

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Стройплощадка»**

за 2023 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройплощадка» (далее – «Общество») зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Костромской области.

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 44 №000861873 от 17.06.2015г.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 44 №000861872 от 18.06.2015г., выдано ИФНС по г.Костроме. ОГРН 1154401004922.

ИНН/КПП 4401162790/440101001

Юридический адрес Общества:

156000, Костромская область, г.о. Город Кострома, г Кострома, ул Свердлова, дом 41Б, помещение 3, комната 8.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным Решением учредителей от 09.06.2015г. (с изменениями).

Уставный капитал на 31.12.2023г. Составляет 11111 рублей.

Основной вид деятельности - строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД — 41.20).

Общество является фирмой заказчиком-застройщиком при строительстве объектов долевого участия.

Среднегодовая численность персонала Общества за 2023 год составила 2 человека.

Генеральный директор Общества — Фролов Илья Алексеевич

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из

действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Существенные элементы учетной политики

Учетная политика разработана в соответствии с законом РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н, и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н., Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г., и другими нормативными документами.

В функции заказчика-застройщика входят:

- получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (резервирование земельного участка, технико-экономические обоснования, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций, строительных паспорт и пр...);
- подготовка задания на проектирование;- техническое сопровождение проектной стадии (контроль за разработкой проектно-сметной документации, ее согласование в установленном порядке, передача в органы экспертизы на утверждение и генподрядной организации);
- оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию;
- контроль за сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций;
- подготовка строительной площадки (переселение, снос и пр. работы) , а также заключение договоров строительного подряда на выполнение всего комплекса строительно-монтажных и пусконаладочных работ, осуществляя в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материалов и оборудования;
- организация управления строительства;
- технический надзор, либо заключение договора по осуществлению технадзора с другими организациями);

- содержание аппарата управления;

- ведение бухгалтерского учета капитальных затрат по строительству объекта недвижимости.

Строительство ведется с использованием счетов-эскроу.

Средства, поступающие от дольщиков, отражаются на счете 86, и, согласно договорам долевого участия в строительстве, признаются средствами целевого финансирования пункт 1.14 ст.251 НК РФ (не учитываются в составе доходов для целей налогообложения).

Расходы по строительству жилого комплекса, финансируемые за счет средств дольщиков, вплоть до окончания строительства учитываются по дебету счета 08.3 «Объект недвижимости (наименование)» в корреспонденции со счетами учета затрат (60,10,и т.д.) и учитываются в составе капитальных затрат по прямому признаку. Стоимость строительства определяется согласно сметной документации, подтвержденные данными первичных документов.

Строительство ведется с привлечением подрядных организаций без выполнения строительно-монтажных работ собственными силами.

Расходы, связанные с выполнением функций заказчика, а именно , расходы на содержание аппарата управления, рекламу, вознаграждение агентам по договорам поручения, расходы услуг банков, и пр., и включенные в состав накладных расходов, предварительно учтенные по дебету соответствующего субсчета счета 26, в размере фактических затрат, подтвержденных первичными учетными документами и бухгалтерскими справками, ежемесячно на последнее число месяца списывать в дебет счета 08.3 «Объект недвижимости (наименование)» вплоть до окончания строительства.

Так же, в стоимость строительства включается: Оборудование, приобретаемое для монтажа, приходится заказчиком на счет 07 «Оборудование к установке», который оформляется актом формы № ОС-14. Передача оборудования в монтаж подрядной организацией оформляется актом формы № ОС-15, при этом в учете делается запись: Д 08 К 07 Зачисление каждой единицы смонтированного оборудования в состав инвентарной стоимости объекта недвижимости осуществляется по прямому признаку.

Заказчик может поставлять давальческие материалы для использования подрядчиком при строительстве объекта. Переданные

подрядчику в переработку материалы остаются в собственности заказчика и отражаются проводкой: Д 10.7 «материалы, переданные в переработку на сторону» К 10.8 «Строительные материалы» или 10.1 «Сырье и материалы». По мере использования материалов при строительстве подрядчик представляет заказчику акт на списание давальческих материалов (Справку) списание строительных материалов, на основании которого заказчик включает стоимость использованных при строительстве материалов в состав капитальных затрат по статье «Строительно-монтажные работы» В учете делается проводка: Д 08.3 К 10.7.

