ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности «Специализированный Застройщик «Симферопольская Девелоперская Компания» за 2022г.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Симферопольская Девелоперская Компания» (далее – Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Общие сведения.

1.1. *Общие сведения о хозяйственной деятельности Общества.*

Полное наименование: Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Симферопольская Девелоперская Компания»;

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «СДК»;

Юридический адрес: 295014, Республика Крым, г Симферополь, Евпаторийское ш, д. 8, литера а кабинет 519;

Общество было зарегистрировано 17 июня 2020 г.

ООО «СЗ «СДК» в 2022г. осуществляло следующие виды деятельности:

основная деятельность:

— 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

прочая деятельность:

— 43.31 Производство штукатурных работ
— 43.32 Работы столярные и плотничные
— 43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
— 43.34 Производство малярных и стекольных работ
— 43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
— 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
— 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
— 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

В 2022 году деятельность Общества не подлежала лицензированию.

У Общества отсутствуют филиалы (подразделения)

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников списочного состава Общества за 2022г. составила: 6 чел.

1.2. *Состав и компетенция органов управления и контроля.*

Органами управления Обществом в 2022 году являлись общее собрание участников, единоличный исполнительный орган.

Порядок формирования, компетенция, полномочия и иные вопросы, связанные с деятельностью органов управления, определяются Уставом Общества.

1.3. *Состав и компетенция управленческого персонала.*

Оперативное руководство текущей производственно-хозяйственной деятельностью Общества в 2022 году осуществлял генеральный директор:

— по 27.09.2022г. – Гривковский Эдуард Александрович.
— с 28.09.2022г. - Власенко Тимур Георгиевич.

Обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. Фактически ведение бухгалтерского учета возложено:

— по 31.08.2022г. – на индивидуального предпринимателя Шешеня Елену Николаевну (ИНН 910200256201).
— с 01.09.2022г. – на ООО «Основа» в лице директора Шешеня Анастасии Витальевны.

Вознаграждение управленческому персоналу Общества и сумма операций по ним составляет 431 251, 97 руб., взносы на социальное страхование составили 84 245,15 руб.

1.4. *Участники Общества.*

Участниками Общества в 2022 году являлись:

Наименование участника	На 31 декабря 2021г., доля, %	На 31 декабря 2022г., доля, %
Авамилева Зарима Сеитумеровна	80	30
Власенко Тимур Георгиевич	19	14
Гривковский Эдуард Александрович	1	1
Маштанов Денис Дмитриевич	0	55

Конечными бенефициарами (контролирующими сторонами) Общества на 31 декабря 2022 года и на дату утверждения бухгалтерской (финансовой) отчётности являются:

1) гражданка РФ Авамилева Зарима Сеитумеровна;
2) гражданин РФ Власенко Тимур Георгиевич;
3) гражданин РФ Маштанов Денис Дмитриевич.

2. Основа подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности и организации бухгалтерского учета.

Настоящая отчетность была подписана: 07 июля 2023г.

Концептуальной основой составления бухгалтерской (финансовой) отчетности приняты российские правила составления.

Данная отчетность является пересмотренной по ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»:

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Код	До корректировки	После корректировки	Разница
Нематериальные активы	1110	200	282	82
Основные средства	1150	60 635	94 570	33 935
Запасы	1210	1 810	19 738	17 928
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 548	4 534	0
Дебиторская задолженность	1230	7 161	8 048	887
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 040	2 040	0

Прочие оборотные активы	1260	18	43	25
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50 000	50 000	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(14 437)	(23 784)	(9 347)
Заемные средства	1410	25 960	25 960	0
Прочие обязательства	1450	5 248	66 801	61 553
Заемные средства	1510	826	1 398	572
Кредиторская задолженность	1520	8 815	8 880	65
Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 841)	(13 656)	(8 815)
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	(8 596)	(9 127)	(531)
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.		35 563	26 216	(9 347)

Указанные корректировки связаны с тем, что по техническим причинам первоначальная отчетность по сроку сдачи была подана с ошибочными показателями.

Согласно приказов №1, 2, 3 и 4 от 15.12.2022г. в 2022г. была проведена инвентаризация.

Информация о проведенной инвентаризации приведена в таблице:

Объект учета	**Дата, на которую проведена инвентаризация**	**Примечания**
Основные средства, в т.ч. :	28.12.2022	Приказы №1, 2, 3 и 4 от 15.12.2022г.
- собственные	28.12.2022	
- арендованные	28.12.2022	
Покупные товары и товары отгруженные	28.12.2022	
Инвентарь и хозпринадлежности	28.12.2022	
Оборудование к установке	-	
Вложения во внеоборотные активы, в т.ч.	-	
- незавершенное строительство объектов О.С.	-	
Расходы будущих периодов	-	
Нематериальные активы	-	
Материально-производственные запасы	28.12.2022	
Незавершенное производство	-	
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отч-ти	28.12.2022	
Финансовые вложения	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	28.12.2022	
Расчеты с покупателями и заказчиками	28.12.2022	
Расчеты с бюджетом	-	
Расчеты с внебюджетными фондами	-	

Результаты инвентаризации следующие:

— разницы между учетными и фактическими данными не обнаружены.

Результаты инвентаризации рассмотрены инвентаризационной комиссией (протокол №1 от 28.12.2022г.).

3. Основы составления отчетности и краткое изложение существенных элементов учетной политики, использованных Обществом при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022г.

3.1. *Основные подходы к составлению годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.*

Отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

— Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ;

— «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;

— Положений по бухгалтерскому учету, Федеральных стандартов бухгалтерского учета и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;

— Приказа Минфина России от 02.07.2010г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;

— Приказа Общества «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета» №1 от 09.01.2022г.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2022 по 31.12.2022.

3.2. *Краткое описание основных положений учетной политики*

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 15%.

3.2.1. Нематериальные активы.

В соответствии с п.6 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная Обществом при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

За исключением нематериальных активов с неопределенным сроком пользования, объекты амортизируются в следующем порядке.

Группа	*Способ амортизации*
Произведения науки, литературы и искусства	линейным способом
Программы для ЭВМ	линейным способом
Изобретения	линейным способом
Полезные модели	линейным способом
Селекционные достижения	линейным способом
Секреты производства (ноу-хау)	линейным способом
Товарные знаки, знаки обслуживания	линейным способом
Патенты	линейным способом

Нематериальные активы не переоцениваются.

Нематериальные активы не проверяются на обесценение.

Расходы по каждой выполненной научно-исследовательской, опытно-конструкторской, технологической работе списываются линейным способом.

