

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск»
ЗА 2022 ГОД**

I. Сведения об Обществе

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом-Строй Новосибирск»

Сокращенное название: ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск»

Место нахождения и почтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 9, Секция А, офис 201

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:

Свидетельство от 27.06.2011 г. серия 54 № 004358080, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Новосибирской области

Идентификационный номер налогоплательщика: 5406674264

Основной государственный регистрационный номер: 1115476075120

Основной вид деятельности в 2022 г. - ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде в качестве основного вида деятельности ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск» выполняло функции застройщика на объекте «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская». Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-52-2021 от 24.03.2021 г.

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб. и состоит из следующих долей его участников: Наумов Владимир Викторович - 49 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 4 900 руб.; Владимиров Михаил Викторович - 51% уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 100 руб.

Исполнительный орган: Генеральный директор Владимиров Михаил Викторович до 28.12.2022 г.

29.12.2022 г. Общество заключило Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Строитель».

Бухгалтерский и налоговый учет осуществлялся в 2022 г. ООО «Строитель» по договору на оказание бухгалтерских услуг б/н от 01.09.2017 г. с применением программы 1С: Предприятие.

Среднесписочная численность работников по состоянию на 01.01.23г.: 0 человек

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с выбранным объектом налогообложения "доходы". Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В соответствии с учетной политикой Общество предоставляет годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, приложений к ним (Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств) и Пояснительной записки. Отчет о целевом использовании средств не заполняется, поскольку целевые денежные средства не привлекались. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 25 ПБУ 4/99).

II. Сведения об учетной политике организации

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора от 31.12.2019 г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более. Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом.

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств, в том числе инвестиционная недвижимость оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств и инвестиционной недвижимости не производится.

Проверка ОС и капитальных вложений на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражаются в упрощенном порядке (без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, проводя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному)).

Объекты основных средств или других внеоборотных активов, если компания прекратила их использование в связи с принятым решением о продаже признаются долгосрочными активами к продаже и учитываются на счете 41 «Товары».

ЗАПАСЫ И ЗАТРАТЫ НА СООРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов. В случаях, когда невозможно прямо определить расходы на доставку строительных материалов, приобретенных для строительства инвестиционного объекта, транспортные расходы относятся на счет 08.33.1 «Капитальное строительство» на статью, которая логически взаимосвязана с доставленными ТМЦ.

Отпуск в производство материалов осуществляют материально-ответственные лица по требованиям-накладным, с оформлением акта списания израсходованных материалов с указанием причин и целей использования, утвержденного руководителем.

При отпуске материалов в производство (строительство) или ином выбытии они оцениваются по ФИФО.

Материалы, переданные Подрядной организации на давальческой основе, в учете Общества отражаются на отдельном субсчете 10.07 «Материалы, переданные в переработку на сторону» к счету 10 «Материалы». Передача материалов Подрядчику оформляется накладной на отпуск материалов на сторону по форме М-15 (утв. Постановлением Госкомстата России от 30.10.1997 №71а) с указанием количества предоставленных заказчиком материалов и их стоимости (без выделения НДС), а также с указанием номера и даты договора.

Списание с учета израсходованных Подрядной организацией материалов при выполнении СМР, производится на основании Отчета об использовании давальческих материалов заказчика, составленной Подрядной организацией согласно выполненным объемам работ, указанных в КС-2. Отчет подписывается представителями Заказчика и Подрядчика. Отчет, составленный в соответствии с требованиями данного пункта, заменяет применение для списания давальческих материалов форму М-29.

Возврат Подрядчиком неизрасходованных материалов Заказчику осуществляется на основании Приходного ордера, подписанного обеими сторонами.

Вложения в строительство объектов, по которым Общество является застройщиком, осуществляется на балансе с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Учет затрат по сооружению объекта долевого строительства осуществляется застройщиком нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов и до полного даты (момента) завершения формирования себестоимости строительства объекта.

Расходы по содержанию службы дирекции заказчика-застройщика производятся за счет средств, предназначенных на финансировании капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов

Аналитический учет к счету 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» организован по объектам учета (строительства) и технологической структуре расходов.

