Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный Застройщик «Строй-Инвест» за 2023 г.

1. Основные сведения об организации

Юридический и фактический адрес: 150049, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Магистральная д.7 пом.15.

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №5 по Ярославской области 31.12.2019 г.

ИНН 7604363070, КПП 760401001, ОГРН 1197627029555

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете».

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 г. не возникало.

Основной вид деятельности Общества: Строительство жилых и нежилых зданий.

Участниками Общества являются: Никешина Валентина Вениаминовна- 100 %.

Единоличным исполнительным органом управления в Обществе является генеральный директор.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2023 г. составляет 10 тыс.рублей.

Списочная численность работников составила 7 человек.

В 2023 году Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строй-Инвест» ведет строительство многоэтажных жилых домов с инженерными коммуникациями, со встроенным нежилым помещением с использованием счетов- эскроу по строительным объектам:
Ярославская обл., Ярославский р-н, Ивняковский с/о, в районе пос.Ивняки.

- на земельном участке № 76:17:168701:3114, собственность
Разрешение на строительство № 76-517304-141-2021 выдано 11.08.2021г.;

-на земельном участке № № 76:17:168701:3123, собственность
Разрешение на строительство № 76-517304-142-2021 выдано 11.08.2021г. дом введен в эксплуатацию 31.03.2023г.
Ввод в эксплуатацию № 76-517304-049-2023 от 31.03.2023г.

2. Информация об аффилированных лицах и связанных сторонах, бенефициарах

Бенефициарным владельцем Общества является:

-Никешина Валентина Вениаминовна – единственный участник общества, генеральный директор Общества.

Аффилированными лицами и связанными сторонами Общества являются:

-Никешина Валентина Вениаминовна – единственный участник общества, генеральный директор Общества;

В 2022г. с аффилированным лицом хозяйственных операций не было.

В 2023г. с аффилированным лицом хозяйственных операций не было.
Задолженность Общества по расчетам с аффлированными сторонами, отраженная в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023 г., составила:

- Никешина Валентина Вениаминовна – 508 тыс. руб.

3. Операции со связанными сторонами

В 2022 году со связанными лицами осуществлялись следующие хозяйственные операции:

- Никешина С.В. ИП возврат предоставленных займов в сумме 3 625 тыс. руб.: возврат займа по договору б/н от 01.05.2021г. в сумме 37 118 тыс.руб.;

Предоставлен займ б/н от 10.01.2022г. в сумме 21 031 тыс. руб., возврат займа б/н от 10.01.2022г. в сумме 257 тыс. руб.

В 2023 году со связанными лицами осуществлялись следующие хозяйственные операции:

- Никешина С.В. ИП возврат предоставленных займов в сумме 12 021 тыс. руб;

- Никешина С.В.ИП предоставлены займы. в сумме 25 083 тыс. руб.

- Никешина С.В.ИП поставка материалов, оказано услуг на сумму 20 494 тыс. руб. оплачены 10 511 тыс. руб.

Задолженность Общества по расчетам со связанными сторонами, отраженная в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023 г., составила в сумме 38 387 тыс. руб:

- Никешина С.В. ИП по предоставленным займам в сумме 28 403 тыс. руб.;

- Никешина С.В. ИП за поставку материалов, услуг в сумме 9 983 тыс. руб.

Информация о потоках денежных средств с прочими крупнейшими связанными сторонами:

тыс. руб.

Наименование строки	2023 год	2022 год
Поступило денежных средств по текущей деятельности всего, в том числе:	390 337	15 230
-от продажи товаров, материалов, работ и услуг	231 973	14 470
Поступления по ДДУ		
Прочие поступления	158 364	760
Получение кредитов и займов	70 827	377 268
Направлено денежных средств по текущей деятельности всего, в том числе:	144 776	326 834
- оплата поставщикам	125 584	314 151
-процентов по долговым обязательствам		
-расчеты по налогам и сборам		
Направлено денежных средств по инвестиционной деятельности всего, в том числе:		
-возврат предоставленных займов	316 174	65 671

В составе строки «Поступило денежных средств по текущей деятельности» в основном отражены поступления от продажи товаров, продукции, работ и услуг.