3.2.2. Основные средства.

ФСБУ 6/2020 не применяется в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Стоимость основных средств дешевле лимита списывается на счета учета затрат в зависимости от характера использования. В конце месяцев стоимость таких объектов в полной сумме относится на себестоимость продаж.

Контроль наличия и движения малоценного имущества осуществляется через забалансовый счет МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» из рабочего плана счетов

Организация на основании требования рациональности бухгалтерского учета включает затраты на техническое облуживание, технический осмотр или ремонт в стоимость основного средства, если они не превышают 1 000 000 руб. Более существенные затраты на эти мероприятия учитываются как отдельные инвентарные объекты.

Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам, к которым применяет следующие способы оценки и амортизации.

Группа	*Стоимость*	*Способ амортизации*
Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейным способом
Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейным способом
Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейным способом
Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейным способом
Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости	линейным способом
Свои варианты	по первоначальной стоимости	линейным способом

Амортизация по основным средствам начисляется за месяц.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания в составе основных средств, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания из состава основных средств в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств проверяются на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяются срок полезного использования, ликвидационная стоимость или способ начисления амортизации. Решение об изменении соответствующих элементов амортизации не принимают при их незначительном изменении, а именно: срока полезного использования менее чем на 30 процентов.

Результаты обесценения учитываются на субсчете счета 02 «Амортизация основных средств».

Списание основного средства при продаже или иной возмездной сделке отражается через признание всех доходов и расходов. При этом в Отчете о финансовых результатах отражается только доход или только расход от списания.

3.2.3. *Капитальные вложения*

Согласно п. 5 ФСБУ 26/2020 под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий (п. 6 ФСБУ 26/2020):

— понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

— определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты), вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В целях определения фактических затрат к возникновению (увеличению) обязательств Общества приравнивается увеличение капитала Общества вследствие выпуска собственных долевых инструментов (увеличения уставного (складочного) капитала, уставного (паевого) фонда), безвозмездного получения имущества от собственников, участников, учредителей организации (в том числе вследствие передачи государственного или муниципального имущества унитарному предприятию), а также увеличение целевого финансирования некоммерческой организации вследствие получения ею имущества в качестве целевого финансирования.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев или установленный Обществом меньший

срок, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки)

В случае если в ходе осуществления капитальных вложений Общество получает продукцию, вторичное сырье, другие материальные ценности, которые намерено продать или иным образом использовать, расчетная стоимость таких ценностей вычитается из величины капитальных вложений. Такой порядок учета применяется также к материальным ценностям, оставшимся неиспользованными при осуществлении капитальных вложений.

Согласно п. 16 ФСБУ 26/2020 затраты, понесенные до принятия решения о приобретении, создании, улучшении и (или) восстановлении объектов основных средств, на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт, на неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, управленческие расходы, расходы на рекламу и продвижение продукции и пр. не являются капитальными и признаются расходами периода, в котором понесены.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения один раз в год по состоянию на 31 декабря (п. 17 ФСБУ 26/2020) в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).

Возмещение убытков, связанных с обесценением или утратой объекта капитальных вложений, предоставляемое Обществу другими лицами, признается доходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором у Общества возникает право на получение такого возмещения.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета. Затраты на демонтаж, утилизацию объектов незавершенных капитальных вложений и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» осуществляется Обществом перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Материалы для капвложений

Материалы, запчасти и иные ТМЦ, которые компания приобретает для создания, улучшения или восстановления основных средств, учитываются как капвложения с момента их приобретения. Приходуются на счет 08 «Вложения во внеоборотные активы». На счете 08 организуется в аналитическом учете контроль за учетом активов на складе и переданных в работу (подп. «а» п. 5, подп. «б» п. 10 ФСБУ 26/2020, Инструкция к плану счетов).

В бухгалтерском балансе материалы, запчасти и прочие ТМЦ для капитальных вложений отражаются в составе внеоборотных активов (п. 3 ФСБУ 5/2019, Рекомендации аудиторам из письма Минфина от 29.01.2014 № 07-04-18/01).

Авансы

Предоплата за капвложения признается как дебиторская задолженность до получения имущества, принятия работ или услуг. Дебиторская задолженность отражается на счетах учета расчетов с поставщиками и подрядчиками, счет 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

То есть бухгалтерские записи будут следующими.

На момент получения аванса: Дебет 60, 76 субсчет «Авансы» Кредит 51 – перечислена предоплата за капвложения.

После получения товаров (работ, услуг): Дебет 08 субсчет «Капитальные вложения» Кредит 60, 76 субсчет «Расчеты» – поступили товары, приняты работы, услуги, относящиеся к капитальным вложениям; Дебет 60, 76 субсчет «Расчеты» Кредит 60, 76 субсчет «Авансы» – зачтена предоплата по капитальным вложениям.

При этом информация об авансах, предоплате, задатках в счет оплаты капвложений раскрывается в бухгалтерской отчетности в составе капвложений (подп. «г» п. 23 ФСБУ 26/2020). В балансе дебиторская задолженность отражается за вычетом НДС, если у организации есть право на вычет. НДС до вычета отражается в балансе в качестве оборотного актива обособленно от задолженности (решение 1 Рекомендации Р-29/2013-КпР «НДС с авансов выданных и полученных», письмо Минфина от 12.04.2013 № 07-01-06/12203).

3.2.4. ***Аренда***

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока договора.

В отношении предметов аренды, по которым нет схожих по характеру использования активов, амортизация и переоценка прав пользования активом проводятся в следующем порядке.

Группа	*Стоимость*	*Способ амортизации*
Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейным способом
Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейным способом
Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейным способом
Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейным способом
Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости	линейным способом
Свои варианты	по первоначальной стоимости	линейным способом

Проценты на обязательство по аренде начисляются ежегодно на последний день года.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока договора. Вид доходов определяется по каждому договору в зависимости от условий аренды и вида имущества.

Учет аренды осуществляется на аналитических счетах и субсчетах, открытых к синтетическим счетам рабочего плана счетов.

3.2.5. ***Материально-производственные запасы.***

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров. Затраты списываются в отчетном периоде на финансовые результаты с использованием затратных счетов.

Резерв под обесценение запасов создается по каждому наименованию запасов.

С учетом видов и назначения запасов единицей запаса признается номенклатурный номер.

Приобретение запасов отражается с использованием счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счета 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Транспортно-заготовительные расходы распределяются пропорционально стоимости приобретения запасов.

Калькуляция себестоимости ведется позаказным методом.

