

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Фурманова»**

Пояснения
в составе бухгалтерской отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2022 г.

Петрозаводск

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Фурманова» (далее – «Общество») за 2022 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фурманова» (Общество), сокращенное название ООО «Специализированный застройщик «Фурманова», ИНН/КПП 1001351596/100101001, зарегистрировано ИФНС России по г. Петрозаводску.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 02 февраля 2021г., за основным государственным регистрационным номером 1211000000551

Юридический адрес: 185026, г. Петрозаводск, пр. Комсомольский, 29, пом. 3, офис 15

Почтовый адрес: 185026, г. Петрозаводск, пр. Комсомольский, 29, пом. 3, офис 15

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2022	На 31.12.2021
0	0

1.2. Основной вид деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова» в 2022 году выступал застройщиком многоквартирного дома:

- МКД со встроенными помещениями общественного назначения и со встроенно-пристроенным паркингом в границах земельного участка 10:01:0140152:142 в районе пересечения улиц Гражданской и Лежневая в г. Петрозаводске (разрешение на строительства выдано 10 декабря 2021 года № 10 – RU10301000 – 88 – 2021) общей площадью 10873,2 кв.м.

На 31 декабря 2022 года по данным разрешения на строительство заключены договоры долевого участия на общую сумму 163 952 458 рублей 00 копеек, по которым денежные средства перечислены на эскроу-счета, открытые в уполномоченном банке.

1.3. Филиалы и представительства Общества

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова» филиалов и представительств не имеет.

1.4. Структура складочного капитала, основные участники

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 в соответствии с Уставом составляет 10 000 руб.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Основными участниками Общества по состоянию На 31.12.2021 являются:

Наименование	Доля в УК
Шмаеник Александр Анатольевич	100%
Итого:	100%

Основными участниками Общества по состоянию На 31.12.2022 являются:

Наименование	Доля в УК
Шмаеник Александр Анатольевич	100%
Итого:	100%

Бенефициарным владельцем является Шмаеник Александр Анатольевич

1.5. Информация об органах управления

Органом управления Общества является Директор в лице Шмаеника Александр Анатольевича.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (директором), который действует на основании Устава Общества.

1.6. Информация о реестродержателе и аудитор

Аудитором Общества является общество с ограниченной ответственностью «Авантэ-Аудит» (ООО «Авантэ-Аудит»).

Юридический адрес: 185003, Республика Карелия, Городской округ Петрозаводский, г Петрозаводск, р-н Голиковка, ул Казарменская, д. 4, кв. 70

ООО «Авантэ-Аудит» является членом СРО НП «ААС». Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: ОРНЗ - 11406037860 от 19.11.2014 года.

1.7. Сведения о дочерних и зависимых обществах

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова» не имеет дочерних и зависимых обществ.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Согласно данных Единого реестра малого и среднего предпринимательства Общество принадлежит категории микропредприятие.

Учетная политика на 2022 г. утверждена приказом директора Общества от 31 декабря 2021 г. № 16.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Способы ведения бухгалтерского учета, избранные Обществом при формировании учетной политики, применяются всеми филиалами, представительствами и иными подразделениями Общества (включая выделенные на отдельный баланс), независимо от их места нахождения.

2.2. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Правила исправления ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности организаций, являющихся юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений) (далее - организации) установлены ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

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 организация определяет самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Выявленные ошибки и их последствия подлежат обязательному исправлению.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Ошибка отчетного года, выявленная после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность).

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты представления такой отчетности участнику общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п., исправляется в порядке, установленном пунктом 6 настоящего Положения. Если указанная бухгалтерская отчетность была представлена каким-либо иным пользователям, то она подлежит замене на отчетность, в которой выявленная существенная ошибка исправлена (пересмотренная бухгалтерская отчетность).

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после представления бухгалтерской отчетности за этот год участнику общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п., но до даты утверждения такой отчетности в установленном законодательством Российской Федерации порядке, исправляется в порядке, установленном пунктом 6 ПБУ 22/2010. При этом в пересмотренной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления пересмотренной бухгалтерской отчетности.

Пересмотренная бухгалтерская отчетность представляется во все адреса, в которые была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

В пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности организация обязана раскрывать следующую информацию в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде:

- 1) характер ошибки;
- 2) сумму корректировки по каждой статье бухгалтерской отчетности - по каждому предшествующему отчетному периоду в той степени, в которой это практически осуществимо;
- 3) сумму корректировки вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов.

