

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТЕРЕО-2» ЗА 2023 ГОД

г. Калининград

13 февраля 2024 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Сtereo-2» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной «Специализированный застройщик «Сtereo-2».

1.2 Общество зарегистрировано по адресу: Россия, 236023, Калининградская область, город Калининград, ул. Маршала Борзова, дом 93Б, литера II из лит. А.

1.3 Дата государственной регистрации «11» октября 2018 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1183926027273, ИНН/КПП 3906103949/ 390601001. По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.4 Единственный участник Общества ООО «Сэтл» владеет 100% долей.

1.5 Общество не является малым предприятием.

1.6 Среднесписочная численность работников Общества в 2023 году - 0 человек.

1.7 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов).

## 2. Аспекты учетной политики предприятия. Раскрытие информации в отчетности

2.1. Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства (дольщиков). Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания её таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского

учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Общество внесены необходимые изменения в учетную политику с 2022 года в связи с переходом на новые стандарты учета. Способ перехода упрощенный. Предстоящие изменения существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не окажут.

Общество отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно, согласно пункту 26 ФСБУ 26/2020.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при единовременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита. Общество устанавливает следующие лимиты для основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020):

- 0 руб. - для основных средств, предназначенных для сдачи в аренду;
- 100 000 руб. – для всех остальных основных средств.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Общество проверяет основные средства на обесценение ежегодно, на конец отчетного года (п. 38 ФСБУ 6/2020).

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года, согласно пункту 49 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Общество учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на отдельном субсчете 10.13 «Запасы для капитальных вложений» (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020).

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

## **2.2 Признание доходов и расходов.**

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества по договорам участия в долевом строительстве признается Обществом в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

**Учет затрат на создание объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.**

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию Федерального закона 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете общество формирует затраты на строительство (создание) объектов на субсчетах 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)» и 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

а) затраты, которые учитываются на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)»:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;

- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;

- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;

- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;

- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- затраты на строительство (возведение) зданий;
- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений;
- затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты на услуги технического заказчика и услуги по техническому надзору;
- расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;
- расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве, обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости.

б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

- прямые расходы на содержание для обеспечения строительства объекта;
- оплата труда, сопутствующих налогов, страховых взносов;
- расходы на охрану строительной площадки;
- расходы на рекламу объекта, товарный знак, видеонаблюдение строительной площадки и связанные с ними сопутствующие расходы;
- расходы на комиссионное вознаграждение;
- часть общепроизводственных расходов;
- расходы на услуги банка по совершению операций по расчетному счету застройщика;
- понесенные Обществом с момента начала осуществления затрат на создание объекта и до завершения строительства административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к созданию объекта.

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке. Под стройкой понимается совокупность зданий (объектов), строительство которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации, на которые в установленном порядке утверждается отдельный титул стройки или заменяющий его документ;

б) в рамках отдельной стройки – по каждому объекту, возводимому в целях передачи приобретателям;

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», и на счете 19.13 «НДС по затратам на строительство» распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма 10% процентов от выручки от реализации за отчетный период.

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу

соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 10% процентов.

2.4 Налоговый учет в организации ведется автоматизировано на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

**Применение ПБУ 18/02.** Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

**Налог на прибыль.** Доходы и расходы для целей налогообложения признаются организацией методом начисления.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

### 3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2023 год

За отчетный период Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка – 0 тыс. руб.,
- Себестоимость 0 тыс. руб.,
- Управленческие расходы – 164 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 0 тыс. руб.
- Убыток от продаж составил – 164 тыс. руб.
- Проценты к получению – 34 тыс. руб.
- Прочие доходы – 348 тыс. руб.;
- Прочие расходы - 59 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – 125 тыс. руб.

### 4. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 30 июня 2023 года была проведена инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами. Расчеты с контрагентами произведены до этой даты. 30 июня 2023 года составлен и утвержден промежуточный ликвидационный баланс.

### 5. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой создавало оценочные резервы, которые представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Структура резервов предприятия.

Наименование резерва	Сальдо на начало периода	Оборот за период		Сальдо на конец периода
		Начислен	Использован/ списан	
Резерв на отпуск работников	357	3	360	0
<b>Итого</b>	<b>357</b>	<b>3</b>	<b>360</b>	<b>0</b>

тыс. руб.