В составе строки «Направлено денежных средств по текущей деятельности» в основном отражены платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги.
По строке 4100«Сальдо потоков денежных потоков от текущих операций» в 2023г составило 245 561 тыс. руб., что положительно повлияло на финансовую деятельность организации. За счет этого погашены кредиты, займы, отраженные по строке 4300 Сальдо денежных потоков от финансовых операций (245 347) тыс. руб.

4. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основному управленческому персоналу были выплачены краткосрочные вознаграждения:

за 2022 год:

- заработная плата – 1 941 тыс. руб.;
- страховые взносы - 582 тыс. руб.

за 2023 год:

- заработная плата – 1 838 тыс. руб.;
- страховые взносы - 551 тыс. руб.

Долгосрочных вознаграждений не было.

5. Выручка (доходы) от реализации

Доходы от реализации за 2023 год– 257 347 тыс. руб.;

Доходы от реализации за 2022 год отсутствуют.

6. Себестоимость продаж

Себестоимость продаж за 2023 год – 238 143 тыс. руб.

Себестоимость продаж за 2022 год отсутствует.

Управленческие расходы за 2023 год 9 735 тыс. руб.

Управленческие расходы за 2022 год 0 тыс. руб.

7. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности

Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности в 2023 году -19 204 тыс. руб.

Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности в 2022 году отсутствует.

8. Прочие доходы

Сумма прочих доходов в 2023 году составила 160 тыс. руб.и представлена следующими видами доходов:

-реализация прочего имущества (материалов) 160 тыс. руб.;

Сумма прочих доходов в 2022 году составила 304 тыс. руб.и представлена следующими видами доходов:

- реализация прочего имущества (материалов) 304 тыс. руб.;

9. Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2023 году составила 4 557 тыс. руб. и представлена следующими видами расходов:

- проценты к получению (уплате) – 4 528 тыс. руб.;

- реализация прочего имущества (материалов) - 6 тыс. руб.;

- штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате) – 12 тыс. руб.;

- госпошлина -11 тыс. руб.

Сумма прочих расходов в 2022 году составила 38 тыс. руб. и представлена следующими видами расходов:

- проценты к получению (уплате) - 14 тыс. руб.;

- списание дебиторской (кредиторской) задолженности - 18 тыс. руб.;

- штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате) -6 тыс. руб..

10. Расчеты по налогу на прибыль

Общество не является налогоплательщиком по налогу на прибыль. Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы-расходы». Ставка налога составляет 15 %.

11.Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества на 2023 год утверждена Приказом № 7-уот «30»июня 2022г. по бухгалтерскому учету; Приказом № 6-у от 30.12.2021г. по налоговому учету.

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений 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.

Принятие ОС к учету

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.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.*(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).*

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более

12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10 процентов первоначальной стоимости основного средства.(Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020).

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.(Основание: п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018).

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
(Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.
При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждаятакая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.
(Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

-земельные участки;

-объекты природопользования;

-здания, строения, помещения;

-производственное оборудование;

-транспортные средства;

-оборудование офисное;

-машины и оборудование (кроме офисного);

-другие виды основных средств.

Переоценка ОС

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: п. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

(Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020).

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

(Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

Амортизация ОС

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме пропорционально количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

Списание ОС с учета

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

(Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020).