В состав прямых затрат входят: материальные затраты, затраты на оплату труда производственного персонала, отчисления на социальные нужды с зарплаты производственного персонала, амортизация основных средств, используемых в производстве, арендная плата за производственные помещения.

Прочие производственные расходы считаются косвенными, отражаются на счете 25 «Общепроизводственные расходы» и в конце месяца распределяются.

По договорам с длительным производственным циклом организация признает выручку на конец отчетного периода с использованием счета 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам».

Расходы обслуживающих производств и хозяйств, которые нельзя отнести к конкретным подразделениям, единовременно списываются на себестоимость продаж, за исключением незавершенного производства.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

Организация проверяет запасы на обесценение по состоянию на 31 декабря каждого года, а также при наличии признаков обесценения:

- морального устаревания запасов;
- потери ими своих первоначальных качеств;
- снижения их рыночной стоимости и др.

Организация не проверяет на обесценение незавершенное производство.

Застройщик учитывает все затраты на строительство по правилам ФСБУ 5/2019, в зависимости от способа строительства, стоимость сформируют:

- вознаграждение подрядчика (подп. «а» п. 23 ФСБУ 5/2019);
- затраты застройщика, связанные с выполнением функций застройщика (подп. «а» п. 23 ФСБУ 5/2019);
- стоимость материалов (подп. «а» п. 23 ФСБУ 5/2019);
- амортизация оборудования (подп. «г» п. 23 ФСБУ 5/2019);

– зарплата занятых на строительстве работников и начисленные на нее страховые взносы (подп. «б» и «в» п. 23 ФСБУ 5/2019);
– прочие затраты (подп. «д» п. 23 ФСБУ 5/2019).

Если строительство ведется подрядным способом, то часть перечисленных затрат сформирует себестоимость работ подрядчика. Это могут быть заработная плата и социальные отчисления, амортизация, стоимость материалов. Застройщик отражает стоимость работ подрядчика, которую определяют таким образом, чтобы она покрывала затраты подрядчика на выполнение работ.

Затраты на строительство за счет средств инвестора отражаются на счетах учета затрат на производство, а завершенный строительством объект учитывается как готовая продукция:

Дебет 20 (23) Кредит 02, 10, 60, 70, 69 и др. – отражены затраты на строительство;

Дебет 43 Кредит 20 (23) – принят к учету объект, построенный для инвестора.

Для идентификации затрат по проекту, предусмотрено ведение раздельного учета по номенклатурным группам:
– "МОЙНАКИ" (г. Евпатория, пгт Заозерное, район озера Мойнаки)
– Услуги застройщика

По номенклатурной группе «"МОЙНАКИ" (г. Евпатория, пгт Заозерное, район озера Мойнаки)» учитываются все затраты на строительство.

В процессе строительства застройщик осуществляет общее управление деятельностью, несет затраты, связанные с продажей продукции, работ, услуг, а также их рекламой. Иначе такие затраты называют накладными расходами.

По номенклатурной группе «Услуги застройщика» учитываются затраты застройщика по реализации Проекта, в том числе расходы на:
– содержание администрации,
– содержание имущества, принадлежащего застройщику,
– рекламно-маркетинговые услуги
– и иные расходы, которые возникаю в процессе реализации Проекта.

3.2.6. ***Дебиторская задолженность.***

Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся ежеквартально.

При оценке дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам учитываются следующие обстоятельства:
а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;
б) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В зависимости от наличия обстоятельств, перечисленных выше, резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Дебиторская задолженность	*Обстоятельства признания дебиторской задолженности сомнительной (п. 31)*	
	Подпункт «а»	*Подпункт «б»*
Просрочки нет или она меньше 45 календарных дней	0%	50%
Просрочка от 45 до 90 календарных дней	50%	100%
Просрочка	100%	

более 90 календарных дней		

Если по дебиторской задолженности истек срок исковой давности или есть информация, подтверждающая нереальность взыскания долгов, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100 процентов, независимо от периода просрочки и иных обстоятельств (п. 77 положения по ведению бухучета, утв. приказом Минфина от 29.07.1998 № 34н). Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем.

3.2.7. ***Доходы.***

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п.12 ПБУ 9/99):

— организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтверждение иным соответствующим образом;

— сумма выручки может быть определена;

— имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;

— право собственности (владения и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

— расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы от прочих обычных видов деятельности признаются по мере выполнения работ (оказания услуг), отгрузки товаров. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами. Доходы в виде процентов по ценным бумагам начисляются равномерно на финансовые результаты в соответствии с условиями договоров и условиями выпуска ценных бумаг. Доходы от сдачи имущества в аренду учитываются в составе прочих доходов. Доходы в виде дивидендов признаются единовременно на дату принятия решении общим собранием участников.

Для доходов от предоставления в аренду объектов основных средств, если договором не предусмотрено подписание акта оказанных услуг, днем начисления данных доходов признается последний день месяца, в течение которого соответствующий объект находился в аренде.

Выручка Общества формируется методом начисления в момент реализации (отгрузки) товара, выполнения работ/услуг покупателям, т.е. по товарам признание выручки прямо связано с переходом права собственности (владения, пользования и распоряжения), а по работам, услугам работа принята заказчиком или услуга оказана.

3.2.8. ***Расходы.***

В зависимости от отношения к процессу осуществления обычных видов деятельности расходы Общества подразделяются на:

— производственные расходы (расходы, непосредственно вызванные процессом производства);

— общехозяйственные расходы (управленческие расходы).

Учет этих расходов в течение периода ведется по учетным ценам, в конце месяца производится корректировка до фактической себестоимости.

В рамках производственных расходов Общество выделяет:

— прямые производственные (специфические) расходы, учитываемые на счетах учета соответствующих затрат в полной сумме;

— общепроизводственные расходы, распределяемые по счетам затрат пропорционально величинам измерителей-распределителей.

Общепроизводственные и общехозяйственные (управленческие) расходы распределяются между обычными видами деятельности Общества по установленным правилам и объектам.

Расходы, связанные со сбытом, признаются Обществом в качестве расходов на продажу. Расходы на продажу подразделяются на:

— коммерческие расходы (расходы по сбыту собственной продукции Общества). В частности, к коммерческим относятся расходы на затаривание, погрузку и доставку продукции, на рекламу, на представительские расходы по сбыту продукции, комиссионные сборы (отчисления), уплачиваемые сбытовым и другим посредническим организациям, другие аналогичные по назначение расходы;

— издержки обращения в торговле и общественном питании (расходы по сбыту товаров, приобретенных для перепродажи).