Наружные сети и коммуникации не учитываются в качестве самостоятельных объектов. Их стоимость включается в стоимость сооружаемых строительных объектов.

Расходы застройщика, связанные с наличием дополнительных обременений и выполнением технических условий, формируют первоначальную стоимость объекта строительства и учитываются как расходы капитального характера.

В бухгалтерском балансе информация по незавершенному строительству, в том числе инвестиционному (долевого), отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки к данной строке бухгалтерского баланса.

Учет налога на добавленную стоимость, полученного в результате приобретения материально-производственных запасов, работ, услуг предназначенных для производства работ по строительству объектов заказчиком-застройщиком, осуществляется с использованием счета 19 «НДС по приобретенным ценностям», субсчет 33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов». При оприходовании товаров, работ, услуг сумма НДС отражается по дебету счета 19.33.1 с одновременным списанием в дебет соответствующих счетов учета:

(Д19.33.1 К 60.01, Д 10 (20, 08) К19.33.1)

Земельные участки, приобретаемые для будущего строительства, жилые дома, расположенные на них, квартиры и комнаты, находящиеся в многоквартирных жилых домах в рамках расселения, платежи по договору РЗТ и соглашениям о перераспределении земель, государственные пошлины при регистрации учитываются в стоимости соответствующих земельных участков на счете, имущественный и земельный налоги по приобретенным квартирам, жилым домам и земельным участкам учитываются на счете 08 по различным субсчетам и отражаются по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки к данной строке бухгалтерского баланса

В процессе капитального строительства у застройщика возникает необходимость по возведению временных зданий и сооружений, необходимых для обеспечения строительства в целом или отдельного объекта.

Срок полезного использования титульных временных зданий и сооружений, возводимых застройщиком в процессе строительства основного объекта, определяется службой застройщика с учетом периода строительства основного объекта и утверждается приказом руководителя.

В бухгалтерском балансе информация по временным сооружениям отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки в Пояснениях.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции, товаров создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Перед созданием резерва общество проводит процедуры проверки на обесценение запасов. Оценке на обесценение подлежат запасы с длительным сроком хранения (более 180 дней) и существенной стоимостью (более 1% от итоговой стоимости данного вида запаса).

Резерв начисляется при снижении стоимости материалов на рынке. В остальных случаях считается, что материальные ценности, оприходованные по первоначальной стоимости, не имеют признаков обесценения.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. В случае если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

Процедуры проверки на обесценение особого вида Запасов – «Незавершенное доленое строительство» проводятся при снижении стоимости цен на недвижимость, а также при остановке процесса строительства на срок более 3-х месяцев.

РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ, ПОСТАВЩИКАМИ, ПРОЧИМИ ДЕБИТОРАМИ И КРЕДИТОРАМИ.

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребляемые услуги по доставке или переработке материальных ценностей;

- по каждому субподрядчику при выполнении договоров строительного подряда;

- по авансам выданным.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв по сомнительным долгам (п. 70 Положения от 29.07.1998 №34н). Формирование резерва по сомнительным долгам отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» и дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы». Использовать сформированный резерв по сомнительным долгам организация может на покрытие безнадежных долгов.

УЧЕТ КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п. 2 ПБУ 15/2008). Учет кредитов и займов ведется в организации с использованием счета 66 «Краткосрочные кредиты и займы» и 67 «Долгосрочные кредиты и займы» в зависимости от срока погашения (более или менее 12 месяцев) (План счетов и Инструкция по его применению).

УЧЕТ ДОХОДОВ, РАСХОДОВ И ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОРГАНИЗАЦИИ.

Учет выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг ведется по видам деятельности. Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика. Доходы (выручка), связанные с выполнением функций Заказчика-Застройщика на объекте строительства и дополнительной выгоды заказчика-застройщика, исчисляемой как разница между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами по строительству объекта (в доле, подлежащей передаче инвестором) с учетом затрат по содержанию Заказчика-застройщика, признаются в бухгалтерском учете после окончания строительства

Прочими доходами считаются доходы, отличные от обычных видов деятельности (доходы от реализации строительных материалов и прочего имущества, аренды).

