

# Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

## ООО СЗ «В. Девелопмент» за 2023 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 31.12.2023 год составила 14 человек.

### Сведения об аудитор:

По состоянию на 13.01.2024 года аудитор не утвержден.

### 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 законченном строительстве объектов, 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 на дату регистрации перехода права собственности жилых (нежилых) помещений.

## **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 площадям строительства.

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 1м<sup>2</sup> (СС 1м<sup>2</sup>)

$$СС\ 1м^2 = СС_{общ} / S_{общНРК}$$

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 дольщика по договору долевого строительства, при использовании счетов эскроу, применяется забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

### **Изменения в учетной политике Общества на 2024 год**

Общество не вносило изменений в Учетную политику на 2024 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 **5 675 829** 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 - 5 668 474 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 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Дт 01.01 "Основные средства"	305 000	305 000	305 000
Земельный участок 50:16:0502056:9 (444 443 м2) МО, Ногинский р-н, ЗАО "Электростальское"	305 000	305 000	305 000
<b>Строка 1150</b>	<b>305 000</b>	<b>305 000</b>	<b>305 000</b>

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 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Запасы			
Дт 20.01 "Строительство объектов МЖК"	5 130 524	2 216 124	652 806
<b>Строка 1210</b>	<b>5 130 524</b>	<b>2 216 124</b>	<b>652 806</b>

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 31.12.2023 г.	на 31.12.2022г.
Незавершенное строительство	8635	6694
убытки прошлых лет	2183	964
Оценочные обязательства (резерв отпуска)	524	339
<b>ВСЕГО</b>	<b>11342</b>	<b>7997</b>
Вид отложенного налогового обязательства	Сумма, тыс. руб.	
	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
Незавершенное строительство	9188	7062
<b>ВСЕГО</b>	<b>9188</b>	<b>7062</b>

По строке 4121 «Отчета о движении денежных средств» отражается сумма, перечисленная поставщикам (подрядчикам) за работы, услуги – 1 586 744 тыс. руб.

По строке 4129 «Отчета о движении денежных средств» свернуто отражается сумма НДС в размере 305 580 тыс. руб.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию:  
на 31.12.2022г. (3 543) тыс. руб;  
на 31.12.2023 г. (8 421) 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.

## **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	1 695	2 803	(1 879)		2 619

## **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 2023 г. составило 12 188 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов составила 2 027 тыс. руб.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом. Заработная плата, выплаченная генеральному директору в 2023г., составила 5 730 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 922 тыс. руб.

## **10. Сведения о вводе домов в эксплуатацию**

Министерством жилищной политики Московской области выданы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию:

1. RU50-13-25930-2023 от 20.12.2023 г. для объекта капитального строительства «6-ти секционный 17-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: Московская область, г. Пушкино, Ярославское шоссе 35-й километр, корпус 1»
2. RU50-13-26051-2023 от 26.12.2023 г. для объекта капитального строительства «3-х секционный 17-ти этажный жилой дом со встроенными ДОУ на первом этаже по адресу: Московская область, г. Пушкино, Ярославское шоссе 35-й километр, корпус 2»

## **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.

" 13 " января 2024 года