Расходы, которые невозможно однозначно отнести к какому-либо виду продажи, распределяются пропорционально себестоимости реализованной продукции.

Коммерческие расходы между реализованной продукцией и отгруженной (но не реализованной) продукцией не распределяются. Коммерческие расходы распределяются между обычными видами деятельности Общества по установленным правилам и объектам.

В соответствии с п.18 ПБУ 10/99 «Расходы организации» расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

3.2.9. ***Учет расходов по займам и кредитам.***

Согласно п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 107н, расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива. Проценты включаются в стоимость инвестиционного актива при соблюдении следующих условий:

- возникли затраты, непосредственно связанные с инвестиционным активом;
- возникли затраты в виде процентов по займам, кредитам, привлеченным для приобретения, сооружения инвестиционного актива;
- работы по приобретению, сооружению инвестиционного актива начаты.

Положением № 160 от 30.12.1993г. «По бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утвержденному Письмом Минфина России определен порядок ведения учета долгосрочных инвестиций, а также порядок определения инвентарной стоимости завершенных объектов и других долгосрочных активов.

Согласно вышеперечисленным нормативным документам, проценты по кредиту формируют первоначальную стоимость объекта строительства.

3.2.10. ***Способы оценки имущества.***

В соответствии с п.1 ст.11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Затраты будущих периодов подлежат списанию на себестоимость готовой продукции равномерным способом (кроме затрат на ремонт).

В случае если в каком-либо периоде объект расхода будущих периодов не может приносить экономические выгоды и не предполагается его дальнейшее использование, такой объект подлежит списанию с баланса и признается расходом отчетного периода.

3.2.11. ***Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков.***

В отчете о движении денежных средств представляются данные, прямо вытекающие из записей по счетам бухгалтерского учета денежных средств.

Денежные средства включают денежные средства на счетах и в кассе и депозиты до востребования.

Эквиваленты денежных средств – это краткосрочные высоколиквидные инвестиции, легко обратимые в заранее известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

Потоки денежных средств - поступления и выплаты денежных средств и их эквивалентов.

Операционная деятельность - основная приносящая доход деятельность предприятия и прочая деятельность, отличная от инвестиционной и финансовой деятельности.

Инвестиционная деятельность - приобретение и выбытие долгосрочных активов и других инвестиций, не относящихся к эквивалентам денежных средств.

Финансовая деятельность - деятельность, которая приводит к изменениям в размере и составе внесенного капитала и заемных средств предприятия.

Денежные средства и их эквиваленты

Эквиваленты денежных средств предназначены для покрытия краткосрочных денежных обязательств, а не для инвестиций и иных целей. Для того, чтобы инвестиции могли квалифицироваться как эквивалент денежных средств, они должны быть легко обратимы в заранее известную сумму денежных средств и подвержена незначительному риску изменения стоимости. Таким образом, обычно инвестиции классифицируются как эквивалент денежных средств, только, когда они имеют короткий срок погашения, например, 3 месяца и менее с даты приобретения. Инвестиции в капитал других предприятий не включаются в состав эквивалентов денежных средств, если только они, по существу, не являются эквивалентами денег (например, привилегированные акции, приобретенные незадолго до срока их погашения и имеющих установленную дату погашения).

Банковские кредиты обычно рассматриваются как финансовая деятельность. Характерной чертой таких соглашений с банками является то, что остаток по банковскому счету меняется от положительного к отрицательному.

Движение денежных средств не включает обороты между статьями денежных средств и их эквивалентов, потому что эти компоненты являются частью управления денежными средствами предприятия, а не частью его операционной, инвестиционной или финансовой деятельности. Управление денежными средствами включает инвестирование излишка денежных средств в приобретение эквивалентов денежных средств.

Движение денежных средств в иностранной валюте

Движение денежных средств, возникающее в результате операций в иностранной валюте, должно отражаться в функциональной валюте предприятия путем применения к сумме в иностранной валюте обменного курса между функциональной и иностранной валютами на дату движения денежных средств.

Движение денежных средств иностранного дочернего предприятия должно пересчитываться по соответствующему обменному курсу между функциональной и иностранной валютами на дату движения денежных средств.

Потоки денежных средств, выраженные в иностранной валюте, представляются в отчетах в соответствии с МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений обменных курсов валют». Это позволяет использовать обменный курс валют, примерно равный фактическому курсу.

Нереализованные прибыли и убытки, возникающие в результате изменения обменных курсов валют, не являются движением денежных средств. Однако влияние изменений обменных курсов валют на денежные средства и их эквиваленты, имеющиеся или ожидаемые к получению в иностранной валюте, представляется в отчете о движении денежных средств для согласования денежных средств и их эквивалентов на начало и конец отчетного периода. Эта сумма представляется отдельно от движения денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности и включает любые разницы, которые возникли бы в случае представления данных о движении денежных средств в отчетности по обменным курсам валют на конец периода.

Проценты и дивиденды

Поступления и выплаты денежных средств, связанные с получением и выплатой процентов и дивидендов, должны раскрываться по отдельности. Каждое такое поступление или выплата должны квалифицироваться последовательно из периода в период как движение денежных средств от операционной, инвестиционной или финансовой деятельности.

Общая сумма процентов, выплаченных в течение периода, раскрывается в отчете о движении денежных средств независимо от того, признана ли она как расход в отчете о прибылях или убытках, или капитализирована в соответствии с допустимым альтернативным порядком учета, предусмотренным МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

Для финансовых институтов выплаченные проценты, и полученные проценты и дивиденды классифицируются как движение денежных средств от операционной деятельности. Однако в отношении других предприятий нет единого мнения, как квалифицировать эти выплаты и поступления. Они могут классифицироваться как движение денежных средств от операционной деятельности, потому что они включаются в определение прибыли или убытка. И в тоже время могут классифицироваться как движение денежных средств от финансовой и инвестиционной деятельности, так как представляют затраты на финансирование или доходы по инвестициям.

Выплаченные дивиденды могут классифицироваться как движение денежных средств от финансовой деятельности, так как являются затратами на финансирование. В то же время они могут классифицироваться как элемент движения денежных средств от операционной деятельности для того, чтобы пользователям было легче оценить

способность предприятия выплачивать дивиденды из денежных потоков от операционной деятельности.

Налог на прибыль

Выплаты налогов на прибыль раскрываются отдельно и классифицируются как движение денежных средств от операционной деятельности за исключением случаев, когда они могут быть отнесены непосредственно к финансовой или инвестиционной деятельности.

