

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР										
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Скрипов Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

6 марта 2023 г.

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				закрыты 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.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	305 000	-	(305 000)	-
в том числе: Земельный участок 50:16:0502056:9 (444 443 м2)	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	(305 000)	(305 000)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	305 000	305 000	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
 Скрипов Андрей
 Владимирович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

3.1. Наличие и движение финансовых вложений											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	101 254	-	12 825	-	-	-	-	-	114 079
	5311	за 2021г.	-	-	101 254	-	-	-	-	101 254	-
в том числе:											
	5302	за 2022г.	101 254	-	12 825	-	-	-	-	-	114 079
Предоставленный займ	5312	за 2021г.	-	-	101 254	-	-	-	-	101 254	-
	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2022г.	101 254	-	12 825	-	-	-	-	-	114 079
Финансовых вложений - итого	5310	за 2021г.	-	-	101 254	-	-	-	-	101 254	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Скрипов Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

6 марта 2023 г.

4.1. Наличие и движение запасов

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-



Руководитель
Скрипов Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	370 775	-	746 683	-	(359 516)	-	-	-	-	-	757 942	-
	5530	за 2021г.	10	-	370 775	-	(10)	-	-	-	-	-	370 775	-
	5511	за 2022г.	11 225	-	24 146	-	-	-	-	-	-	-	35 370	-
Авансы выданные	5531	за 2021г.	-	-	11 225	-	-	-	-	-	-	-	11 225	-
	5512	за 2022г.	357 362	-	715 577	-	(357 349)	-	-	-	-	-	715 589	-
	5532	за 2021г.	-	-	357 362	-	-	-	-	-	-	-	357 362	-
Прочая	5513	за 2022г.	2 189	-	6 960	-	(2 166)	-	-	-	-	-	6 983	-
	5533	за 2021г.	10	-	2 189	-	(10)	-	-	-	-	-	2 189	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	370 775	-	746 683	-	(359 516)	-	-	X	-	-	757 942	-
	5520	за 2021г.	10	-	370 775	-	(10)	-	-	X	-	-	370 775	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочной в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:										
кредиты	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	1 365 085 -	1 633 711 1 365 085	- -	(189) -	- -	- -	- -	2 998 607 1 365 085
займы	5553 5573	за 2022г. за 2021г.	7 355 -	- 14 710	- -	(7 355) -	- -	- -	- -	7 355 7 355
прочая	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	56 741 -	23 161 9 672	319 637 47 069	(9 469) -	- -	- -	- -	390 070 56 741
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	9 669 -	23 161 9 669	- -	(9 468) -	- -	- -	- -	23 363 9 669
авансы полученные	5562 5582	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022г. за 2021г.	3 -	(1) 3	2 319 635	(1) -	- -	- -	- -	3 366 705
кредиты	5564 5584	за 2022г. за 2021г.	47 069 -	- -	47 069 -	- -	- -	- -	- -	47 069 -
займы	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5566 5586	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5567 5587	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	- -
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	56 741 -	23 161 9 672	319 637 47 069	(9 469) -	- -	X X	- -	390 070 56 741

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Скрипов Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

6 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	331	2 829	(1 448)	(16)	1 695



Руководитель
Скрипов Андрей
Владимирович
(подпись)
(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО СЗ «В. Девелопмент» за 2022 год.

1. Сведения о предприятии:

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «В. Девелопмент»

Сокращенное наименование предприятия: ООО СЗ «В. Девелопмент»

Место нахождения и почтовый адрес общества: 144001, Россия, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, 20, офис В03

Дата государственной регистрации общества: 14.10.2020г.

ОГРН 1205000092967

ИНН 5053061398

Уставной капитал Общества составляет 10 000 руб.

Учредителями являются граждане России

Основными видами деятельности ООО СЗ «В. Девелопмент» является:

Строительство жилых и нежилых зданий.

Информация об исполнительных и контрольных органах Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества:

Генеральный директор – Могильникова Анна Викторовна - с 14.10.2020 г. по 28.02.2022 г.

Генеральный директор – Скрипов Андрей Владимирович – с 01.03.2022 г. по настоящее время

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Бенефициарный владелец

Могильникова Анна Викторовна – 1975 г. Московская обл.

Численность работников по состоянию на 31.12.2022 год составила 18 человек.

Сведения об аудиторе:

Решением Единственного участника Общества от 10.02.2023 аудитором бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, утверждено Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ СВТ»:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ СВТ».

Адрес (место нахождения) юридического лица: 140073, Московская обл., Люберецкий р-н, пгт. Томилино, мкр. Птицефабрика, д. 28, кв. 325.

ОГРН 1135027003220

ИНН 5027198780

КПП 502701001

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество».

ОРНЗ 12006128081.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе Общества дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен.