Расходы на банковские услуги учитывать без использования счетов расчётов бухгалтерской записью Д91.2 «Прочие расходы»-К51(55) «Расчетные счета»

ПОРЯДОК УЧЕТА СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ.

При привлечении денежных средств по договорам долевого участия с размещением средств на счетах эскроу обязательства отражать на забалансовых счетах:

ДТ 086 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» - на сумму обязательств по передаче прав на объекты по ДДУ после разрешения на ввод. Учет организовать с детализацией по контрагенту, договору и номенклатурной группе (квартира, парковка, административное помещение и т.п.);

ДТ 009.СЭ «Обеспечения обязательств и платежей полученные» - на сумму средств, размещенных на счетах эскроу (обеспечения обязательств). Учет организовать с детализацией по контрагенту, договору и номенклатурной группе (квартира, парковка, административное помещение и т.п.);

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и закрытия счетов эскроу, записи на счетах бухгалтерского учета отражать следующим образом:

КТ 009.СЭ «Обеспечения обязательств и платежей полученные» - на сумму средств, размещенных на счетах эскроу (обеспечения обязательств) с одномоментным отражением на балансовых счетах учета:

ДТ 67 КТ 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субконто «Эскроу» - на сумму обязательств перед банком по проектному финансированию;

ДТ 51 КТ 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субконто «Эскроу»

После передачи объектов участникам долевого строительства закрыть обязательства на забалансовом счете:

КТ 086 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» - на сумму списания обязательств при передаче прав на объекты по ДДУ после разрешения на ввод. Учет организовать с детализацией по контрагенту, договору и номенклатурной группе (квартира, парковка, административное помещение и т.п.)»

ПОРЯДОК ОТРАЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОТЧЕТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

Денежные потоки от текущих операций

- 1) Платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (НДФЛ, платежи по исполнительным листам).
- 2) Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков.

3) В связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения и освобождением от уплаты НДС, а также в связи с тем, что НДС по строительству Объекта не подлежит возмещению из бюджета, оплаты поставщикам в Отчете о движении денежных средств подлежат отражению с учетом НДС.

4) Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев – денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов". Полученные по ним проценты по строке "Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций".

Денежные потоки от финансовых операций

1) Уплата дивидендов в пользу собственников Общества отражается в Отчете с учетом НДФЛ.

2) Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Получение кредитов и займов".

Если кредит (займ) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов».

III. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность подтверждены результатам годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 31.12.2022 г. (Приказ о проведении ежегодной инвентаризации от 14.12.2022 г, Акт инвентаризации наличных денежных средств на 31.12.2022 г, Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами на 31.12.2022 г., Акт инвентаризации расчетов будущих периодов на 31.12.2022 г., Акт инвентаризации вложений в объекты долевого строительства от 31.12.2022 г., Инвентаризационная опись ТМЦ на 31.12.2022 г.).

По группе статей «Оборотные активы»:

По статье «Запасы» отражаются:

- 56 868 тыс. руб. - стоимость строительных материалов, находящихся на складе организации, а также переданные подрядчикам в качестве давальческого сырья;

- 489 825 тыс. руб. - капитальные вложения, связанные с деятельностью застройщика, и включающие затраты на строительство объекта до момента подписания всех актов приема-передачи с инвесторами (участниками долевого строительства);

- 95 656 тыс. руб. – стоимость недвижимости, приобретенной для расселения;

- 287 664 тыс. руб. – стоимость земельных участков для строительства;

- 4 800 тыс. руб. - временных сооружений (ограждение, освещение, проезды и т.д.)

- 3 582 тыс. руб. – стоимость автомобиля, ранее учитываемого в составе основных средств. В связи с увольнением сотрудников и заключением договора с управляющей компанией принято решение о дальнейшей продаже автомобиля и переквалификации его в долгосрочные активы к продаже.

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество планирует строительство трех жилых домов с административными помещениями в квартале Нарымская-Обдорская. По первому дому получено разрешение на строительство. По остальным идет процесс формирования земельных участков и предпроектные работы и инженерно-геодезические изыскания.