В то время, как налоговые расходы можно легко соотнести с инвестиционной или финансовой деятельностью, соотнести соответствующие денежные потоки по налогам практически невозможно, и такие потоки могут относиться к периоду, отличному от того, в котором произошло движение денежных средств по лежащей в их основе операции. Поэтому уплаченные налоги обычно классифицируются как движение денежных средств от операционной деятельности. Когда существует практическая возможность отнести денежные потоки по налогам к конкретной операции, классифицируемой как инвестиционная или финансовая деятельность, то такие потоки классифицируются соответственно.

Когда денежные потоки по налогам относятся более, чем к одному виду деятельности, то раскрывается общая сумма налогов.

Инвестиции в дочерние и ассоциированные предприятия и в совместное предпринимательство

При отражении инвестиций в дочерние и ассоциированные предприятия, учет которых ведется по методу долевого участия или по фактическим затратам, в отчете о движении денежных средств инвестор ограничивается информацией о движении денежных средств между ним и объектом инвестиций, например, информацией о дивидендах и авансах.

Неденежные операции

Инвестиционные и финансовые операции, не требующие использования денежных средств и эквивалентов денежных средств, должны исключаться из отчета о движении денежных средств. Подобные операции должны раскрываться в других формах финансовой отчетности таким образом, чтобы обеспечить всю необходимую информацию о такой финансовой или инвестиционной деятельности.

Значительная часть инвестиционной и финансовой деятельности не оказывает непосредственного воздействия на текущие денежные потоки, но при этом влияет на структуру капитала и активов предприятия.

Организация учета движения наличности в кассе Общества.

Оформлять движение денежных средств по кассе унифицированными формами первичной документации по учету кассовых операций, утвержденными постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88.

Перечень лиц, уполномоченных оформлять кассовые документы, устанавливается отдельным приказом директора Общества.

Организовать в Обществе кассу с обязательным ведением кассовой книги.

Ведение кассовой книги возложить на бухгалтера отдельным приказом директора. Контроль за своевременностью и полнотой оприходования выручки возлагается на руководителя Общества.

Ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, вторые листы кассовой книги, подписанные кассиром, прошиваются и пронумеровываются.

Лица, ответственные за оформление кассовых операций выдают и принимают наличные денежные средства с соблюдением порядка, предусмотренного Указанием ЦБ РФ от 11.03.14 №3210-У.

На основании абзаца 10 пункта 2 Указанием ЦБ РФ от 11.03.14 №3210-У, хранить наличные денежные средства в кассе без установления лимита остатка в кассе.

Установить предельный срок проверки представленных подотчетными лицами авансовых отчетов – три рабочих дня, включая день сдачи авансового отчета.

Выдачу наличных денег под отчет проводить при условии полного погашения подотчетным лицом задолженности по ранее полученной под отчет сумме наличных денег.

Учет денежных расчетов с физическими лицами при осуществлении операций с применением контрольно-кассовой техники (далее –ККТ), безналичных операций

Для оформления денежных расчетов с физическими лицами при осуществлении операций с применением ККМ применять формы первичной документации, утвержденные постановлением Госкомстата России от 25.12.1998 N 132.

Общество открывает расчетные счета, на которые зачисляется инкассированная выручка, полученная от продажи товаров, а также зачисляются денежные средства, поступающие от покупателей по безналичным расчетам. Проведение безналичных платежей Общество осуществляет преимущественно через систему «Клиент-банк». Все операции с денежными средствами Общества совершаются исключительно по распоряжению директора.

Ответственность за сохранность первичных документов по учету кассовых операций, включая документы, оформленные при осуществлении торговых операций с применением контрольно-кассовой техники в Обществе, возлагается на главного бухгалтера, а случае его отсутствия на консалтинговую организацию.

3.2.13. ***Расходы будущих периодов.***

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку бухгалтерского баланса «Прочие краткосрочные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (п.7 ПБУ 1/2008).

3.2.14. ***Финансовые вложения.***

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений выбирается организацией самостоятельно таким образом, чтобы обеспечить формирование полной и достоверной информации об этих вложениях, а также надлежащий контроль за их наличием и движением. В зависимости от характера финансовых вложений, порядка их приобретения и использования единицей финансовых вложений может быть серия, партия, и т.п. однородная совокупность финансовых вложений.

Затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу, признаются прочими расходами, если их сумма не превышает 30 процентов от договорной стоимости финансовых вложений.

Текущая рыночная стоимость финансовых вложений, по которым можно определить рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

При списании финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, если правила не требуют учета по первоначальной стоимости каждой единицы, оцениваются: акции – по себестоимости каждой единицы, облигации – по себестоимости каждой единицы.

Проверка на обесценение финансовых вложений в целях создания резерва под обесценение финансовых вложений проводится раз в год по состоянию на 31 декабря.

3.2.15. ***Оценочные обязательства.***

Оценочное обязательство — это существующее обязательство Общества с неопределенной суммой погашения и (или) неопределенным сроком исполнения. Признание оценочного обязательства (созданием резерва) сопровождается признанием расходов. Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы». Общество проверяет наличие оценочных обязательств и создает резервы только на 31 декабря каждого года.

Сумма оценочного обязательства на оплату отпусков рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на отчетную дату (по данным кадрового учета) и среднего дневного заработка по организации за последние шесть месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся по итогам инвентаризации резерва и расчетов на конец отчетного периода, а кроме того, по итогам ежеквартальной проверки резерва.

В резерв по сомнительным долгам включаются суммы задолженности в размере, определяемом по правилам статьи 266 НК.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных бухучета.

3.2.16. ***Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета***

В 2022 году хозяйственные операции Общества оформлялись на первичных документах, составленных на унифицированных формах, а при их отсутствии – на самостоятельно разработанных формах первичных учетных документов, порядок проведения инвентаризации имущества не изменялся.

С 2022 года вступили в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Общество в соответствии с п. 47 указанного стандарта выбрало перспективный способ применения изменения учетной политики.

