ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2023 год

ООО Специализированный застройщик «Окулова 28»
ИНН/КПП: 5903151404/590301001
ОГРН: 1215900021798
Юридический адрес: 614046, г. Пермь, ул. Водопроводная 3-я, д. 5А, офис 1

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Окулова 28» за 2023 год.

1. Информация о предприятии и виде деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Окулова 28» (сокращенное название - ООО СЗ «Окулова 28», далее по тексту Общество) создано 17 ноября 2021 года в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для целей предпринимательской деятельности.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства, включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как микропредприятие.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, участниками Общества являются физические лица.

Высшим органом управления Общества является общее собрание Участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Директором Общества.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2023 году Общество осуществляло деятельность застройщика по строительству многоквартирного жилого дома на основании разрешения на строительство от 02.11.2022 г. с привлечением финансовых средств участников долевого строительства через счета эскроу.

Общество в 2023 году вело свою деятельность с привлечением организаций и физических лиц по договорам гражданско-правового характера.

2. Информация об аудите.

Общество проводит аудит бухгалтерской отчетности в связи с осуществлением деятельности Застройщика с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Аудитор бухгалтерской отчетности за 2023 год:

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Аудит»; ИНН 5904404398 КПП 590401001, Место нахождения: 614007, Пермский край, г. Пермь, ул. 25 Октября, д. 77 кв. 49; член СРО ААС, ОРНЗ 12306022942.

3. Формирование показателей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принятой Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета.

Основные нормативные документы:

- Федеральный закон № 402–ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете»,

- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н,
- Федеральные и отраслевые стандарты бухгалтерского учета Российской Федерации и иные нормативные документы в области бухгалтерского учета.

Общество для составления бухгалтерской использовало формы бухгалтерской отчетности, рекомендованные Минфином России приказом от 02.07.2010 г. №66н. с включением (расшифровкой) показателей, необходимых для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Расчет чистых активов и отражение в годовой бухгалтерской отчетности Общество осуществляет в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов, утвержденных приказом Минфина России от 28.08.2014 г. №84н.

Показатели деятельности предприятия отражены в бухгалтерской отчетности исходя из уровня существенности равного 5 %.

Годовая бухгалтерская отчетность подписывается руководителем Общества и утверждается в порядке, установленном учредительными документами Общества. Общество предоставляет бухгалтерскую отчетность участникам Общества, а также другим органам исполнительной власти, банкам и иным пользователям в соответствии с действующим законодательством РФ.

4. Инвентаризация

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст. 11 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете».

Перед составлением годовой отчетности Обществом проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами на основании приказа от 27.12.2023г. №1.

При проведении инвентаризации расхождений с данными учета не установлено.

5. Учетная политика

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Учетная политика Общества утверждена Приказом директора № 01от 28.11.2021г.

Учетная политика соответствует требованиям ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».

В составе учетной политики утверждены: методы оценки активов и обязательств, рабочий план счетов, порядок инвентаризации имущества и обязательств, правила документооборота и технология обработки учетной информации, порядок контроля за

хозяйственными операциями, формы первичных документов, применяемых в Организации.

Бухгалтерский учет осуществляется ИП Лосева Л.М.

Форма учета, автоматизированная с применением программы 1С.

Амортизация начисляется линейным способом, равномерно в течение срока полезного использования объекта, начиная с месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию. Сроки полезного использования объектов основных средств определяются исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Материально-производственные запасы учитываются по фактической стоимости приобретения и отражаются в бухгалтерском учете исходя из способа использования их в деятельности Общества (балансовые счета 15 и 16 не используются).

При отпуске МПЗ в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

При реализации или ином выбытии финансовых вложений применяется метод списания на расходы по стоимости каждой выбывающей единицы.

Выручка по договорам строительного подряда признается по мере готовности на последнее число каждого месяца на основании актов выполненных работ.

Доходы и расходы в бухгалтерском и налоговом учете признаются методом начисления - в отчетном периоде, когда они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Расходы будущих периодов списываются в бухгалтерском учете равномерно в течение периода, к которому относятся.

Средства целевого финансирования отражаются на счете 86. К средствам целевого финансирования относятся аккумулированные на счетах-эскроу средства дольщиков и инвесторов.

По полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом причитающихся к уплате процентов на конец отчетного периода.

Проценты по целевому кредиту, предоставленному банком застройщику под строительство конкретного объекта, и проценты по целевым займам учредителей, полученным на строительство, учитываются в бухгалтерском учете в стоимости актива.

6. Пояснения к статьям бухгалтерской (финансовой) отчетности.

6.1. Пояснения к статьям Актива бухгалтерского баланса

Учет основных средств и капитальных вложений в Обществе в Обществе ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

При осуществлении строительства МКД Общество не ставит целью использования построенных объектов недвижимого имущества в качестве основных средств, следовательно все расходы, произведенные в рамках строительной деятельности, не являются расходами, связанными с капитальными вложениями.

