

# Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный Застройщик "Инновация за 2023 год.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный Застройщик «Инновация» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб.

## 1. Основные сведения об организации.

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Инновация". На русском языке:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Инновация".

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО Специализированный Застройщик "Инновация".

Адрес (место нахождения) юридического лица: 450074, РБ, г. Уфа, ул. Испытателей, дом 2, офис 8.

Место нахождения: 450074, РБ, г.Уфа, ул. Испытателей, дом 2, офис 8.

Почтовый адрес: 450074, РБ, г.Уфа, ул.Испытателей, дом 2, офис 8.

ООО Специализированный Застройщик "Инновация" создано в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании Решения учредителя № 1 от 08.07.2020г.

ООО Специализированный Застройщик "Инновация" зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 39 по Республике Башкортостан 10.07.2020г., основной государственный регистрационный номер 1200200038037.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0274958211.

Код причины постановки на учет (КПП): 027401001.

Единственным участником Общества ООО Специализированный Застройщик "Инновация" является ООО "ПЛАНЕТА" (ИНН 0274959261, ОГРН 1200200047365).

Конечным бенефициарным владельцем Общества на 31.12.2023 является гражданин РФ Рахимов Салых Ахкамалиевич, ИНН 026108898030, доля участия в Обществе 97%.

Правовое положение ООО Специализированный Застройщик "Инновация", порядок реорганизации и ликвидации, определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный Застройщик "Инновация" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал ООО Специализированный Застройщик "Инновация" составляет 10 тыс. (Десять тысяч) руб.

Уставный капитал ООО Специализированный Застройщик "Инновация» оплачен полностью.

Основным видом деятельности в 2023 году является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД № 71.12.2).

ООО Специализированный Застройщик "Инновация» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Списочная численность работников ООО Специализированный Застройщик "Инновация» составила:

на 31.12.2023 - 1 человек, на 31.12.2022 – 1 человек.

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор, назначаемый единственным участником.

Генеральный директор руководит текущей деятельностью Общества и решает все вопросы, которые не отнесены Уставом и законом к компетенции единственного участника Общества.

Генеральный Директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Общества. Рахимов Салых Ахкамеевич избран генеральным директором Общества на основании Решения единственного учредителя Общества № 1 от 08.07.2020, трудовой договор заключён на 5 лет.

В 2020 году ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОВАЦИЯ" были приобретены земельные участки под строительство объекта «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на территории, ограниченной улицами Энтузиастов, Рудольфа Нуреева, Мусы Гареева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литеры 1,2,3,5»:

Разрешение на строительство №02-RU-03308000-1167Ж-2018 от 19.11.2020г. (Литер 1)

Разрешение на строительство №02-RU-03308000-1168Ж-2018 от 19.11.2020г. (Литер 2)

Разрешение на строительство №02-RU-03308000-1169Ж-2018 от 14.05.2022г. (Литер 3)

Разрешение на строительство №02-RU-03308000-1171Ж-2018 от 19.11.2020г. (Литер 5)

27.07.2023г. произошло размежевание Земельного участка №02:55:020614:7954, площадь 19 244 кв. м. на два: Земельный участок №02:55:020614:12340, площадь 11 740 кв. м и Земельный участок №02:55:020614:12339, площадь 7 504 кв. м. (Литер 5.1 и Литер 5.2).

20.11.2023г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №02-55-1169Ж-2023 (Литер 3).

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный Застройщик "Инновация» за 2023г. сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

## **2. Основные положения применяемой учетной политики.**

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с:

- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29.07.1998 г. № 34н);
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утверждено приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 106н);
- Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н);
- Приказом Минфина России от 02.07.2010г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», и действует с 17.04.2019 года.

Критерий для определения уровня существенности устанавливается Учётной политикой в размере 5% от среднего значения пяти показателей отчётности за отчётный год, в котором допущена ошибка.

1. Баланс:

- по строке 1210 "Запасы";
- по строке 1230 "Дебиторская задолженность";
- по строке 1370 "Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)";

2. Отчёт о финансовых результатах:

- по строке 2110 "Выручка";
- по строке 2400 "Чистая прибыль (убыток)".

**а. Учет основных средств.**

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

Амортизация объектов основных средств производится линейным методом. Срок полезного использования объекта основных средств определяется ответственными лицами в соответствии с правилами установленными локальными документами организации исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость 100 тыс. руб. и более. Объекты основных средств стоимостью не более 100 тыс. руб. включительно, учитываются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов как малоценные основные средства и списываются в материальные расходы по мере их отпуска в производство или эксплуатацию без начисления амортизации.