Общество внесло следующие существенные изменения в учетную политику на 2022 год по сравнению с 2021 годом:

№ п/п	Раздел учетной политики	Изменения на 2022 год	Причина изменений
1	Порядок начисления амортизации основных средств	Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается в период временного прекращения использования основных средств. Амортизация за период временного приостановления отражается в качестве расходов в период возникновения (не распределяется на каждую единицу	Вступление в силу ФСБУ 6/2020

		продукции) и отражается в отчетности по строке "Себестоимость продаж", "Коммерческие расходы", "Управленческие расходы" или "Прочие расходы" с учетом назначения использования объекта в период	
2	Имущество, полученное по договорам аренды (лизинга)	Права пользования, возникающие на основании договорам аренды (лизинга), отражаются в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде (независимо от того, на чьем балансе в соответствии с условиями договора учитывается передаваемое имущество). В бухгалтерском балансе такие активы представляются вместе с собственными основными средствами без выделения отдельной статьи. Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Срок полезного использования устанавливается исходя из срока аренды или срока использования объекта (при наличии намерений по выкупу объекта по окончании срока аренды). Обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. В бухгалтерском балансе обязательства по аренде представляются в составе строки "Прочие обязательства". Предметы аренды не признаются в качестве права пользования активом (не признается и обязательство по аренде) в любом из следующих случаев: - срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды; - рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 5000 долларов США в рублевом эквиваленте на дату предоставления предмета аренды и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов, с учетом положений п. 12 ФСБУ 25/2018. Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно. Применительно к договору, который в целом является договором аренды или отдельные компоненты которого являются договором аренды,	Вступление в силу ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (с учетом п. 7, 7.1 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", МСФО (IFRS) 16 "Аренда")

		Общество учитывает каждый компонент аренды в рамках договора в качестве аренды отдельно от компонентов договора, не являющихся арендой. Упрощение практического характера, предусмотренное п. 15 МСФО (IFRS) 16, не применяется. По эпизодам переоценки и модификации договоров аренды Общество применяет положения МСФО (IFRS) 16.	
3	Отражение в отчетности операций от выбытия основных средств, капитальных вложений, запасов	Прибыль или убыток, возникающие в результате прекращения признания объекта основных средств или капитальных вложений, определяется свернуто и признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект. Свернутый результат определяется отдельно по операциям: - реализации основных средств; - реализации капитальных вложений; - прочего выбытия основных средств, капитальных вложений; - прочего выбытия ТМЦ.	Вступление в силу ФСБУ 6/2020, 26/2020
4	Отражение в отчетности операций по созданию и восстановлению резервов	Результат (прибыль/убыток) по операциям создания/восстановления резервов по сомнительным долгам и резерва под обесценение финансовых вложений в отчете о финансовых результатах отражается свернуто по строке "Прочие доходы" либо по строке "Прочие расходы". Результат по операциям создания/восстановления резерва под снижение стоимости запасов отражается в соответствии с "Методическими рекомендациями по формированию резерва под снижение стоимости запасов".	Пп. 10 ПБУ 1/2008 (применение нового способа ведения бухгалтерского учета, предполагающего более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в отчетности организации)

4. Налогообложение.

Интерпретация руководством Общества и принятие управленческих решений по вопросам налогового учета применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем методам учета, которые четко не прописаны в законодательстве или допускают двоякое толкование. В результате, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляется возможным. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

В тех случаях, когда существуют законодательная неопределенность или нормы, в отношении которых позволительно больше, чем один вариант толкования, начисление

налогов проводится исходя из оценки руководства Общества на основе анализа информации, которая есть в ее распоряжении, включая судебную практику.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

5. Раскрытие информации по договорам подряда.

Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008 обязательно для подрядчиков либо для выступающих в качестве субподрядчиков по договорам строительного подряда, а также для исполнителей по договорам оказания услуг в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в строительстве и иных услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом. Непосредственно на деятельность застройщиков, как они определены пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ и пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, ПБУ 2/2008 не распространяется.

Доходы и расходы у застройщика

В целях бухгалтерского учета договоры участия в долевом строительстве квалифицируют как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи (ст. 11 постановления Пленума Верховного суда от 11.07.2011 № 54). Поэтому передачу объектов долевого строительства дольщикам рассматривается как продажу объекта недвижимости. Деньги со счета эскроу застройщик получит только после того, как передаст жилье дольщику.

Средства на счетах эскроу

Средства, полученные от дольщиков на счет эскроу, учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» (письмо от 11.11.2019 № 03-11-06/2/86786).

С 1 июля 2019 года все застройщики обязаны применять счета эскроу для привлечения средств дольщиков (ст. 15.5 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Средства дольщиков хранятся на счете эскроу до момента введения объектов в эксплуатацию. Ни участник долевого строительства, ни застройщик не вправе распоряжаться этими средствами (ст. 860.8 ГК). Застройщик отражает поступление и списание средств со счета проводками по забалансовому счету 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»:

— Дебет 008 субсчет «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу» - поступили средства дольщиков на счет эскроу;
— Кредит 008 субсчет «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу» – завершены расчеты через эскроу и закрыт забалансовый счет.

Получение кредита на строительство

Полученный кредит отражается по счету 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» или 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам»:

— Дебет 51 Кредит 66 (67) – получен целевой кредит на строительство.

Расходы

Затраты на строительство жилого дома застройщик отражает по мере их возникновения и накапливает по дебету счета 20 «Основное производство» нарастающим итогом с начала строительства. ФСБУ 5/2019 относит незавершенное производство к запасам (подп. «е» п. 3 ФСБУ 5/2019) В учете застройщик делает следующие записи:

— Дебет 20 Кредит 02 (10, 23, 25, 67, 68, 69, 70, 76, 60...) – учтены расходы на строительство.

— Дебет 19 Кредит 60 – учтен НДС, предъявленный подрядчиком (поставщиком).

Входной НДС застройщик распределяет пропорционально проектной площади помещений в зависимости от:

источника средств, на которые ведется строительство (собственные или дольщиков);

назначения помещений (жилые и нежилые, производственные и непроизводственные).

Входной НДС застройщик включает в расходы на строительство. Исключение – часть, которая относится к нежилым помещениям, построенным за счет застройщика, подлежащим продаже по договорам купли-продажи. В учете застройщик делает проводки:

— Дебет 20 Кредит 19 – учтен в составе расходов на строительство входной НДС в части объектов долевого строительства по заключенным ДДУ и жилых помещений, подлежащих продаже по договорам купли-продажи;

— Дебет 68 Кредит 19 – принят к вычету НДС по расходам на строительство в части нежилых помещений, построенных за счет застройщика, подлежащим продаже по договорам купли-продажи.

Построенные объекты принимаются к учету на счет 43 «Готовая продукция». Балансовую стоимость определяется в разрезе каждого из объектов долевого строительства:

— Дебет 43 Кредит 20 – определена балансовая стоимость объектов долевого строительства и объектов, подлежащих продаже по договорам купли-продажи.