2.3. Последствия изменения учетной политики

В целях совершенствования учетных методов и принципов Общество предполагает внести следующие существенные изменения в учетную политику на следующий отчетный период:

не вести учет денежных средств, поступивших от участников долевого строительства многоквартирных домов, на эскроу-счета, открытые к соответствующему специализированному расчетному счету застройщика, до даты их зачисления на данный специализированный расчетный счет.

2.4. Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Фурманова» ведется главным бухгалтером, функции которого возложены на директора. Для ведения бухгалтерского учета применяется:

- программный продукт 1С: для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.5. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

Инвентаризация имущества и обязательств производится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

2.6. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств, в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденного приказом Минфина России от 27 ноября 2006 г. № 154н.

Курс ЦБ РФ на отчетную дату представляет собой следующее:

Валюта	Курс на 31.12.2022	Курс На 31.12.2021
Доллар США	70,3375	74,2926
Евро	75,6553	84,0695

2.7. Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных, Общество руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27 декабря 2007 г. № 153н.

Оценка

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в оценке:

- фактических расходов на приобретение НМА, а также затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию;
- фактических расходов на изготовление НМА собственными силами;
- текущей рыночной стоимости при получении НМА по договору дарения;
- стоимости активов, переданных в оплату за приобретение нематериального актива, по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

Сумма дооценки нематериальных активов в результате переоценки зачисляется в добавочный капитал организации. Сумма дооценки нематериального актива, равная сумме его уценки, проведенной в предыдущие отчетные годы и отнесенной на финансовый результат в качестве прочих расходов, зачисляется в финансовый результат в качестве прочих доходов.

Сумма уценки нематериального актива в результате переоценки относится на финансовый результат в качестве прочих расходов.

Сумма уценки нематериального актива относится в уменьшение добавочного капитала организации, образованного за счет сумм дооценки этого актива, проведенной в предыдущие отчетные годы.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Превышение суммы уценки нематериального актива над суммой его дооценки, зачисленной в добавочный капитал организации в результате переоценки, проведенной в предыдущие отчетные годы, относится на финансовый результат в качестве прочих расходов.

При выбытии нематериального актива сумма его дооценки переносится с добавочного капитала организации на счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) организации.

Результаты проведенной по состоянию на конец отчетного года переоценки нематериальных активов подлежат отражению в бухгалтерском учете обособленно.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает 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.

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования организация рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов организация определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. Если расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива существенно изменился, способ определения амортизации такого актива должен быть изменен соответственно. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены за минусом начисленной амортизации.

Амортизация

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится:

а) линейный способ;

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится организацией исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива. В том случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Ежемесячная сумма амортизационных отчислений рассчитывается:

а) при линейном способе - исходя из фактической (первоначальной) стоимости или текущей рыночной стоимости (в случае переоценки) нематериального актива равномерно в течение срока полезного использования этого актива;

Определение срока полезного использования производится исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Определение срока полезного использования, а также пересмотр действующих сроков полезного использования НМА осуществляется комиссией на основании приказа директора.

Переоценка НМА в 2021-2022 гг. не проводилась, объекты учета отсутствуют.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.8. Основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. № 26н, а именно:

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

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

в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

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

Активы, в отношении которых выполняются условия, приведенные выше, и стоимостью не более 40 тыс. рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации ведется забалансовый (количественный) учет.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Оценка основных средств при принятии к учету

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом за плату, формируется по фактическим затратам и включает в себя расходы на строительство и приобретение основных средств, за исключением возмещаемых налогов.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче, установленная исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Последующая оценка

Первоначальная стоимость основных средств подлежит изменению в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки основных средств.

Обществом не проводится переоценка объектов основных средств.

Амортизация

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Применение одного из способов начисления амортизации по группе однородных объектов основных средств производится в течение всего срока полезного использования объектов, входящих в эту группу.

Годовая сумма амортизационных отчислений определяется: при линейном способе - исходя из первоначальной стоимости или (текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

По приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации, начисление амортизации производится линейным способом, исходя из балансовой стоимости объектов и оставшегося срока их полезного использования.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Выбытие объектов основных средств

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств подлежат включению в составе прочих доходов и расходов отчета о финансовых результатах Общества.