Затраты на строительство недвижимости, предназначенной для дольщиков или для целей перепродажи, в соответствии с ФСБУ 5/2019 признаются запасами и до момента признания выручки (или изменения целей использования запасов) отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в составе оборотных активов.

Общество в отчетном периоде осуществляло деятельность Застройщика при строительстве конкретного МКД без выполнения функций Генподрядчика; исходя из этого положения Общество:

- Затраты на строительство МКД не делит на прямые и косвенные и принимает к учету все затраты, осуществление которых является необходимым строительства дома, как прямые затраты;
- включает в фактическую себестоимость объекта строительства управленческие расходы (расходы на содержание застройщика). */Основание: п. 26 пп. г) ФСБУ 5/2019.*

Общая сумма затрат, связанных со строительством дома, отражена в Бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. в составе оборотных активов по статье «Запасы» и составляет 236 105 тыс. рублей, в том числе:

- затраты на аренду земельного участка и расходы на его приобретение - 35 553 тыс. рублей;
- строительные работы Генподрядчика – 166 669 тыс. рублей;
- разработка технической документации – 5 800 тыс. рублей;
- проценты по кредитам и займам – 4 269 тыс. рублей;
- подключение к сетям теплоснабжения и электроснабжения – 7 423 тыс. рублей;
- расходы на рекламу и привлечение участников долевого строительства – 9 159 тыс. рублей
- прочие расходы – 7 232 тыс. рублей.

В составе Дебиторской задолженности отражены:

- авансы поставщикам в сумме 24 326 тыс. рублей, из которых авансы Генподрядчику на приобретение материалов составляют 20 018 тыс. рублей, авансы на подключение к системам водоснабжения и водоотведения составляют в сумме 1 984 тыс. рублей;
- стоимость заключенных договоров участия в долевом строительстве – 332 171 тыс. рублей; сумма поступивших денежных средств на счета ЭСКРОУ по заключенным договорам составляет 319 078 тыс. рублей и учтена за балансом на счете 009.01 «Средства дольщиков на счетах ЭСКРОУ» до момента завершения строительства и зачисления средств на расчетный счет предприятия.

6.2. Пояснения к статьям Пассива бухгалтерского баланса

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.08 г. № 107н.

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам и кредитам:

Тыс. рублей

Показатели	Остаток на 31.12.22	Получено/ начислено	Погашено	Остаток на 31.12.2023	Срок погашения
Кредиты	195 312	21 025	0	216 337	30.12.2024
Займы учредителей	26 450	250	0	26 700	31.12.2024
Проценты по кредиту	72	1 324	0	1 396	30.12.2024
Проценты по кредиту	6	483	484	5	27.01.2024
Проценты по займам	675	2 204	0	2 879	31.01.2025

Задолженность по кредитам и займам в сумме 244 438 тыс. рублей отражена по состоянию на 31.12.2023 года в составе краткосрочных обязательств Пассива баланса в связи

с наступлением срока исполнения обязательств по погашению заемных средств не более 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленном в договоре займа или кредитном договоре, ежемесячно на последнее число отчетного месяца.

Проценты по кредитам и займам, полученным для инвестирования строительства дома, включаются в стоимость строительства объекта недвижимости (инвестиционного актива). */Основание: п.11 пп. д) ФСБУ 5-2019.*

Расходы, связанные с получением кредитов и займов, в том числе расходы по страхованию, предусмотренные договором об открытии кредитной линии, включаются в стоимость строительства объекта недвижимости (инвестиционного актива). */Основание: п.7 ПБУ 15/2008.*

В составе пассива баланса отражена стоимость целевого финансирования участников долевого строительства в размере суммы заключенных договоров 332 171 тыс. рублей в составе прочих обязательств.

6.3. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 32Н. и ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99г. №33Н.

Доходом от обычной деятельности для целей бухгалтерского учета Общество признает: доход от оказания услуг застройщика в виде экономии застройщика от строительства жилого дома подрядным способом; сумма вознаграждения застройщика в договорах долевого участия не выделяется.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика Общество признает по завершении строительства МКД как экономию финансовых средств участников долевого строительства. /Основание: п.13 ПБУ 9/99.

Доходов от обычной деятельности застройщика в 2023 году не было.

Для целей сокращения сроков подключения к сетям водоснабжения Обществом был привлечен подрядчик для выполнения работ по строительству водопровода; стоимость затрат на выполнение указанных работ в размере 2 042 тыс. рублей была полностью компенсирована ООО «НОВОГОР-Прикамья». В отчете о финансовых результатах указанные доходы и расходы показаны развернуто в составе прочих доходов и расходов.

В составе прочих доходов отражена сумма полученного возмещения расходов от участников ДДУ после расторжения договоров в размере 30 тыс. рублей.

Налог с доходов рассчитан в размере минимального налога 1% от суммы полученных доходов и составляет 20 тыс. рублей.

Финансовый результат (убыток), полученный в 2023 году, составил 9 тыс. рублей.