На 31.12.2022 г. ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск» имеет 9 земельных участков общей площадью 17 297 кв. Кроме того, активно идет расселение жилых домов по адресам Обдорская 77 и Обдорская 75а. После расселения и сноса домов Общество оформит право собственности на земельные участки.

В соответствии с учетной политикой Общество провело процедуры проверки на обесценение запасов. Учитывая, что в 2022 г. наблюдался рост цен на недвижимость и строительные материалы, делаем вывод об отсутствии обесценения запасов Общества.

По статье «Дебиторская задолженность» (строка 1230). В составе дебиторской задолженности отражена дебиторская задолженность, которая, как предполагается, будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты..

В структуре дебиторской задолженности на отчетную дату максимальный удельный вес занимают авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в сумме 54 112 тыс. руб. Данные авансы связаны с возведением объекта долевого строительства строительства. Наиболее крупные из них:

- договор №170261/5334878 от 31.01.2020г. с АО РЭС на подключение объекта строительства к электрическим сетям – 5 085 тыс. руб.;

- договоры 5-22-1972в и 5-22-1973к от 13.12.2022 г. с МУП Горводоканал на подключение объекта строительства к сетям водоснабжения и канализации – 5 519 тыс. руб.;

- договор № 3825-Т-107093 от 24.08.2020г. с АО СИБЭКО на подключение объекта к сетям теплоснабжения – 9 746 тыс. руб.;

- договор 07/06/2022-П от 07.06.2022 г. с ООО ТК Феникс на поставку строительных материалов -24 930 тыс. руб

На 31.12.2022 г. неподтвержденная и с истекшим сроком давности дебиторская задолженность отсутствует

По группе статей «Капитал и резервы»:

По статье «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2022 г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 10 тыс. руб.

По статье «Нераспределенная прибыль» отражена сумма прибыли.

Чистая прибыль (убыток) общества на начало отчетного периода	206 304 тыс. руб.,
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	- 557 тыс. руб.
Остаток чистой прибыли (убытка) на конец отчетного года	205 747 тыс. руб.

В 2022 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

По группе статей «Долгосрочные обязательства»:

По статье «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2022 г. отражены полученные заемные средства, срок возврата по которым более 365 дней. Общество в 2022 г. заключило с ПАО БАНК ВТБ Кредитный договор № КС-ЦУ-703730/2022/00004 от 25.02.2022 по финансированию объекта - «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская» на сумму 1 878 300 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. задолженность составила 388 241 тыс. руб. – основной долг и 8 555 тыс. руб. – начисленные проценты. Начисленные проценты подлежат оплате начиная с 30.09.2026 г. или после ввода объекта в эксплуатацию (если эта дата наступит ранее 30.09.2026 г.).

В рамках обеспечения исполнения кредитного договора заключены договор залога земельного участка на котором возводиться объект, договоры залога долей участников общества, а также договор поручительства с Владимировым М.В.

Сумма обеспечений полученных отражена в разделе 8 Пояснений и составляет 396 797 тыс. руб.

- 95 496 тыс. руб. по договорам займа с ИП Владимировой О.А.;
- 213 345 тыс. руб. по договору займа с ООО «Дом»;
- 35 014 тыс. руб. по договорам займа с ООО «Росинвестпроект»;
- 12 000 тыс. руб. по договору займа от 30.12.2021 г. с ООО СЗ Дом-Строй.

Проценты по данным обязательствам не предусмотрены договорами.

По группе статей «Краткосрочные обязательства».

По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520)

В составе кредиторской задолженности учтена:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками (36 980 тыс. руб.). По данной строке отражена в основном задолженность перед поставщиками строительных материалов и подрядчиками по объекту «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская»;

- задолженность по налогам и сборам (570 тыс. руб.),

Неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует.

Забалансовые счета

На забалансовых счетах Общества учтены обязательства по договорам участия в долевом строительстве на сумму 367 644 тыс. руб., а также денежные средства дольщиков на счетах эскроу – 311 966 тыс. руб.

IV. Пояснения по статьям отчета о финансовых результатах

Основным видом деятельности для Общества в 2022 г. являлось выполнение функций застройщика на объекте «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская». Доход от данного вида деятельности возникнет после ввода объекта в эксплуатацию.