Учет материальных ценностей, извлекаемых из ОС при ликвидации (модернизации, ремонте, текущем содержании и т.д.), зависит от вида ожидаемого использования этих ценностей.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования в течение периода более 12 месяцев, они продолжают учитываться в составе ОС. При необходимости уточняются единица учета ОС и элементы амортизации. Балансовая стоимость ОС в части, приходящейся на извлекаемые ценности, не списывается, какие-либо новые активы и (или) доходы не признаются.
Если извлекаемые ценности предназначены для использования или продажи в течение не более чем 12 месяцев либо в рамках обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, то они признаются в составе запасов.
Они оцениваются по наименьшей из величин:
а) стоимости, по которой учитываются аналогичные запасы (в том числе с учетом их обесценения), приобретаемые в рамках обычного операционного цикла;
б) суммы балансовой стоимости основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, и затрат, понесенных в связи с демонтажем и разборкой объектов, извлечением ценностей и приведением их в состояние, необходимое для потребления (продажи, использования) в качестве запасов.
Если извлекаемые ценности предназначены для продажи вне рамок обычного операционного цикла, то они признаются долгосрочными активами к продаже.
Исключения:
а) предполагаемая сумма поступлений от продажи таких ценностей, как ожидается, не превысит или несущественно превысит предполагаемую сумму затрат, необходимых для их извлечения, подготовки к продаже и осуществления продажи. В этом случае остаточная балансовая стоимость основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, списывается без признания каких-либо активов;
б) извлекаемые ценности проданы до завершения отчетного периода, в котором наступила дата, на которую они были бы признаны. В таком случае выбытие ОС (частичное выбытие) и извлечение ценностей рассматриваются как единый факт хозяйственной жизни, который учитывается согласно п. 44 ФСБУ 6/2020.
Принимаемые к учету активы оцениваются по балансовой стоимости основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности.
Извлекаемые ценности в обоих случаях принимаются к учету на наиболее раннюю из следующих дат:
а) дата, когда использование основного средства (части основного средства) прекращено;
б) дата, когда извлекаемые ценности физически отделены от основного средства.
Если извлекаемые ценности предполагается утилизировать, то остаточная балансовая стоимость основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, списывается. Какие-либо новые активы при этом не признаются.(Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008).

12. Переходные положения

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).*(*Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".(Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

На дату единовременной корректировки также признается накопленное обесценение, рассчитанное по правилам МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов". Накопленная амортизация рассчитывается по правилам ФСБУ 6/2020 исходя из ранее признанной первоначальной стоимости (без ее пересчета), ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования.*(Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008).*

13. Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Учет при получении имущества в аренду

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

В целях определения приведенной стоимости будущих арендный платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

(Основание: п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ N Р-133/2021-ОК ЛИЗИНГ)

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

(Основание: п. 15 IFRS 16, п. 6 Рекомендации БМЦ Р-130/2021-ОК Лизинг "Арендный и неарендный компоненты договора")

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

-срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;
-рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

ООО СЗ «Строй-Инвест» не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договора аренды № 309 аренды земельного участка от 15.07.2022г в связи с несущественной стоимостью арендной платы в год, а также не возможностью сдачи земельного участка в субаренду.

Существенными для начисления процентных расходов по договорам финансовой аренды являются заключенные договора № ДЛ-212314-23 от 28.10.2023 года и
№ ДЛ-189901-23 от 06.10.2023 года.

:

ООО "ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ"

СПРАВКА – расчет

Начисления процентных расходов.

Сумма платежей	Авансовые платежи	Обязательство	Ставка дисконтирования, % годовых	Стоимость обязательства (*)	Оценка предметов аренды
1	2	3 = [1] - [2]	4	5	6 = [5] + [2]
12 157 822,30	3 390 000,00	8 767 822,30	21,2900	8 117 132,50	11 507 132,50

(*)

Дата начисления	Стоимость обязательства (*)	Сумма платежа по графику	Количество дней	Сумма процентных расходов (**)
1	2	3	4	5
09.11.2023	8 117 132,50	-	-	-
20.11.2023	8 117 132,50	876 572,23	11	47 353,86
30.11.2023	7 287 914,13	-	10	38 641,00
20.12.2023	7 326 555,13	876 572,23	20	77 897,73
31.12.2023	6 527 880,63	-	11	38 082,46
20.01.2024	6 565 963,09	876 572,23	20	69 810,93
31.01.2024	5 759 201,79	-	11	33 598,13