Доходы и списание затрат

В бухгалтерском учете застройщик не отражает вознаграждение за оказанные дольщикам услуги. Доход застройщика – стоимость реализованных дольщикам квартир. Учет расчетов с дольщиками ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками». Выручка отражается в момент передачи квартир дольщикам на основании передаточного акта (п. 5, 12 ПБУ9/99). В учете делаются проводки:

— Дебет 62 субсчет «Расчеты с дольщиками» Кредит 90-1 – переданы дольщикам объекты строительства и помещения, проданные по договорам купли-продажи;

— Затраты застройщика списываются со счета 43 «Готовая продукция» в дебет счета 90-2: Дебет 90-2 Кредит 43 – списана балансовая стоимость переданных объектов долевого строительства и помещений, проданных по договорам купли-продажи.

Поступление средств с эскроу и погашение кредита

Банк часть средств со счета эскроу может списать в счет погашения целевого кредита и процентов, а остаток переводит застройщику. Об этом застройщик получает уведомление из уполномоченного банка. В учете делаются проводки:

— Дебет 67 Кредит 62 – средства дольщиков со счетов эскроу зачтены банком в счет погашения кредита и процентов;

— Дебет 51 Кредит 62 – поступил остаток средств дольщиков со счетов эскроу после погашения кредита и процентов.

Если все средства со счетов эскроу банк перевел на расчетный счет застройщика, в учете отразите:

— Дебет 51 Кредит 62 – поступили средства дольщиков со счетов эскроу;

— Дебет 67 Кредит 51 – погашен кредит.

Одновременно средства на счете эскроу списывают с забалансового счета 008.

По состоянию на 31 декабря выданные и полученные обеспечения, которые отражаются на забалансовых счетах, у Общества отсутствуют.

6. Существующие и потенциальные иски против Общества.

В 2022 году Общество участвовало в судебном разбирательстве, возникшем в ходе ведения финансово – хозяйственной деятельности, в качестве истца:

№ дела	Ответчик	Суть заявленных требований	Сумма требований	Вероятность благоприятного исхода для Общества (высокая / средняя / низкая)
А83-24445/2022	ООО "Системы Безопасности Югры"	О взыскании денежных средств	2 588 749,00	Высокая

Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2022г. не был создан руководством ввиду того, что 11.05.2023г. иск был удовлетворен полностью.

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово – хозяйственной деятельности, в качестве ответчика.

Общество пересматривает незаконченные судебные дела после того, как в ходе судебных рассмотрений происходят определенные изменения, а также на каждую отчетную дату с целью оценить необходимость создания резерва и его отражения в финансовых отчетах.

7. Непрерывность.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда юридических и физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебание курса рубля по отношению к доллару США и евро.

На текущий момент длительность влияния санкций, равно как и угрозу введения в будущем дополнительных санкций сложно определить. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний в различных отраслях экономики.

В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчётного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

8. Выполнение решений, принятых по итогам рассмотрения бухгалтерской (финансовой) отчетности за прошлый год

По результатам 2021 финансового года Обществом получен убыток в размере 13 656 тыс.руб., соответственно, годовые дивиденды в 2022 году участникам не выплачивались.

9.РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

Основные показатели деятельности Общества за 2022 год раскрыты в Приложениях 1-9 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год. Ниже указаны дополнительные обстоятельства, подлежащие раскрытию.

9.1. Дебиторская задолженность.

Наиболее крупными дебиторами по состоянию на 31.12.2022г. являются

(тыс.руб.)

Дебитор	Сумма
КРЫМЭНЕРГО ГУП РК	2 819
КСИ ООО	932
СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ ЮГРЫ ООО	3 031

9.2. Капитал и резервы

Величина уставного капитала Общества по состоянию на 31.12.2021г. составляла 1 000 000 рублей.

По результатам 2022 года ООО «СЗ «СДК» понесло чистые убытки в размере 13 656 тыс. руб. и по состоянию на 31 декабря 2022 г., стоимость чистых активов Общества меньше Уставного капитала на 23 784 тыс. руб., что связано со спецификой деятельности застройщика.

На основании Протокола Общего собрания участников №1 от 29.06.2022г. уставный капитал был увеличен до 50 000 000 рублей за счет внесения дополнительных вкладов участниками.

Список участников Общество ведет самостоятельно. Распределение долей между участниками Общества представлено в таблице:

Наименование участника	На 31 декабря 2021г., сумма, руб.	На 31 декабря 2022г., сумма, руб.	Период владения долей
Авамилева Зарима Сеитумеровна	800 000	15 000 000	с 29.06.2022 по настоящее время (протокол №1 от 29.06.2022г.)
Власенко Тимур Георгиевич	190 000	7 000 000	с 29.06.2022 по настоящее время (протокол №1 от 29.06.2022г.)
Гривковский Эдуард Александрович	10 000	500 000	с 29.06.2022 по настоящее время (протокол №1 от 29.06.2022г.)
Маштанов Денис Дмитриевич	0	27 500 000	с 16.08.2022 по настоящее время (протокол №2 от 16.08.2022г.)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество не имеет в собственности долей, выкупленных у участников.

9.3. Кредиторская задолженность

Наиболее крупными кредиторами по основной деятельности по состоянию на 31.12.20212г. являются:

6	ООО УК "Модерн Атлас"	295014, Республика Крым, г Симферополь, Евпаторийское ш, д. 8, литер а помещ. 418	По руководителю
7	ООО "Дом Композитора"	298600, Республика Крым, город Ялта, Екатерининская ул., д. 3	По руководителю
8	ООО "Терминал-Плюс"	295014, Республика Крым, город Симферополь, Евпаторийское ш., д. 8 литера а, кабинет 414	По учредителю
9	ООО "СЗ "ДК "СКГ"	295014, Республика Крым, г Симферополь, Евпаторийское ш, д. 8 литера А, каб. 513	По учредителю
10	ООО "УК "ЖР"	297503, Республика Крым, Симферопольский район, село Мирное, ул. Крымской весны, д. 1 к. 1, помещ. 11	По учредителю
11	ООО "СЗ "Юг-Строй Девелопмент"	295014, Республика Крым, Симферопольский р-н, с Мирное, ул Крымской Весны, д. 1 к. 1, кабинет 5	По руководителю По учредителю
12	ООО "СЗ "ЮДК"	295014, Республика Крым, г Симферополь, Евпаторийское ш, д. 8, литера а кабинет 510	По учредителю
13	ООО "Столичная Коммерческая Группа"	295014, Республика Крым, город Симферополь, Евпаторийское ш., д. 8 этаж 4, офис 10	По учредителю
14	ООО "СЗ "ТДК"	295051, Республика Крым, г Симферополь, б-р Ленина, д. 12, помещ. 201	По учредителю
15	ООО "ЖР-Групп"	295014, Республика Крым, г Симферополь, Евпаторийское ш, д. 8, литера а кабинет 415	По учредителю
16	ООО "Аромат Юга"	298637, Республика Крым, город Ялта, ул. Кирова, д. 18, кабинет 3	По учредителю
17	ООО "Эскорт-Крым"	295007, Республика Крым, город Симферополь, Плотинная ул., д. 9, офис 305а	По учредителю
	ИП Гривковский Эдуард Александрович	Республика Крым, Симферопольский район, село Мирное	По учредителю

Операции со связанными сторонами за 2022 год.