У Общества отсутствуют на 31.12.2023г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществлялся мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

## **6. События после отчетной даты**

На момент составления пояснений решения объявленные и невостребованные участником дивиденды по состоянию на 31.12.2023 года отсутствуют.

Решением №1/2023 единственного участника от 26 января 2023г. было принято решение о ликвидации Общества. Ликвидатором назначен Горчаков Сергей Валентинович. 02 марта 2023 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о принятии решения о ликвидации. 30 июня 2023 года решением №3/2023 единственного участника утвержден Промежуточный ликвидационный баланс. 11 июля 2023 года запись об утверждении Промежуточного ликвидационного баланса внесена в ЕГРЮЛ. 09 января 2024 года Обществом подано заявление в Арбитражный суд Калининградской области о продлении срока ликвидации на шесть месяцев до 25.07.2024г. на момент составления пояснений Решение суда не вынесено.

## **7. Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами Общества являются юридические лица: участник ООО «Сэтл», ООО «Сэтл Сити Калининград». В отчетном периоде осуществлялись с этими сторонами следующие операции:

1. Для ведения деятельности Общество арендовало офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2023 год Общество перечислило по договору субаренды помещения 9 тыс. руб. На отчетную дату Договор субаренды расторгнут.

2. По Решению ликвидатора о распределении имущества ликвидируемого общества, оставшегося после расчетов с контрагентами от 12.07.2023г. Общество перечислило единственному участнику ООО «Сэтл» 1 392 тыс. руб.

## **8. Информация по сегментам**

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

## **9. Сведения о государственной помощи**

Обществом в отчетном периоде не получало государственной помощи.

## **10. Сведения о прекращаемой деятельности**

Обществом планируется прекращение основной деятельности в 2024 году.

Решением №1/2023 единственного участника от 26 января 2023г. было принято решение о ликвидации Общества. Ликвидатором назначен Горчаков Сергей Валентинович. 02 марта 2023 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о принятии решения о ликвидации. 30 июня 2023 года решением №3/2023 единственного участника утвержден Промежуточный ликвидационный баланс. 11 июля 2023 года запись об утверждении Промежуточного ликвидационного баланса внесена в ЕГРЮЛ.

09 января 2024 Обществом подано заявление в Арбитражный суд Калининградской области о продлении срока ликвидации на шесть месяцев до 25.07.2024г. на момент составления пояснений Решение суда не вынесено.

## **11. Сведения об участии в совместной деятельности**

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

## **12. Изменения оценочных значений**

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, а также порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны, их оценка Обществом не производилась.

Величина резерва на отпуск обоснована и рассчитана в соответствии с принятой учетной политикой.

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а

также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

### 13. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

### 14. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономической деятельности.

### 15. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

### 16. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетных счетах на отчетную дату – нет;
- денежные средства на эскроу счетах – нет;
- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;

Размещение на депозитах на срок до трех месяцев и возврат средств в отчете о движении денежных средств не отражаются. Остаток 1 300 тыс. руб. на начало отчетного периода 01.01.2023г. включен в строку 4500. Полученные проценты по депозитам до трех месяцев включены в строку 4119 (п.п. 6, 9 ПБУ 23/2011).

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 416 тыс. руб. из них 277 тыс. руб. поступило от покупателей за реализованные нежилые помещения, без учета НДС. Прочие поступления – 139 тыс. руб., из них проценты по депозитам на срок до трех месяцев составили 34 тыс. руб., получено в возмещение ранее понесенных расходов 105 тыс. руб.

Платежи – 399 тыс. руб., из них 63 тыс. руб. оплачено поставщикам за работы, услуги, 291 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ, страховые взносы. Прочие платежи 45 тыс. руб. включают государственную пошлину, единый налоговый платеж.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – нет.

Платежи – 1 392 тыс. руб., из них 1 392 тыс. руб. направлено участнику ООО «Сэтл» по Решению ликвидатора о распределении имущества ликвидируемого общества, оставшегося после расчетов с контрагентами от 12.07.2023г.

### 17. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Обществом принимаются во внимание геополитические риски, экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и её экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества оценивается как несущественное.

### Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за отчетный период с 2023 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.



Ликвидатор

Горчаков С.В.