных договоров, допущенных правовых ошибок при осуществлении деятельности и несовершенства правовой системы.

Мероприятия для снижения риска:

- Мониторинг изменений законодательства РФ и РБ;
- Анализ необходимости изменения внутренней нормативной базы предприятия;
- Мониторинг внутренних документов на предмет их наличия, полноты и соответствия законодательной и нормативной базе РФ.

Риски изменения налогового законодательства оцениваются, как средние.

Налоговое законодательство РФ подвержено частым изменениям, при этом не исключается возможности увеличения налогового бремени на предприятие.

Мероприятия для снижения риска:

1) Постоянный мониторинг изменений налогового законодательства;

2) Планирование финансово-хозяйственной деятельности с учетом изменений на последующие годы.

Риск потери деловой репутации оценивается, как низкий.

Убытки в результате сужения клиентской базы вследствие формирования в обществе негативного представления об организации, качестве оказываемых ею услуг или характере деятельности в целом.

Мероприятия для снижения риска:

Предприятие заботится о своей деловой репутации и стремится поддерживать имидж надежной, открытой компании, заслуживающей доверия партнеров и обеспечивающей выпуск качественной и надежной продукции.

Кредитный риск оценивается, как низкий.

Мероприятия для снижения риска:

1)Проводится анализ контрагентов на предмет платежеспособности и финансовой устойчивости;

2) Регулярно проводится мониторинг дебиторской задолженности.

Риск ликвидности оценивается, как средний.

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

Риск снижения ликвидности связан с экономической ситуацией в РФ.

Мероприятия для снижения риска:

Регулярное планирование денежных потоков.

Риски, способные оказать существенное влияние на деятельность организации в отчетном году, оцениваются как средние.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила эпидемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19.

В 2023 году в целом экономика России демонстрировала положительную динамику восстановления от пандемии. Руководство Общества также принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам. Влияние COVID -19 на деятельность Общества в 2023 году было незначительным.

Генеральный директор И.И. Палагин

27 апреля 2024 г.