Финансовые вложения, включая депозиты и займы, классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Незавершенное производство

Согласно ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» затраты застройщика на строительство объекта складываются из расходов, связанных с его возведением (строительные работы, приобретение оборудования, работы по монтажу оборудования, прочие капитальные затраты, затраты, не увеличивающие стоимость основных средств), вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору.

В состав затрат по строительству объектов у застройщика включаются также ожидаемые расходы (обязательства), связанные со строительством и его финансированием, которые застройщик будет производить в соответствии с договором на строительство после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию или сдачи инвестору.

Затраты застройщика по принятым к оплате или оплаченным подрядным работам, выполненным подрядчиками на законченных строительстве объектах, учитываются в составе незавершенного строительства до их ввода в эксплуатацию или сдачи инвестору.

На счете 20 "Основное производство" Общество отражает операции, связанные со строительством объектов МКД (многоквартирных домов).

На субсчете 20.01 «Строительство объектов МКД» отражаются расходы на строительство домов (в разрезе наименования объектов и статей затрат) с начала их строительства до завершения всех работ.

Затраты, которые по условиям договоров, одновременно относятся к строительству возводимых объектов, учитываются на субсчете 20.01 в составе «Затраты общие» по

отдельным субконто, с последующим ежеквартальным распределением на субсчета 20.01 (объекты строительства) пропорционально площади возводимых объектов недвижимости. Сюда же включаются общехозяйственные расходы.

Ежеквартально, произведенные затраты по объектам строительства списываются в дебет 90.02. Размер произведенных затрат определяется как произведение накопленных затрат по субсчетам 20.01 (объекты строительства) на коэффициент ДДУ. Коэффициент ДДУ определяется как отношение площади квартир по заключенным и оплаченным ДДУ к общей площади возводимого объекта.

Если объект подлежит передаче дольщикам (инвесторам), то такая передача отражается с использованием счета 62.1 "Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (ДДУ) (регистрация и передача помещений по ДДУ дольщикам)». Если объект предназначен для продажи, то он списывается со субсчета 20.01 "Строительство объектов МКД" в дебет счета 43 "Готовая продукция".

Учет готовой продукции

Учет готовой продукции (жилых (нежилых) помещений) ведется по стоимости расходов на строительство объектов.

Аналитический учет жилых (нежилых) помещений ведется в разрезе каждого помещения, на который зарегистрировано право собственности. При списании в результате продажи готовой продукции (жилые (нежилые) помещения оцениваются по стоимости каждой единицы.

При реализации помещений жилых (нежилых) Общество обеспечивает отражение в регистрах аналитического учета в момент передачи по актам приема-передачи, признание доходов и расходов по таким сделкам осуществляется в день регистрации договора купли-продажи.

Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся: ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях.

Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, учитываются по фактическим затратам на приобретение.

Займы, выданные работникам, в качестве средства их материального стимулирования отражаются в составе дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность

Краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов с раскрытием долгосрочной и краткосрочной части в пояснениях.

Нереальная к взысканию задолженность списывается по мере признания ее таковой.

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная и которая с большой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Формирование резерва отражается по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» и кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Резерв создается на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации.

Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

В результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательстве Российской Федерации по налогам и сборам, формируются постоянные и временные разницы.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

В бухгалтерском балансе суммы ОНА и ОНО отражаются развернуто. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется балансовым способом.

Кредиты и займы

Проценты по кредитным и заемным средствам, связанные со строительством МКД считаются прямыми и подлежат учету на счете 20 "Основное производство" субсчет 20.01 «Строительство МКД» в разрезе объектов строительства.

Учитывая специфику строительной деятельности, Общество, осуществляющее деятельность инвестора, заказчика-застройщика учитывает проценты по займам и кредитам в стоимости строительства.

По окончании отчетного периода (ежеквартально) проценты по займам и кредитам собранные в течение отчетного периода, распределяются между всеми строящимися объектами пропорционально прямым затратам.

В остальных случаях учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с *Положением* по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается и отражается в отчетности с учетом причитающихся на конец отчетного периода процентов согласно условиям договора.

Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств Общество учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков. С этой целью Общество создает резерв, отчисления в который производятся ежемесячно в течение года. Учет резервов по неиспользованным сотрудниками отпускам ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Резерв по неиспользованным сотрудниками отпускам в конце отчетного периода отражается Обществом в составе краткосрочных оценочных обязательств.

Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от

06.05.1999 N 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 N 116н.

Учет доходов

Учет доходов по обычным видам деятельности Общества ведется на счете 90 «Продажи» методом начисления.

Доходы от продажи помещений (квартир) отражаются в бухгалтерском учете на дату регистрации перехода права собственности на них или на дату акта приема-передачи квартиры/помещения (наиболее из ранних дат).