Расходы по ремонту и обслуживанию

Расходы по ремонту и обслуживанию основных средств признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Фактические расходы, связанные с проведением текущего и капитального ремонтов основных производственных фондов, включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) по окончании работ.

Объекты учета в период 2021-2022 г. отсутствуют.

2.9. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/01), утвержденного приказом Минфина России от 09 июня 2001 г. № 44н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Списание ТМЦ производится по средней стоимости

Специальная одежда, независимо от срока ее использования, учитывается в составе материально-производственных запасов.

2.10. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Авансы, перечисленные по договорам строительных подряда, а также авансы поставщикам, связанные с приобретением, строительством ОС, учитываются в составе дебиторской задолженности.

2.11. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, если иное не установлено настоящим пунктом.

2.12. Финансовые вложения.

Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений, при необходимости производится начисление резерва под обесценение.

2.13. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (продажа товаров, недвижимости, услуг);
- прочие доходы.

В составе прочих доходов отражаются доходы от долевого строительства:

- финансовый результат от долевого строительства;

Так же прочими доходами признаются:

- начисленные проценты по предоставленным кредитам, займам, депозитам;
- поступления от продажи основных средств, материалов (запасов);
- доходы от продажи дебиторской задолженности (по договору уступки права требования);
- материалы, основные средства, выявленные по результатам инвентаризации;
- материалы, основные средства, полученные при демонтаже, разборке основных средств;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.);
- доходы от списания кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- суммы, погашенные должником по ранее списанной дебиторской задолженности;
- курсовые разницы;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- прочие доходы.

Следующие виды прочих доходов показываются в отчете о прибылях и убытках за минусом расходов, относящихся к этим доходам (с последующим раскрытием в отчетности в развернутом виде), поскольку они возникают в результате одного и того же или аналогичного по характеру

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

факта хозяйственной деятельности и не являются существенными для характеристики финансового положения организации (п.18.2 ПБУ 9/99):

- положительные /отрицательные курсовые разницы, включая переоценку задолженностей, выраженных в условных единицах;
- доходы/расходы (включая остаточную стоимость) от продажи основных средств и незаконченных капитальных вложений;
- доходы/расходы (включая остаточную стоимость) от продажи нематериальных активов;
- доходы/расходы (включая балансовую стоимость) от продажи материально-производственных запасов (за исключением готовой продукции и товаров);
- доходы/расходы (включая балансовую стоимость) от реализации права требования;
- доходы/расходы от ликвидации ОС и НКС;
- восстановление/создание резерва под сомнительную дебиторскую задолженность;
- иные.

2.14. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, относящиеся к доходам по обычным видам деятельности, поименованным в пункте [2.13.](#) настоящих пояснений.

К прочим расходам относятся расходы, связанные с прочими доходами, поименованными в пункте [2.13.](#) настоящих пояснений.

Расходы, относящиеся к доходам от долевого строительства, учитываются в составе прочих расходов.

2.15. Информация по сегментам

Поскольку Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам в соответствии с пунктом 2 ПБУ 12/2010 не раскрывается.

2.16. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.17. Оценочные обязательства.

Общество создает оценочные обязательства:

1. На оплату отпусков работников, исходя из остатков неотгуляных дней отпуска на конец года и средней ЗП каждого работника.
2. По судебным делам, исходя из вероятности разрешения дела в пользу Общества.
3. На гарантийный ремонт (после сдачи объекта застройки в эксплуатацию при наличии гарантии в договоре), при условии, что стоимость гарантийных случаев предыдущего отчетного периода превышала 10% общих затрат на строительство.

3. Вступительные и сравнительные данные

В настоящей бухгалтерской отчетности сопоставимые показатели статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 г. а также сравнительные данные отчета о финансовых результатах за 2022 г. не корректировались.

4. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства

Объект учета Основные средства в 2021-2022 г. отсутствует.

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т. п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	74 639	180845	-	-	255 484
	5250	за 2021г.	-	74 639	-	-	74 639
в том числе:	5241	за 2022г.	74 639	180845	-	-	255 484
Фурманова	5251	за 2021г.	-	74 639	-	-	74 639

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Общество имеет в собственности земельные участки, используемые для строительства объекта незавершенного строительства «МКД со встроенными помещениями общественного назначения и со встроенно-пристроенным паркингом в границах земельного участка 10:01:0140152:142 в районе пересечения улиц Гражданской и Лежневая в г. Петрозаводске».