В состав прочих затрат входят проценты по кредиту, взятому для строительства жилого комплекса, которые отражаются по кредиту счета 67.2 «Проценты по долгосрочным кредитам», и списываются на счет капитальных затрат счета 08. Так же, в состав прочих капитальных затрат включаются суммы связанные с получением кредита, а именно, страховка, оценка, расходы по ведению ссудного счета и кредитной линии и пр. и относятся по прямому признаку к конкретному объекту строительства

Расходы по арендной плате, так же плата за право заключения договоров аренды земельного участка под строительство объекта включается в себестоимость по прямому признаку, вплоть до ввода в эксплуатацию объекта строительства.

Суммы налогов и госпошлины, относящихся к капитальному строительству, учитываемых на счете 68, так же непосредственно связанные в исполнении договоров долевого участия в строительстве, включаются на счет 08.

Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не отражаются на счетах бухгалтерского учета и в балансе застройщика, так как не соответствуют критерию признания актива (отсутствует контроль). Информация о них отражается на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные", в соответствии с рекомендацией Минфина. (Письмо МФ от 11.11.2019 N 03-11-06/2/86786). Аналитический учет по данному счету организован по каждому договору долевого строительства, в счет уплаты цены по которому участником внесены денежные средства на счет эскроу.

Учет дольщиков - за балансом. При закрытии эскроу-счетов формируются следующие бухгалтерские проводки:

Дт76 – Кт86 - отражена задолженность дольщика по оплате взноса (на дату регистрации ДДУ)

Закрытие:

Дт86 – Кт08 – объекты переданы участникам долевого строительства (после ввода дома в эксплуатацию);

Дт86 – Кт91.1 - экономия списана на финансовый результат;

Дт66,67 – Кт76 - погашена задолженность по заемным обязательствам;

Дт51 – Кт76 — получение денежных средств от банка (после удержания кредита и процентов по кредиту).

Финансовый результат определяется как экономия целевых средств, остающаяся в распоряжении заказчика-застройщика. Строительство ведется только подрядным способом без использования собственных сил.

Датой определения финансового результата является дата акта приемки-передачи объекта долевого строительства последнему дольщику.

Активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов. Согласно п. 5 Приказ Минфина РФ от 30.03.2001г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету» «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

Согласно п. 14, 15 Приказ Минфина от 30.03.2001г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету» «Учет основных средств» БУ 6/01, переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

В организации применяется линейный способ (исходя из норм, исчисленных на основании срока полезного использования).

В организации проводится инвентаризация активов и обязательств на основании п. 27. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н).

Для учета рабочих операций применять унифицированные формы, утвержденные постановлением Госкомстата России от 25 декабря 1998 г. № 132.

3. Раскрытие существенных показателей

3.1. Основные средства

Стоимость материальных внеоборотных активов (код строки 1150) Общества на 31.12.2023г. составила:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Основные средства	86501	202489	27040

Основных средств на балансе предприятия не числится. Учет затрат на приобретение земельного участка и строительство на нем жилья по договорам долевого участия осуществляется Обществом на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

3.2. Дебиторская задолженность

Краткосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2023г. (код строки 1230) составила:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Дебиторская задолженность	24730	9576	4010

3.3. Заемные средства

Заемные средства Общества (долгосрочные), отраженные по строке 1410 бухгалтерского баланса на 31.12.2023г., составили:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Займы и кредиты	90900	172914	25003

Заемные средства Общества (краткосрочные), отраженные по строке 1510 бухгалтерского баланса на 31.12.2023г., отсутствуют:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Займы и кредиты			6437

3.4. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность, отраженная по строке 1520 на 31.12.2023г. составила:

тыс. руб.

Наименование	Период		
	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Кредиторская задолженность	14913	34895	1202

3.5. Чистые активы

Чистые активы на 31.12.2023г. Составляют 8865 тыс. руб.

4. Сведения о бенефициарных владельцах

Иванов Дмитрий Сергеевич - учредитель, 25% доли собственности в УК, занимает должность директора.

Фролов Илья Алексеевич - учредитель, 25% доли собственности в УК.

Кулиш Сергей Викторович - учредитель, 25% доли собственности в УК.

Кулиш Владимир Викторович - учредитель, 25% доли собственности в УК.

5. Вознаграждения основного управленческого персонала с отчислениями в 2023 году составили 613 тыс. руб.

События после отчетной даты отсутствуют.

01.03.2024 год

Генеральный директор _____ Фролов И.А.