По группе статей «Прочие доходы и расходы»:

В составе прочих доходов отражены доходы по претензиям, доход по судебному спору, что привело к формированию прочих доходов организации в сумме 98 тыс. руб.

В составе прочих расходов в сумме 532 тыс.руб. отражены возмещения судебных расходов, пени по договорам, услуги банка и прочие расходы.

V. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», в отношении:

Физических лиц, которые контролируют или оказывают значительное влияние на деятельность Общества:

- Наумов Владимир Викторович (Участник-1) - 49% в уставном капитале;

- Владимирова Михаил Викторович (Участник -2) – генеральный директор, 51% в уставном капитале.

Юридические лица, на которые оказывается значительное влияние теми же физическими лицами:

- ООО "Дом" 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2;

- ООО "Прогресс" – до декабря 2022г. 100% в уставном капитале принадлежало Участнику-1;

- ООО "РостИнвестПроект"- 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО СЗ "Дом-Строй" – Генеральный директор Участник-1; 51% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 49% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО "Дом-Строй Сибирь" – Генеральный директор Участник-1; 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО СЗ "Дом-Строй Центр" – Генеральный директор Участник-1; 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО УК "Дом-Строй Сервис" – 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО "Сибирь" - 100% в уставном капитале принадлежало Участнику-2 (до момента присоединения к ООО «Мастер»

- ООО «Мастер»- до ноября 2022г. 100% в уставном капитале принадлежит Участнику-2.

- ООО "Строитель" 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2;

- ИП Наумов Владимир Викторович

Информации об операциях со связанными сторонами раскрыта по каждой связанной стороне и договору

Общество выплачивает Участнику-2 заработную плату, всего начислено за отчетный период 1373 тыс. руб., задолженность на 31.12.2022 г. отсутствует.

Покупка товаров (работ, услуг), аренда имущества у связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества перед контрагентами на 01.01.22	Оплачено товаров, (работ, услуг), оплачено авансов	Приобретено товаров, (работ, услуг), возвращено авансов	Задолженность Общества перед контрагентами на 31.12.22
Прогресс ООО				
договор подряда б/н от 25.03.2021г.	-5 102	62333	85217	17 783
б/н от 01.02.2022г. (аренда бетононасоса)		140	140	

б/н от 01.02.2022г. (аренда стрелы)		60	60	
б/н от 01.11.2022 (КОСП)			200	200
б/н от 31.03.2022г. (Комплексное обслуживание площадки)		1500	1500	
УПД от 27.12.2022		886		886
Сибирь ООО				
б/н от 25.03.2021г. (МТО)	500	1100	600	
дог.б/н от 30.04.2021 (контроль ТС)	-20	10	30	
дог.б/н от 30.04.2021 (ТЭО)	84	465	381	
Дом-строй СЗ ООО				
УПД №5 от 17.12.2022			934	934
МАСТЕР ООО				
договор подряда б/н от 25.03.2021г.	-1 541	4889	6430	0
б/н от 01.02.2022г. (аренда опалубки)		4000	4000	
б/н от 01.07.2022 (КОСП)		2000	2000	
б/н от 25.03.2021г. (МТО)		850	850	
б/н от 30.04.2021 (Спецтехника)		888	888	
б/н от 30.04.2021г. (контроль ТС)		30	30	
б/н от 30.04.2021г. (ТЭО)		395	395	
Строитель ООО				
01/10-21Н от 01.10.21г.	60	11 640	11 700	
1Д-Н от 26.03.2021г.	-20	1770	1 750	
1Д-С от 06.08.2021г.	50	5	55	
1Д-Э-ПФ от 01.10.2021г.		250	250	
201В от 01.02.2019	-15	435	420	
3Д-Р от 12.01.2021г.		600	600	
б/н от 01.02.2022г.		770	770	
б/н от 01.04.2021г.	-15	975	960	
б/н от 01.04.2021г.	100	1100	1 200	
б/н от 01.09.2017г.	400	5000	5 400	
б/н от 01.11.2022г.		10	10	
б/н от 01.11.2022г.		400	400	
б/н от 20.08.2020г.		108	108	
б/н от 28.01.2022г.		330	330	
б/н от 30.12.2021г.		1200	1 200	
Без договора		550	550	
договор подряда б/н от 25.03.2021г.	694		694	