Оценка наличия признаков возможного обесценения объектов основных средств проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

**б. Учет материально-производственных запасов**

Учет Запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 18 ноября 2018г. № 180н. Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Данные запасы признаются расходами периода, в котором были понесены.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. В качестве расчётного периода установлен месяц.

**с. Порядок признания выручки**

Доходы от обычных видов деятельности отражаются в бухгалтерском учете по методу начисления.

В состав доходов включается разница между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства (экономия) на дату, когда одновременно выполняются следующие условия:

- подписаны все документы о передаче готового объекта долевого строительства дольщикам (инвесторам);

завершено расходование денежных средств, полученных от участников на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ от 30.12.2014г.

#### **d. Расходы, связанные со строительством**

Расходы Общества, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете по счету 20.01 «Затраты, связанные с возведением объектов».

Учет затрат, связанных с возведением объектов на счете 20.01 ведется отдельно по каждому объекту строительства.

Затраты по строительству объекта группируются в бухгалтерском учете по технологической структуре капитальных вложений, определяемых сметной документацией, и с учетом положений ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Расходы, произведённые ООО Специализированный Застройщик "Инновация» на строительство объекта, отражаются в сумме фактических затрат по строке 1210 (1211) «Запасы» («Строительство МЖД») бухгалтерского баланса.

#### **e. Кредиты и займы**

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам.
- при сроке погашения, превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

#### **f. Порядок признания управленческих расходов**

Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы» без распределения по видам деятельности.

#### **g. Оценочные резервы**

Организация формирует оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков и резерва по сомнительным долгам.

### **3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса**

#### **3.1. Основные средства**

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа, а также информация об изменении стоимости и вариантах использования представлены в Таблицах 2.1 – 2.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах в табличной форме.

В показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса на 31.12.2023 включаются:

Основное средство, Инвентарный номер	на 31.12.2023г.		
	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс. руб.

Самосвал SHACMAN SX31888R401C, VIN LZGCD2K14PX003559, гос.№ K297OK702 , БП-000017	5 375	64	5 311
Самосвал SHACMAN SX3258DR384, VIN LZGJRDR44PX051681, гос.№ K303OK702 , БП-000018	7 500	89	7 411
Автобетоносмеситель SHACMAN SX5318GJB6T326, VIN LZGJR4T69PX028732, гос.№ K197OK702 , БП-000019	8 583	102	8 481
Автобетоносмеситель SHACMAN SX5318GJB6T326, VIN LZGJR4T60PX028733, гос.№ K274OK702 , БП-000020	8 583	102	8 481
Автомобиль спец. бортовой с КМУ SHACMAN SX32586V385, VIN XKV33H702P0000003, гос.№ K493OM702, БП-000021	13 667	163	13 504
Автомобиль спец. бортовой с КМУ SHACMAN SX32586V384, VIN XKV33H406P0000010, гос.№ K523OM702, БП-000022	11 729	140	11 589
Автомобиль спец. бортовой с КМУ SHACMAN SX32586V384, VIN XKV33H406P0000011, гос.№ K517OM702, БП-000023	11 729	140	11 589
Дизельный компрессор AIRMAN PDS 185 (1), БП-000024	2 058	86	1 972
Дизельный компрессор AIRMAN PDS 185 (2), БП-000025	2 058	86	1 972
Дизельный компрессор AIRMAN PDS 185 (3), БП-000026	2 058	86	1 972
Дизельный компрессор AIRMAN PDS 185 (4), БП-000027	2 058	86	1 972
Контейнер морской 20 фут. 6/у, БП-000032	139	1	138
Трансформаторная подстанция КТП 400/6/0,4 кв-кк, БП-000013	1 233	204	1 029
Арендованное офисное помещение по адресу: г.Уфа, ул.Испытателей, д.2, оф.8 (2023г.), БП-000014	110	110	-
<b>Итого</b>	<b>76 883</b>	<b>1 458</b>	<b>75 425</b>

### 3.2. Отложенные налоговые активы

В связи с применением ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", утв. приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н, образованы временные разницы в виде отложенных налоговых активов (ОНА), представленных в следующей таблице.

в тыс. руб.