7. Перечень, субъектов, способных контролировать деятельность организации.

Бенефициарными владельцами ООО Специализированный застройщик «Окулова 28» являются участники Общества:

№ п\п	ФИО владельцев	Размер участия в Обществе
1	Воробьев Егор Сергеевич	25%
2	Лялин Евгений Викторович	25%
3	Маракулин Иван Владимирович	25%
4	Олин Александр Викторович	25%

8. Прочие сведения.

Факты хозяйственной деятельности Общества, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденного приказом Минфина России от 25.11.1998 №56н, в Обществе в 2023 году отсутствуют.

Информация о существенных неопределенностях в связи с событиями или условиями, возникшими после отчетной даты, которые могут вызвать серьезное сомнение относительно способности Общества и дальше обеспечивать непрерывность своей деятельности отсутствует.

Информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

9. Оценка влияние условий внешних факторов в связи с ведением специальной военной операцией (СВО) на Украине

24.02.2022 года произошли существенные внешние события в связи с началом специальной военной операцией (СВО) на Украине и введением в отношении Российской Федерации экономических санкций, которые имеют продолжение в 2023 году.

Несмотря на существенность указанных событий, руководство Общества не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты финансово-хозяйственной деятельности и финансовое положение в будущем.

Деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, что позволяет снизить риски негативного влияния на основную производственную деятельность вышеуказанных событий. У Общества отсутствуют зарубежные бенефициары и выгодоприобретатели, отсутствуют прямые импортные и экспортные поставки, а также договоры с контрагентами, имеющих иностранных владельцев, нет кредитных (заемных) обязательств и расчетов в иностранной валюте.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и предпринимает все меры для обеспечения устойчивой финансово-хозяйственной деятельности. Общество обеспечено всем необходимым оборудованием, материальными и трудовыми ресурсами.

Общество не планирует прекращения деятельности по причине вышеуказанных обстоятельств и будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение, как минимум, 12 месяцев с момента подписания настоящей бухгалтерской отчетности.

10. Информация о расходах, связанных с выполнением НИОКР.

Расходы, связанные с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ по состоянию на отчетную дату отсутствуют.

11. Информация по сегментам

Общество не раскрывает информацию об отчетных сегментах на основании п.2 ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

12. Информация о получении и использовании государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало и не использовало государственную помощь.

13. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не осуществляло в отчетном периоде совместную деятельность.

14. Информация о прекращаемой деятельности

Общество не имеет планов по прекращению каких-либо видов деятельности на отчетную дату.

15. Соблюдение требований закона о противодействии легализации доходов

В отчетном периоде Общество не осуществляло операций, подпадающих под требование №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма»:

- Обществом не выдавались займы внешним консультантам, их работникам или государственным служащим на льготных условиях;

- не осуществлялись закупки по ценам, значительно отличающимся от рыночных;

- не имели платежи наличными, отличающиеся от стандартных выплат сотрудникам, связанных с оплатой труда и хозяйственными (командировочными) расходами;

- не осуществлялись операции с организациями, зарегистрированными в оффшорных зонах;

- не осуществлялись операции, не разрешенные руководством Общества или не учитываемые надлежащим образом;

- нарушения или факты недобросовестных действий за отчетный период и до даты представления информации, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за отчетный период со стороны руководства Общества и ее работников, отвечающих за функционирование системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля, не выявлены.

16. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Нестабильная экономическая и политическая ситуация в стране оказывает влияние на деятельность организации. Управление рисками является важным элементом внутреннего контроля и управления обществом, т.к. своевременное выявление рисков позволяет снизить размер потерь и убытков.

Рыночный риск влияет на финансовый результат вследствие колебания рыночной стоимости материалов, работ, услуг. Для управления рыночным риском организация

заключает договора с надежными, проверенными многолетним сотрудничеством контрагентами.

Вероятность увеличения ключевой ставки ведет к удорожанию кредитных средств, используемых для строительства, что влечет к изменению условий проектного финансирования, приводя к повышению процентных ставок по кредитам. Так же это влияет на увеличение ставки по ипотеке, снижая покупательскую способность населения.

В связи с наложением санкций и уходом с российского рынка иностранных поставщиков, ухудшились логистические цепочки, что привело к значительному росту цен на строительное оборудование и материалы.

Рост курса валюты так же привел к удорожанию стоимости строительных материалов, и как следствие, к увеличению стоимости строительства.

Риск ликвидности заключается в неспособности общества выполнить свои обязательства в установленный срок. Так как строительство осуществляется за счет целевого кредита, а дольщики вносят денежные средства на эскроу-счета, открытые в банке, предоставляющем кредит, то риск ликвидности у общества низкий.

Следует отметить, что правительство РФ продолжает вести программу льготной ипотеки, кредитование строительных проектов по сниженным ставкам, что позволяет поддерживать население и строительную отрасль.

Директор ООО СЗ «Окулова 28» _____ Лялин Е.В.

26.02.2024 г.