По состоянию на 31.12.2022 в составе основных средств Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации.

4.2. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения отсутствуют.

4.3. Запасы

В составе строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса учтено следующее:

№ п/п	Наименование запасов (по группам)	Код строки	Сумма		
			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1	Материалы, переданные в переработку на сторону		-	-	-
2	Строительные материалы		-	-	-
3	Прочие материалы		-	-	-
	ИТОГО		-	-	-

4.4. Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности представлена в нижеприведенной таблице.

Расшифровка дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2022			На 31.12.2021			На 31.12.2020		
		Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Сумма за вычетом резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Сумма за вычетом резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Сумма за вычетом резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего		200 522	()	200 522	3831	()	3831	-	()	-
в т.ч. участники долевого строительства		163 952	()	163 952	-	()	-	-	()	-
Покупатели		-	()	-	-	()	-	-	()	-
Поставщики		36 570	()	36 570	3831	()	3831	-	()	-
Прочие дебиторы		-	()	-	-	()	-	-	()	-
Итого		200 522	()	200 522	3831	()	3831	-	()	-

4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты, отраженные по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, представляют собой:

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2022	Сумма по состоянию на 31.12.2021	Сумма по состоянию на 31.12.2020
1	Денежные средства на рублевых расчетных счетах в банках	3	61	-
	ИТОГО строка 1250 Бухгалтерского баланса	3	61	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов в Отчете о движении денежных средств (строки 4450, 4500)	3	61	-

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств отражаются денежные потоки Общества от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Свернуто в отчете о движении денежных средств показываются денежные потоки, которые характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

4.6. Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 в соответствии с Уставом составляет 10 000 руб. Уставный капитал оплачен полностью. Изменения в уставный капитал не вносились.

4.7. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала.

Структура нераспределенной прибыли (непокрытого убытка), отраженной по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», представляет собой следующее:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), ВСЕГО	(7 512)	(99)	-
в том числе:			
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года	(7 512)	(99)	-

4.8. Кредиты и займы

Информация об остатках и движении кредитов и займов Общества представляет собой следующее:

За 2022 год

Наименование показателя	Остаток на начало года	Изменения за период					Курсовая разница	Остаток на конец периода
		Поступление	Начисление %	Погашение основной суммы задолженности	Погашение %	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (или наоборот)		
Долгосрочные заемные средства - всего	7 325	268 389	5 994	(51)	(-)	-	-	281 658
Кредиты	-	184 898	5 994	(-)	(-)	-	-	190 893
Займы	7 325	83 491	-	(51)	(-)	-	-	90 765
Краткосрочные заемные средства - всего	-	-	-	(-)	(-)	-	-	-
Кредиты	-	-	-	(-)	(-)	-	-	-
Займы	-	-	-	(-)	(-)	-	-	-
Проценты по займам	-	-	-	(-)	(-)	-	-	-

За 2021 год

Наименование показателя	Остаток на начало года	Изменения за период					Курсовая разница	Остаток на конец периода
		Поступление	Начисление %	Погашение основной суммы задолженности	Погашение %	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (или наоборот)		
Долгосрочные заемные средства - всего	-	7 325	(-)	(-)	(-)	-	-	7 325
Кредиты	-	-	(-)	(-)	(-)	-	-	-
Займы	-	7 325	-	(-)	(-)	-	-	7 325
Краткосрочные заемные средства - всего	-	-	-	(-)	(-)	-	-	-
Займы	-	-	-	(-)	(-)	-	-	-
Проценты по займам	-	-	-	(-)	(-)	-	-	-

Информация о суммах затрат по займам и кредитам отражена в строке 2330 Отчет о финансовых результатах и представляет следующее:

Наименование показателя	За 2022г.	За 2021г.
Проценты к уплате	5 994	-
Итого	5 994	-

4.9. Кредиторская задолженность

Информация о структуре кредиторской задолженности представлена в нижеприведенной таблице.

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочная задолженность	-	-	-
	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	17 901	71 294	-
в том числе:			-
поставщики и подрядчики	17 723	71 294	-
задолженность по налогам и сборам	-	-	-
прочие кредиторы	178	-	-
Итого	17 901	71 294	-

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доход от строительства многоквартирных жилых домов отражен по строке 2340:

Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021 г.
Строительство жилых зданий	-	-
Итого выручка	-	-

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по строительству многоквартирных жилых домов аккумулируются по дебету счета 08.03 в разрезе объектов принимаются к учету расходов при определении финансового результата по каждому объекту в целом.

