

# Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Строительное  
предприятие №1»

(ИНН 1001348160)

(по итогам 2022 финансового года)

Директор

(Климков А.В.)

Дата  
М.П.



Апреля

2023

г.

## 1. Общая информация

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: *Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительное предприятие №1"*.

Сокращенное фирменное наименование Общества: *ООО "Специализированный застройщик СП №1"*.

Дата государственной регистрации: *22 июня 2020 года. ОГРН: 1201000003808 в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Петрозаводску, ИНН 1001348160.*

Местонахождение Общества; 185001, Республика Карелия, г. Петрозаводск, Октябрьский р-н, Мурманская ул, дом 26А, помещение 23. Организационно правовая форма — *Общество с ограниченной ответственностью*. Форма собственности - *Частная собственность*.

ОКОПФ - 12300.

ОКФС-16.

ОКПО- 44545404.

Основной вид деятельности Общества - строительство жилых и нежилых зданий.

Общество вправе осуществлять другие виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству.

### Руководители и ответственные лица

Единоличным органом управления Общества является директор - исполнительный орган Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - директором. Исполнительный: орган подотчетен единственному участнику - бенефициарному владельцу.

Решением единственного участника б/н от 16.06.2020г. назначен директор — Климков Андрей Валерьевич.

### Бенефициарные владельцы

Единственный участник Общества – Сотин Роман Игоревич.

### Сведения о численности Общества

По состоянию на 31 декабря 2022 года среднесписочная численность работников составляет 2 человека.

### Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена по формам, утвержденным Приказом МФ РФ №66н от 02.07.2010г «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях — 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

### 1.Учетная политика организации.

Основные элементы Учетной политики:

**Бухгалтерский учет** ведется на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н. «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется компьютерным способом с применением программы «1С;Предприятие 8.3».

При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, утвержденные учетной политикой организации.

Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Обязанность по организации и ведению бухгалтерского учета возложена на директора.

1) *Учет основных средств и доходных вложений в материальные ценности* ведется в соответствии ФСБУ 6/2020.

В составе основных средств учитываются материальные ценности, используемые в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг или для управленческих нужд в течение срока.



превышающего 12 месяцев и стоимостью свыше 100000,00руб. Основные средства, приобретенные за плату, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая определяется как сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Изменение первоначальной стоимости объектов допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации.

Стоимость амортизируемых основных средств погашается путем ежемесячного начисления амортизации, способ начисления амортизации — линейный. Сроки полезного использования основных средств определяются в пределах минимального и максимального сроков полезного использования, установленных для соответствующей амортизационной группы, либо в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций — изготовителей.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются единовременно в составе расходов периода, в котором они понесены (в периоде их осуществления.)

2) *Учет материально-производственных запасов* ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019.

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, а также для управленческих нужд.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление. Израсходованные и выбывшие материальные запасы отражаются в бухгалтерском учете по средней стоимости единицы запасов, вариант расчета средней оценки — средняя взвешенная оценка. Общество учитывает в порядке, установленном для учета материально-производственных запасов, спецоснастку и спецодежду. При этом стоимость спецодежды с нормативным сроком эксплуатации свыше 12 месяцев погашается линейным способом в течение нормативных сроков использования спецодежды, установленных типовыми нормами.

3) *Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг* осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ10/99.

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Оценка остатков незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости. Общехозяйственные затраты признаются в составе расходов ежемесячно в полном размере.

Затраты, связанные со строительством жилых домов учитываются на счете 20 «Основное производство» отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей затрат по строительству.

По окончании строительства, фактическая стоимость жилого дома распределяется пропорционально фактической площади квартир и списывается: в дебет счета 86 «Целевое финансирование» по договорам долевого участия в строительстве квартир, или в дебет счета 43 «Готовая продукция» в части не проданных квартир на момент ввода объекта в эксплуатацию.