Исходя из доли понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору, не предъявленная к оплате начисленная выручка отражается по дебету счета 46 "Выполненные этапы по незавершенным работам" в корреспонденции со счетом 90 "Продажи", субсчет 90-1 "Выручка".

Не предъявленная к оплате начисленная выручка определяется как произведение накопленных затрат по сч 20.01 (объекты строительства) на коэффициент ДДУ (Договор долевого участия). Коэффициент ДДУ определяется как отношение площади квартир по заключенным и оплаченным ДДУ к общей площади возводимого объекта.

Учет расходов

Для учета затрат по строительству многоквартирных домов Общество использует счет 20 "Основное производство" субсчет 20.01 «Строительство МКД».

Аналитический учет на субсчете 20.01 «Строительство МКД» ведется по статьям прямых затрат по каждому строящемуся объекту (МКД) и распределяемым расходам.

При строительстве объектов учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до окончания строительства.

По завершении строительства объектов МКД для формирования отдельного учета затрат и последующему отражению готовой продукции на счете 43 организуется следующий порядок:

1. В разработанном расчете определяется себестоимость строительства по; ДКП, исходя из себестоимости 1кв.м. жилья и приходящейся площади по вышеперечисленным статьям затрат.

Стоимость затрат на строительство каждого помещения определяется делением стоимости затрат на строительство всего объекта (МКД), за вычетом расходов по ДДУ, на общую площадь не реализованных квартир (НРК) (нежилых помещений) и умножением на полезную площадь конкретного помещения.

- 1.1. Определяется себестоимость 1м2 (СС 1м2)

$$СС\ 1м2 = СС_{общ} / S_{общНРК}$$

где СС общ – оставшаяся себестоимость объекта строительства, сформированная на счете 20.01 на дату окончания строительства объекта (МКД);

S общНРК - общая площадь объекта строительства;

2. При получении свидетельства на право собственности на квартиру/помещение расходы с К-та счета 20.01 «Строительство объектов МКД» списываются расходы в Д-т счета 43 «Готовая продукция»

Доходы, расходы и финансовый результат по строительству объектов определяется в целом по дому.

Для организации контроля над задолженностью должника по договору долевого строительства, при использовании счетов эскроу, применяется забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

Изменения в учетной политике Общества на 2022 год

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетной политике на 2022 год закреплены положения, определяющие порядок учета основных средств.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетную политику на 2022 год внесены изменения, касающиеся порядка оценки активов, входящих в состав вложений во внеоборотные активы.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н год, а также на основании абз. 2 п. 7 ПБУ 1/2008 и Приказа Минфина РФ от 7 февраля 2020 г. №18н закреплены положения, определяющие порядок учета аренды у арендодателя и арендатора.

Изменения в учетной политике Общества на 2023 год

Общество не вносило изменений в Учетную политику на 2023 год.

3. Информация о применяемых правилах бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность общества составлена в соответствии с Российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

4. Существенные факты хозяйственной жизни

В балансе в разделе Долгосрочные обязательства числится задолженность в сумме 3 372 667 тыс. рублей в том числе:

- кредитный договор 1430/ПФЭ-РКЛ/21 от 05.07.2021 на финансирование строительства жилого комплекса «Серебро» по адресу: Московская область, г. Пушкино, мкр. Серебрянка, корпус 1, 2 - 3 365 312 тыс. руб.

- новация долговых обязательств в векселя – 7 355 тыс. руб.

5. Сведения об отдельных активах и обязательствах

В бухгалтерском балансе по строке 1150 "Основные средства" отражены показатели по счету 01.01 «Основные средства» по остаточной стоимости.

Тыс.руб.

Наименование субсчета	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Дт 01.01 "Основные средства"	305 000	305 000	0
Земельный участок 50:16:0502056:9 (444 443 м2) МО, Ногинский р-н, ЗАО "Электростальское"	305 000	305 000	0

Строка 1150	305000	305 000	0
--------------------	---------------	----------------	----------

В бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» в том числе отражены показатели по счету 20.01 «Строительство объектов МЖК», на котором собираются расходы по строительству многоквартирных жилых домов.

Тыс. рублей

Наименование субсчета	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Запасы			
Дт 20.01 "Строительство объектов МЖК"	2 216 124	652 806	0
Строка 1210	2 216 124	652 806	0

Отложенные налоговые активы и обязательства (строка 1180, 1420)

Информация о величине отложенных налоговых активов и обязательств Общества приведена в таблицах,

Вид отложенного налогового актива	Сумма, тыс. руб.	
	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021г.
Незавершенное строительство	6694	2153
убытки прошлых лет	964	-
Оценочные обязательства (резерв отпуска)	339	66
ВСЕГО	7997	2219
Вид отложенного налогового обязательства	Сумма, тыс. руб.	
	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.
Незавершенное строительство	7062	2245
ВСЕГО	7062	2245

По строке 4121 «Отчета о движении денежных средств» отражается сумма, перечисленная поставщикам (подрядчикам) за работы, услуги – 1 366 528 тыс. руб.