Виды временных разниц	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Оценочные обязательства и резервы	5	5	2
Резервы сомнительных долгов	13	13	330
Убытки прошлых лет	1 934	1 093	846
<b>Итого стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»</b>	<b>1 952</b>	<b>1 111</b>	<b>1 178</b>

### 3.3. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В показатель строки 1210 (1211) «Запасы» («Строительство МЖД») бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 включаются:

Наименование показателя	Счёт учёта	Сумма, тыс. руб.
Незавершенные капитальные вложения в объекты строительства, в т. ч. затраты на приобретение земельных участков под строительство	20.01	2 813 955
НДС при строительстве объекта	19.11	321 325
Дебиторская задолженность по авансам, уплаченным по договорам, связанным с затратами на строительство	76.09	414 135
Строительные материалы	10.08	920
Полис строительно-монтажного страхования	97	1 847
<b>Итого стр.1210 бухгалтерского баланса:</b>		<b>3 552 182</b>

### 3.4. Дебиторская и кредиторская задолженности.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Дебиторская задолженность по строке 1230 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023г. составила 1 889 221 тыс. руб., в том числе:

- Расчеты с покупателями и заказчиками – 66 тыс. руб.
- Резервы по сомнительным долгам – (66) тыс. руб.
- перед бюджетом – 6,00 тыс. руб.
- Расчеты с прочими дебиторами – 0,00 тыс. руб.
- Задолженность по ДДУ – 1 889 215 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.3. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Кредиторская задолженность по строке 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 составила 285 924 тыс. руб., в том числе:

- Расчеты с бюджетом – 385 тыс. руб.;
- Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками – 6 799 тыс. руб.
- Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 278 740 тыс. руб. (задолженность, связанная непосредственно со строительством объекта).

### 3.5. Добавочный капитал

Добавочный капитал на 31.12.2023 составляет 16 614 тыс. руб., на 31.12.2022 составлял 1 198 тыс. руб., на 31.12.2021 составлял 924 тыс. руб. и образован за счет имущественного вклада учредителя без увеличения величины уставного капитала.

### 3.6. Кредиты и займы

Задолженность по долгосрочным займам и кредитам на 31.12.2023г. составила 1 449 341 тыс. руб., в том числе:

**основной долг** 1 440 190 тыс. руб., в т. ч.:

- по договору займа с ООО ТПК «Россильбер» (срок погашения до 30.03.2030) – 1 300 тыс. руб.,
- кредитным договорам с АО БАНК ДОМ. РФ – 1 438 890 тыс. руб.

**проценты** 9 151 тыс. руб., в т. ч.:

- проценты по договору займа с ООО ТПК «Россильбер» – 201 тыс. руб.,
- проценты по кредитным договорам с АО БАНК ДОМ. РФ – 8 950 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным кредитам и процентам по состоянию на 31.12.2023г. отсутствует.

### 3.7. Отложенные налоговые обязательства

В связи с применением ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", утвержденное приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н, образованы временные разницы в виде отложенных налоговых обязательств (ОНО), представленных в таблице ниже.

тыс. руб.

Виды временных разниц	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Незавершенное производство	19	4	-
Основные средства	-	14	15
<b>Итого стр.1420 «Отложенные налоговые обязательства»</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>15</b>

### 3.8. Долгосрочные прочие обязательства

Обязательства застройщика перед инвесторами и перед участниками долевого строительства отражены в бухгалтерской отчетности в разделе IV «Долгосрочные обязательства» по строке 1450 (1451) «Прочие обязательства» («Обязательства застройщика») бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2023 прочие долгосрочные обязательства составляют 3 792 843 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 составляли 1 469 381 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020 составляли 771 998 тыс. руб.

Величина чистых активов Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 8 643 тыс. руб.

#### **4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах**

##### **4.1. Выручка.**

В состав выручки от продажи в сумме 50 тыс. руб. включена выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду – 50 тыс. руб.

##### **4.2. Управленческие расходы.**

Сумма управленческих расходов в 2023г. составила 1 206 тыс. руб., в т. ч.:

- Амортизация – 1 144 тыс. руб.
- Страховой полис ОСАГО – 35 тыс. руб.
- Транспортный налог – 27 тыс. руб.

##### **4.3. Прочие доходы.**

Прочие доходы и расходы отражены в отчете о финансовых результатах развернуто, за исключением резерва по сомнительным долгам, отраженного свёрнуто.

Прочие доходы за 2023 год составили 370 тыс. руб.: штрафы, пени, неустойки.

##### **4.4. Прочие расходы.**

Сумма прочих расходов в 2023г. составила: 3 354 тыс. руб., в т. ч.:

- Услуги банка – 3 316 тыс. руб.
- Госпошлина – 38 тыс. руб.