Услуги заказчика-застройщика отражаются Организацией на отдельном субсчете сч.20, и при вводе жилого дома в эксплуатацию:

1) при строительстве одного объекта в полной сумме относятся на расходы по строительству МЖД;

2) при строительстве нескольких объектов распределяются пропорционально общей плановой площади построенного объекта, заявленной в проектной декларации.

Общехозяйственные (накладные) расходы, собранные в течение отчетного периода на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет счета 90/08 «Управленческие расходы» в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы, по содержанию не проданных квартир, до момента их продажи отражаются на счете 44 «Коммерческие расходы».

Расходы, по содержанию сданных жилых домов, возникающие в текущем периоде, отражать на сч. 91/2 «Прочие расходы» как расходы по сданным жилым домам.

4) *Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов* ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Выручка по услугам застройщика отражается на счете 90 «Продажи». Моментом отражения выручки от услуг застройщика считается дата подписания Акта ввода объекта в эксплуатацию.



Размер выручки при выполнении функции застройщика определяется как разница между средствами внесенными инвесторами (дольщиками), и фактической стоимостью строительства объекта.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам — в соответствии с условиями договоров;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков — в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;

- суммы кредиторской и депонентской задолженности — в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности;

- иные поступления — по мере их образования (выявления),

Доходы от сдачи имущества в аренду, оказание услуг, выполнение работ считаются доходами от обычных видов деятельности,

Иные виды доходов организации не признаются доходами от обычных видов деятельности и подлежат учету в составе операционных или внереализационных доходов в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации».

4) Организация ведет *учет расчетов* в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Для обобщения информации о движении средств, поступивших от участников долевого строительства МЖД, организация использует счет 86 «Целевое финансирование». В корреспонденции по счету 76 организация отражает обязательства участников договора участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) по внесению денежных средств и обязательства застройщика перед участниками ДДУ по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности: которой истек, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих расходов, Организация ведет учет списанной дебиторской задолженности в течение пяти лет для наблюдения за возможностью ее дальнейшего взыскания. Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и учитывается в составе прочих доходов. Общество создает резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода.

5) *Учет финансовых вложений* ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых расходов,

6) Организация учитывает *Долгосрочные кредиты и займы* на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам», краткосрочные кредиты и займы отражаются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Проценты по кредитам и займам полученным отражаются в составе текущих операционных расходов. Проценты по кредитам, полученным для целевого финансирования строительства жилых домов, отражаются в составе расходов на строительство.

7) Организация создает резерв предстоящих расходов по строительству на сч. 96 «Резервы предстоящих расходов», в случаях ввода объекта в эксплуатацию и невыполнения в полном объеме работ подрядчиками по договорам СМР (в виду сезонности выполнения работ по благоустройству территории и проч.), для правильного исчисления финансового результата при сдаче объекта в эксплуатацию.

8) Начисление и выплата дивидендов (распределение прибыли) производится по решению общего собрания участников в срок, установленный решением общего собрания.

9) Денежными эквивалентами на предприятии считать: остатки по кассе, расчетным и валютным счетам, аккредитив, депозитные счета сроком действия до 2-х недель.

**Налоговый учет** ведется компьютерным способом с применением программы «1С;Предприятие 8.3». Для расчета единого налога объектом налогообложения Обществом выбрана разница между доходами и расходами, согласно статьи 346.14 НК РФ.

Налоговая база по единому налогу определяется по данным книги учета доходов и расходов. Книга учета доходов и расходов Обществом ведется автоматизированно. Записи в книге учета доходов и расходов осуществляются на основании первичных документов по каждой хозяйственной операции на основании платежного поручения (или иного документа, подтверждающего оплату), в соответствии со статьями 346.15 и 346.16 НК РФ.