Продажа товаров (работ, услуг), прочего имущества, сдача имущества в аренду связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность контрагентов перед Обществом на 01.01.22	Реализовано товаров (работ, услуг)	Оплачено товаров, (работ, услуг), получено авансов	Задолженность контрагентов перед Обществом на 31.12.22
Наумов В.В. ИП				
ДКП от 17.03.2022г. (Обдорская, д.77, кв. 6)		6710	6710	

Получение займов от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.22	Получено заемных средств	Перечислено в счет погашения заемных средств	Задолженность Общества на 31.12.22

Владимилова О. А.				
договор займа б/н от 13.05.21г.	66 496	0	1000	65 496
Договор займа б/н от 24.01.2022 (30 млн до 01.07.27)		30 000		30 000
Дом ООО				
дог займа беспроцентный б/н от 17.11.20	126924	73 071		199 995
Дог. займа	658		658	
дог займа беспроцентный б/н от 09.11.22 (150 млн.руб. до 01.07.27)		13350		13350
Дом-Строй СЗ ООО				
договор займа б/н от 30.12.2021	12000			12 000
Наумов В.В. ИП				
договор займа б/н от 22.12.2021	14100	19000	4900	
РосИнвестПроект ООО				
Договор займа б/н от 12.10.2020г	20 271		5 027	15 244
Договор займа б/н от 20.12.2021г (20 млн до 01.07.27)	7300	12 470		19 770

Операции по инвестиционным взносам и договорам участия в долевом строительстве (тыс.руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Оплачено инвестиционных взносов на 01.01.2022 г.	Оплачено по инвестиционным договорам	Возвращено взносов/зарегистрировано уступок по ДДУ	Оплачено инвестиционных взносов на 31.12.2021 г.
Дом-Строй Сибирь ООО				
ДДУ	742			742

VI. Информация по прекращаемой деятельности

В течение отчетного периода обществом принято решение о смене единоличного исполнительного органа, вместо генерального директора заключен договор с управляющей организацией. На конец 2022 г. все сотрудники общества были уволены, договор аренды офиса расторгнут, принято решение о прекращении использования автомобиля и переквалификации его в долгосрочный актив к продаже.

Общество не планирует прекращать деятельность. В настоящее время Общество осуществляет возведение Объекта строительства «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская. В дальнейшем планируется возведение еще как минимум 2 объектов на соседних земельных участках.

VII. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятель-

ности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски, правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности.

Финансовые риски заключаются в зависимости организации от кредитных организаций и получения проектного финансирования. Изменение законодательства в части привлечения средств участников долевого строительства только через счета эскроу практически лишило застройщиков возможности возводить объекты без привлечения кредитных средств.

Кроме того, к финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, изменение цен на услуги сторонних организаций (подрядчиков) и строительные материалы, отсутствие спроса на недвижимость, повышение процентных ставок по ипотеке и кредитам.

Механизмами управления этой группы рисков являются разработка проектов конкурентоспособного жилья на основе анализа рынка недвижимости, снижение себестоимости путем сокращения сроков строительства, поиск новых подрядчиков, повышение эффективности работы подрядчиков, грамотно построенная рекламная компания.

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие

несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Новосибирской области. Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

24.02.2022 г. Россия начала операцию с целью защиты мирного населения Донбасса. Страны Европы, США, Канада и некоторые другие государства ввели экономические санкции против России. Результатом данных действий стало падение курса рубля, увеличение ставки рефинансирования, ставок по кредитам, рост цен. Но к концу года ситуация стабилизировалась, ЦБ РФ удалось снизить ставки. У общества отсутствует существенная зависимость от поставок оборудования и материалов из-за рубежа, что также снижает слияние данных рисков на деятельность организации.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюде-

ния производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи со специальной операцией в Украине, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

VIII. События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные повлиять на финансовые состояния и результаты деятельности ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск» не имели места в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Директор управляющей
организации ООО «Строитель»



Масловский М.А.