Прочие расходы в разрезе элементов затрат представляют собой следующее:

Наименование показателя	За 2022г.	За 2021 г.
Налоги и сборы	9	1
Затраты на оплату труда	29	2
Расходы будущих периодов	-	-
Госпошлина	1	22
Прочие затраты	1 403	71

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021 г.
Штрафы, пени, неустойки	-	-
Расходы на услуги банков, в т.ч. комиссия за обязательство	14	3
Списание материалов	-	-
Страхование	157	-
Итого по элементам затрат	1 613	99

Фонд заработной платы руководителя составил в 2022 г. - 29 тыс.руб.

5.3. Взаимозависимые лица.

Учредители: Шмаеник Александр Анатольевич (100%)
Директор - Шмаеник Александр Анатольевич

Шмаеник А.А. выступает от собственного лица (является кредитором по договору займа № 7 от 07.04.2021).

5.4. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2022 – 2021 гг., отраженные по строкам 2340 и 2350 отчета о финансовых результатах соответственно, представляют собой следующее:

№ п/п	Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021 г.
1	Прочие доходы	222	-
1.5.	Курсовые разницы	-	-
1.5.1.	Курсовые разницы в иностранной валюте	-	-
1.8.	Прочие доходы	222	-
2	Прочие расходы	(1 613)	(99)
2.5.	Курсовые разницы	(-)	(-)
2.5.1.	Курсовые разницы в иностранной валюте	(-)	(-)
2.8.	Услуги кредитных организаций	(14)	(3)
2.9.	Прочие расходы	(1 599)	(96)

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5.5. Непрерывность деятельности.

Общество не намерено прекращать текущую деятельность, намерения продажи активов, ликвидации отсутствуют.

5.6. Оценочные обязательства.

Общество не создает в 2022 г. оценочных обязательств в связи отсутствием неотгулянных дней отпуска работников на 31.12.2022 г., отсутствием судебных производств в качестве истца и ответчика, и несущественностью текущих затрат по гарантийному ремонту.

5.7. Налоговый учет.

Общество использует упрощенную систему налогообложения «Доходы».

5.8. Государственная помощь

Общество не получало в 2022 г. государственную помощь.

5.9. Сведения о совместной деятельности

В 2022 г. в совместной деятельности Общество не участвовало.

5.10. Информация об экологической деятельности

В 2022 году Общество для целей соблюдения требований природоохранного и санитарного законодательства РФ, а также снижения экологических издержек производства не проводило никаких мероприятий.

5.11. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Для сокращения затрат на энергоносители Общество в 2022 году не мероприятий не производило.

5.12. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют:

- не разрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;
- продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации;
- закрытие подразделений организации или их перемещение в другой географический регион;
- другие аналогичные факты.

ООО «Специализированный застройщик «Фурманова»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5.13. События после отчетной даты.

По состоянию после отчетной даты у Общества отсутствуют:

- не разрешенные разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;
- продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации,
- закрытие подразделений организации или их перемещение в другой географический регион;
- другие аналогичные факты.

5.14. Стоимость чистых активов Общества.

Показатель	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Стоимость чистых активов	(7 502)	(89)	-

5.15. Обеспечения обязательств.

По состоянию на отчетную дату у Общества существуют обязательства:

- Договор поручительства №29/1/22 от 01.06.2022 между Банком ВТБ (ПАО) и Шмаеником Александром Анатольевичем
- Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №29/5/22 между Банком ВТБ (ПАО) и Шмаеником Александром Анатольевичем от 02.06.2022
- договор об ипотеке земельного участка №29/4/22 от 02.06.2022 между Банком ВТБ (ПАО) и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фурманова»
- кредитное соглашение №29/22 между Банком ВТБ (ПАО) и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фурманова» от 01.06.2022
- договор поручительства №29/2/22 между Банком ВТБ (ПАО) и Обществом с ограниченной ответственностью «Стройконтроль» от 01.06.2022
- договор поручительства №29/3/22 между Банком ВТБ (ПАО) и Обществом с ограниченной ответственностью «Технический Заказчик» от 01.06.2022

«29» марта 2023 г.

Директор

Шмаеник А.А.