Доходы в виде имущества, полученного Обществом в рамках целевого финансирования для строительства МЖД, в книге учета доходов и расходов не отражаются. Учет средств целевого финансирования и расходов, оплаченных за счет этих средств, ведется в регистрах бухучета с помощью аналитических признаков на счетах бухучета (статья 346.24, подпункт 1 пункта 1.1 статьи 346.15, пункт 2 статьи 251 НК РФ, письмо Минфина от 16.05.2011 № 03-11-06/2/77)

## **2. Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности**

### **2.1 Запасы**

В состав запасов входят товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение и предназначенные для передачи подрядчикам в виде давальческого сырья. - в основном, это материалы и конструкции, используемые при выполнении строительных работ. Кроме того, в составе запасов числятся остатки незавершенного производства по несданным заказчику объектам и отдельным этапам и комплексам работ. Так, по состоянию на 31 декабря 2022 года затраты в незавершенном производстве при строительстве МЖД по улице Фурманова составили 135494 т.руб.

Информация о движении и наличии запасов приведена в Таблице 4.1. «Наличие и движение запасов» табличной формы пояснений.

### **2.2 Дебиторская задолженность и прочие оборотные активы**

Информация по раскрытию дебиторской задолженности по значимым статьям приведена в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

Из общей суммы дебиторской задолженности 66511 т. руб. наиболее значительными являются:

- суммы заключенных и зарегистрированных договоров долевого участия - 47142 т.руб;
- суммы авансов, уплаченных поставщикам и субподрядчикам - 18277 т.руб., в т.ч. по договорам технологического присоединения к МЖД по ул.Фурманова АО "ПСК" - 5199 т. руб., АО ПКС-ВОДОКАНАЛ - 4337 т.руб., по договору на монтаж и заполнение проемов жилого дома ООО «Витражстрой» - 2500 т.р., по отделке фасада жилого дома ООО «Фасадстрой» - 2104 т.р.

### **2.3 Денежные средства**

По строке 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены остатки на рублевых расчетных счетах. Движение денежных потоков в разрезе текущих, инвестиционных и финансовых операций представлено в Отчете о движении денежных средств за 2022 год.

### **2.4 Капитал и резервы**

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 составляет 10 т.руб, который полностью оплачен участниками Общества.

### **2.5 Кредиты и займы полученные**

В 2022г. Общество использовало заемные средства на пополнение оборотных активов по краткосрочным договорам займа с ООО «Лест» (зависимая компания). Общая сумма задолженности по займам перед ООО «Лест» на 31.12.2022г. составила 20371 т. руб.

При покупке земельного участка для строительства МЖД по улице Фурманова в г.Петрозаводске у ООО «Строительно-финансовая компания» Общество по соглашению от 23.06.2021 о новации изменило долг за земельный участок на заемное обязательство. Общая сумма задолженности по займам перед ООО «Строительно-финансовая компания» на 31.12.2022г. составила 60362 т. руб.

Для финансирования затрат по строительству МЖД на ул. Фурманова в г. Петрозаводске Общество заключило договор с ПАО Сбербанк на открытие невозобновляемой кредитной линии. В рамках указанного договора Общество не может гасить проценты и суммы долга по ранее заключенным договорам до момента закрытия кредитной линии для проектного финансирования по МЖД по улице Фурманова (4 квартал 2023г). На конец 2022 года общая сумма задолженности перед ПАО «Сбербанк» составила 13242 т. руб.

### **2.6 Кредиторская задолженность**

Информация по раскрытию кредиторской задолженности по значимым статьям приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности,

Наибольшие суммы кредиторской задолженности (общая сумма - 30599 т. руб.) приходятся на - задолженность перед АО «Специализированный застройщик «СПН №1» - 27456 т.руб., из них по договору генерального подряда 01/2022 от 10.01.2022 для строительства МЖД по ул.Фурманова - 24576 т.р., по договору оказания услуг 01ТЗ/2022 от 20.03.2022 - 2880 т.р.).



Просроченной кредиторской задолженности нет.