##### **4.5. Налог на прибыль**

В отчете о финансовых результатах отражен отложенный налог на прибыль в размере 841 тыс. руб. в связи с возникшей разницей в бухгалтерском и налоговом учете. По результатам 2023 года в бухгалтерском учете получен убыток 3 364 тыс. руб.

#### **5. Информация о связанных сторонах.**

Под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность ООО Специализированный Застройщик

"Инновация" или на деятельность которых способно оказывать влияние ООО Специализированный Застройщик "Инновация".

Связанными сторонами являются:

- ООО «Планета» - единственный участник ООО Специализированный Застройщик «Инновация»,
- Рахимов Салых Ахкамидиевич - Генеральный директор ООО Специализированный Застройщик «Инновация», Участник ООО «Планета» с долей участия 97%
- Озбек Лейла Альфредовна - Участник ООО «Планета» с долей участия 3 %.

В 2023 году продажи и закупки со связанными сторонами не осуществлялись, за исключением предоставления ООО «Планета» офисного помещения в субаренду. Дебиторская и кредиторская задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2023 отсутствует

## **6. Риски хозяйственной деятельности «Непрерывность» деятельности.**

Руководство Общества не может достоверно оценить влияние дальнейшего ухудшения экономической ситуации в стране и мире, а также изменение геополитической обстановки с 24 февраля 2022 года в связи с проведением специальной военной операции на Украине и введенных против РФ экономических санкций на его будущее финансовое положение. Руководство компании считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса в сложившихся обстоятельствах.

Руководство считает, что Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

## **7. Сведения о суммах вознаграждений, начисленных основному управленческому персоналу.**

Основному управленческому персоналу в 2023 году выплачивалась краткосрочное вознаграждение. Долгосрочные выплаты (более одного года) отсутствуют.

Сведения о суммах вознаграждения, начисленных основному управленческому персоналу:

№	Вид выплат	Сумма (руб.)
1	Оклад по дням	120 000
2	Районный коэффициент	18 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>138 000</b>

№	Вид налога (начислено)	Сумма (руб.)
1	НДФЛ	17 940
2	Страховые взносы по единому тарифу	41 400
5	Страховые взносы в ФСС от НС и ПЗ	276
	<b>ИТОГО:</b>	<b>59 16</b>

## **8. Информация о совершенных обществом крупных сделках.**

Обществом в отчетном периоде совершены сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками:

- 1). Дополнительное соглашение 7 к Кредитному Договору № 90-255/КЛ-20 от «23» декабря 2020 года
- 2). Кредитный Договор № 90-089/КЛ-23 от 28.04.2023г.
- 3). Дополнительное соглашение 4 к Договору об Ипотеке №970/255-20 от 10.02.2021г.
- 4). Кредитный Договор № 90-257/КЛ-23 от 31.08.2023г.
- 5). Кредитный Договор № 90-258/КЛ-23 от 31.08.2023г.
- 6). Дополнительное соглашение 7 к Кредитному Договору № 90-257/КЛ-20 от 23.12.2020г.
- 7). Дополнительное соглашение 7 к Кредитному договору № 90-258/КЛ-20 от 23.12.2020г.
- 8). Дополнительное соглашение 6 к Кредитному договору №90-255/КЛ-20 от 23.12.2020г.
- 9). Кредитный договор № 90-149/КЛ-23 от 20.06.2023г.
- 10). Дополнительное соглашение №6 к Кредитному Договору № 90-256/КЛ-20 от 23.12.2020г.
- 11). Договор Поручительства № 1514/363-23 от 21.12.2023г.

## 9. Условные обязательства и условные активы.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО Специализированный Застройщик "Инновация", состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В

таблице раскрыты следующие факты хозяйственной деятельности Общества.

Вид условного факта	Примечания
Общество участвует в судебном разбирательстве	нет
Проводится выездная налоговая проверка, результаты которой пока не представлены налогоплательщику	нет
Предъявлен иск к поставщику	нет
Получена претензия от покупателя на некачественный товар, поставки которого проводились и другим покупателям	нет
Поданы документы на продление лицензий в части лицензируемых видов деятельности	нет
Обеспечения под собственные обязательства	нет
Риски неисполнения обязательств	нет

## 10. События, произошедшие после 31 декабря 2023 г.

В период между отчётной датой и датой подписания бухгалтерской отчётности за 2023г. отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Рахимов С.А.

15.02.2024