№ п/п	Наименование юр. лица	Характер операций	Объем и виды операций за год, тыс. руб.	Форма расчетов, сроки завершения расчетов
	ИП Гривковский Эдуард Александрович	Получение займов	37 997	Безналичная, 2024г.
	ООО "СЗ "СКГ"	Соглашение о передаче прав, обязанностей и переводе долга по договору финансовой аренды (лизинга) от 25.01.2021г. №ДЛ-21/СКГ/3 от 30.12.2022	500	Безналичная, 2024г.
	ООО "СЗ"Юг-Девелопмент"	Субаренда помещения по адресу г. Симферополь, Евпаторийское шоссе, д. 8, лит. "А"	31	Безналичная, 2024г.
	ООО "СЗ "Юг-Строй	Субаренда по адресу г.	29	Безналичная,

	Девелопмент"	Симферополь, Евпаторийское шоссе, д. 8, лит. "А", пом. № 519		2024г.
	ООО "СЗ "ЮДК"	Субаренда по адресу г. Симферополь, Евпаторийское шоссе, д. 8, лит. "А"	31	Безналичная, 2024г.

11. Политика управления финансовыми рисками

Кредитный риск.

Основным источником концентрации кредитного риска Общества является дебиторская задолженность. Общество заключает сделки исключительно с известными и финансово стабильными сторонами. Операции с новыми клиентами осуществляются на основе частичной или полной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу. При получении информации об изменениях платежеспособности покупателя в негативную сторону, возникший в связи с этим риск оценивается и принимается во внимание при начислении резерва сомнительных долгов. В связи с этим, руководство не считает, что у Общества возникает существенный риск убытков сверх уже сформированного резерва по снижению стоимости дебиторской задолженности.

Риск по финансовым обязательствам.

Общество анализирует сроки платежей, связанных с дебиторской задолженностью и другими финансовыми активами, а также прогнозные потоки денежных средств от операционной деятельности.

Информация относительно платежей по финансовым обязательствам Общества в разрезе сроков погашения представлена следующим образом:

Риск ликвидности.

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании кредитных средств, предоставленных поставщиками и банками. Компания проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

Процентный риск.

Общество привлекает долгосрочные кредиты банков в национальной валюте. В основном это кредиты с фиксированной процентной ставкой. Общество не имеет конкретной программы мероприятий, нацеленных на непредсказуемости финансовых рынков и направленных на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансовых результатов Общества, потому что влияние этих рынков на финансовый результат незначительный – Общество не имеет существенных активов, приносящих процентный доход.

12. Управление капиталом.

Общество осуществляет мероприятия по управлению капиталом, направленные на рост рентабельности капитала, за счет оптимизации структуры задолженности и собственного капитала, таким образом, чтобы обеспечить непрерывность своей деятельности. Руководство Общества анализирует стоимость капитала и присущие ему составные риски. На основе полученных выводов Общество осуществляет регулирование капитала.

13. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем.

В ближайшем будущем Общество будет продолжать испытать влияние нестабильной экономики в стране. В результате возникает существенная неопределенность, которая может повлиять на будущие операции, возможность возмещения стоимости активов Общества и способность Общества обслуживать и платить по своим долгам по мере наступления сроков их погашения.

Несмотря на стабильность развития отрасли, в которой работает Общество, экономическая стабильность будет в значительной степени зависит от эффективности фискальных и прочих мер, которые осуществляются правительством. Не существует четкого представления, какие меры будет принимать российское правительство в связи с существующей экономической ситуацией. Невозможно оценить эффект, который может окажет финансовый кризис на ликвидность и доход Общества, включая на его операции с потребителями и поставщиками. Связанная с экономической ситуацией потенциальная неопределенность, непосредственное влияние которой на данный момент не может быть установлено, продолжает существовать. Финансовая отчетность не включает никаких корректировок, которые могут иметь место в результате такой неопределенности. Такие корректировки будут осуществлены в случае, когда они станут вероятными и могут быть достоверно оценены.

Финансовые отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

14. Отчетность по сегментам.

Общество не имеет сегментов и не составляет ним отчетность.

15. События после отчетной даты.

1. 10 февраля 2023 г.

— На долю учредителя Гривковский Эдуард Александрович установлено обременение: ЗАЛОГ;
— На долю учредителя Маштанов Денис Дмитриевич установлено обременение: ЗАЛОГ;
— На долю учредителя Власенко Тимур Георгиевич установлено обременение: ЗАЛОГ;
— На долю учредителя Авамилева Зарима Сеитумеровна установлено обременение: ЗАЛОГ.

2. 29 мая 2023 г.

— Физическое лицо Гривковский Эдуард Александрович более не является учредителем;
— Физическое лицо Маштанов Денис Дмитриевич более не является учредителем;

— Физическое лицо Власенко Тимур Георгиевич более не является учредителем;
— Физическое лицо Авамилева Зарима Сеитумеровна более не является учредителем.

3. 21 июня 2023 г.

— Новый учредитель: физическое лицо Гривковский Эдуард Александрович Доля уставного капитала 500 000 руб.;
— Новый учредитель: физическое лицо Власенко Тимур Георгиевич Доля уставного капитала 7 000 000 руб.;
— Новый учредитель: физическое лицо Авамилева Зарима Сеитумеровна Доля уставного капитала 15 000 000 руб.;
— Новый учредитель: физическое лицо Маштанов Денис Дмитриевич Доля уставного капитала 27 500 000 руб.;

4. 6 июля 2023 г.

— Доля учредителя Маштанов Денис Дмитриевич в уставном капитале изменена с 27 500 000 руб. на 15 000 000 руб.
— Доля учредителя Гривковский Эдуард Александрович в уставном капитале изменена с 500 000 руб. на 5 000 000 руб.
— Доля учредителя Власенко Тимур Георгиевич в уставном капитале изменена с 7 000 000 руб. на 15 000 000 руб.

Генеральный директор _____ Власенко Т.Г.

Дата: «07» июля 2023г.