## 2.7 Оценочные обязательства

Общество не ведет учет оценочных обязательств.

## 2.8 Прочие обязательства

На 31 декабря 2022 года в составе прочих отражены обязательства перед участниками долевого строительства МЖД по улице Фурманова в г.Петрозаводске в сумме 48233т.руб.

## 2.9 Обеспечение обязательств

На конец 2022 года денежные средства в сумме 34817 т.руб, размещенные на счетах-эскроу ПАО Сбербанк участниками долевого строительства объекта МЖД по улице Фурманова, признаются средствами целевого финансирования и служат в качестве обеспечения обязательств до момента до введения объекта в эксплуатацию.

Кроме того, к выданным обязательствам Общества относятся числящиеся за балансом обязательства в сумме 131745 т.руб., вытекающие из договоров залога земельного участка для строительства МЖД и будущих имущественных прав на получение жилой недвижимости на объекте строительства «МЖД по улице Фурманова».

## 3. Отчет о финансовых результатах

В отчетном году Обществом получена прибыль в размере 34020т.руб., в т.ч. от основного вида деятельности — 34020 т. руб,

Показатель, тыс.руб	строка ф№2	период	
		2022	2021
Выручка,	2110	43 583	587
в т.ч.			
- От оказания услуг заказчика-застройщика при строительстве МЖД по ул.Суворова 27		36 265	-
- строительство наружных сетей теплоснабжения МЖД ул.Суворова 27		121	587
- Квартира 15 по улСуворова 27		6 311	
- строительство наружных сетей водоотведения для МЖД по ул.Суворова		743	
- строительство наружных сетей водоснабжения для МЖД по ул.Суворова		142	
Себестоимость продаж	2120	(5 823)	(398)
- строительство наружных сетей теплоснабжения МЖД ул.Суворова 27		(125)	(398)
- Квартира 15 по улСуворова 27		(4660)	
- строительство наружных сетей водоотведения для МЖД по ул.Суворова		(718)	
- строительство наружных сетей водоснабжения для МЖД по ул.Суворова		(320)	
Управленческие расходы	2220	(74)	(60)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	37 664	129
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	-	-
Проценты к уплате	2330	(1 466)	(331)
Прочие доходы	2340	169	-
- реализация прочего имущества		39	
- субсидия		130	
Прочие расходы	2350	(468)	(2)
- расходы по сданным жилым домам		(394)	
- пени, штрафы ИФНС			(2)

- реализация прочего имущества		(38)	
- ус луги банков		(36)	
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	35 899	(204)
Прочее	2460	(1 879)	-
в том числе:			
налог при УСН		(1 879)	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	34 020	(204)

Кроме того, в настоящий момент Обществом ведется строительство 1 этапа жилого дома по улице Фурманова в г. Петрозаводске (31 квартиры), осуществляются затраты на проектирование и начальный этап подготовки к строительству 2 этапа жилого дома по улице Фурманова в г. Петрозаводске. На начальном этапе Обществу приходится осуществлять инвестирование строительства за счет кредитных средств, возврат которых происходит только после реализации квартир.

Финансовый результат по этому объекту ожидается положительный, что предусмотрено в бизнес-плане. Тем не менее, перспективы развития Общества зависят и от ситуации в целом на рынке недвижимости, доходов населения, реализации государственных программ в области ипотечного кредитования.

Общество является добросовестным налогоплательщиком и не имеет задолженности перед бюджетом.

#### 4. Управленческий персонал и вознаграждение управленческому персоналу за 2022 год:

Управленческий персонал	Вознаграждение, вкл. Суммы начисленных страховых взносов (т.руб)
Директор	51.4
Заместитель директора по развитию	459.81
Итого	511.21

#### 15. События после отчетной даты

События после отчетной даты, а также условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию, отсутствуют.

Директор ООО «Специализированный застройщик СП №1»

А. В. Климков

28.04. 2023 г.