По строке 4129 «Отчета о движении денежных средств» свернуто отражается сумма НДС в размере 218 431 тыс. руб.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию:

на 31.12.2021 г. + 333 тыс. руб;

на 31.12.2022 г. (3 543) тыс. руб.

Стоимость чистых активов меньше уставного капитала.

Это объясняется значительными первоначальными затратами, связанными с реализацией инвестиционной программы по строительству многоквартирных жилых домов, потребовавшие привлечение заемных средств.

Финансовый результат определяется после сдачи объектов строительства в целом.

В связи с увеличением ключевой ставки Банка России Филиал "Корпоративный" "ПАО "Совкомбанк" по кредитному договору увеличил процентную ставку по предоставленному банком кредиту на Цель 2 (п. 1.4.2) кредитного договора, в связи с этим образовались убытки.

Изменения в отчете о финансовых результатах за 2022 (графа за 2021 г.):

Проценты к получению и уплате (строка 2320, 2330)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2022 год	за 2021 год
Проценты к получению		
Проценты по договору займа	12825	6254
Проценты к уплате		
Проценты по кредитным договорам	(17699)	(5989)

В связи с технической ошибкой в отчете о финансовых результатах за 2021 год Проценты к получению в сумме 6254 отражены по строке 2340 Прочие доходы, Проценты к уплате по строке 2350 Прочие расходы.

В отчете о финансовых результатах за 2022 год показатели Проценты к получению и Проценты к уплате за 2021 год указаны правильно по строкам 2320, 2330.

Сведения об отдельных активах и обязательствах приведены в прилагаемых таблицах.

6. Информация об оценочных обязательствах.

Общество создает оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	331	2 829	(1 448)	(16)	1 695

7. Информация о непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «В.Девелопмент» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

8. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

9. Информация о связанных сторонах.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу ООО «СЗ "В.Девелопмент", в 2022 г. составило 12 116 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов составила 1 970 тыс. руб.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом. Заработная плата, выплаченная генеральному директору в 2022г., составила 4 985 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 809 тыс. руб.

10. Сведения о судебных делах

В настоящее время идут судебные разбирательства:

По делу Дело А41-1793/2023 Ответчик ООО СЗ «В. Девелопмент» на сумму 216 085 тыс. рублей Арбитражным судом Московской области 15.03.2023 г. вынесено решение об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме. Вероятность обжалования решения суда оцениваем как низкую.

Постановлением Хорошевского районного суда города Москвы от 26.12.2022 г. Дело № 3/6-996/2022 был наложен арест на имущество ООО СЗ «В. Девелопмент», запрет на регистрационные действия по отчуждению имущества, а также запрет на внесение изменений в ЕГРЮЛ в отношении юридического лица.

Постановлением Замоскворецкого районного суда города Москвы от 15.03.2023 г. Дело № 1-173/2023 был продлен арест на имущество третьих лиц (в частности, ООО СЗ «В. Девелопмент») запрет на регистрационные действия по отчуждению имущества, а также запрет на внесение изменений в ЕГРЮЛ в отношении юридического лица до 24.07.2023 г.

Вероятность снятия запрета на регистрационные действия по отчуждению имущества и запрета внесения изменений в ЕГРЮЛ оцениваем как высокую.

Имеется высокая уверенность в продолжении финансирования Банком проекта по строительству ЖК Серебро, которое позволит своевременно ввести дома в эксплуатацию и передать квартиры дольщикам.

11. Сведения о забалансовых счетах.

На счете 009 "Обеспечение обязательств и платежей выданные" числятся выданные обеспечения в Филиал "Корпоративный" "ПАО "Совкомбанк" по кредитному договору 1430/ПФЭ-РКЛ/21 от 05.07.2021:

- Договор залога векселя №1430/ПФЭ-ЗЦБ/21 от 05.07.2021 (векселя) – 6 640 тыс.руб.
- Договор залога доли в УК №1430/ПФЭ-ДУК/21 от 05.07.2021 (доля в УК 100%) – 5 тыс. руб.
- Договор залога имущ. прав №1430/ПФЭ-ЗИП/21 от 14.07.2021 (имущ. права на помещения) – 3 795 405 тыс. руб.
- Договор залога НИ №1430/ПФЭ-ЗН/21 от 14.07.2021 (право аренды ЗУ :42) – 53 389 тыс. руб.

12. Условные обязательства

На конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах организации, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими кредиторами и дебиторами, незавершенного строительства.

Генеральный директор

ООО «СЗ «В.Девелопмент» _____ Скрипов А.В.

" 23 " марта 2023 года