20.02.2024	5 792 799,92	876 572,23	20	61 590,47
29.02.2024	4 977 818,16	-	9	23 747,17
20.03.2024	5 001 565,33	876 572,23	20	53 177,87
31.03.2024	4 178 170,97	-	11	24 374,68
20.04.2024	4 202 545,65	876 572,23	20	44 682,49
30.04.2024	3 370 655,91	-	10	17 871,44
20.05.2024	3 388 527,35	876 572,23	20	36 027,65
31.05.2024	2 547 982,77	-	11	14 864,46
20.06.2024	2 562 847,23	876 572,23	20	27 248,82
30.06.2024	1 713 523,82	-	10	9 085,22
20.07.2024	1 722 609,04	876 572,23	20	18 315,20
31.07.2024	864 352,01	-	11	5 042,47
20.08.2024	869 394,48	876 572,23	20	9 243,61
31.08.2024	2 065,86	-	11	12,05
20.09.2024	2 077,91	2 100,00	20	22,09
ИТОГО		**8 767 822,30**		**650 689,80**

: ООО "ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ"

СПРАВКА –расчет

Начисления процентных расходов.

Сумма платежей	Авансовые платежи	Обязательство	Ставка дисконтирования, % годовых	Стоимость обязательства (*)	Оценка предметов аренды
1	2	3 = [1] - [2]	4	5	6 = [5] + [2]
18 612 199,03	5 389 182,11	13 223 016,92	20,9400	12 386 200,60	17 775 382,71

Дата начисления	Стоимость обязательства (*)	Сумма платежа по графику	Количество дней	Сумма процентных расходов (**)
1	2	3	4	5
23.10.2023	12 386 200,60	-	-	-
31.10.2023	12 386 200,60	-	8	51 722,35
11.11.2023	12 437 922,95	2 542 484,02	11	71 471,07
30.11.2023	9 966 910,00	-	19	99 131,09
11.12.2023	10 066 041,10	2 542 484,02	11	57 841,71
31.12.2023	7 581 398,79	-	20	79 394,13
11.01.2024	7 660 792,92	1 016 993,61	11	44 020,62
31.01.2024	6 687 819,93	-	20	70 036,37
11.02.2024	6 757 856,30	1 016 993,61	11	38 832,14
29.02.2024	5 779 694,83	-	18	54 445,24
11.03.2024	5 834 140,07	1 016 993,61	11	33 524,26
31.03.2024	4 850 670,72	-	20	50 797,33
11.04.2024	4 901 468,05	1 016 993,61	11	28 164,92
30.04.2024	3 912 639,36	-	19	38 915,19
11.05.2024	3 951 554,55	1 016 993,61	11	22 706,51
31.05.2024	2 957 267,45	-	20	30 969,18
11.06.2024	2 988 236,63	1 016 993,61	11	17 171,07
30.06.2024	1 988 414,09	-	19	19 776,81

11.07.2024	2 008 190,90	1 016 993,61	11	11 539,51
31.07.2024	1 002 736,80	-	20	10 500,89
11.08.2024	1 013 237,69	1 016 993,61	11	5 822,29
31.08.2024	2 066,37	-	20	21,64
11.09.2024	2 088,01	2 100,00	11	12,00
ИТОГО		13 223 016,92		836 816,32

14.Резервы по сомнительным долгам .

На 31.12.2023г. сомнительных долгов нет, резерв не создается.

15. Учет сырья и материалов (далее – материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Учет приобретения материалов

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.
(Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.
(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.
(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.
(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на том же счете, на котором отражались соответствующие активы до переквалификации.
(Основание: п. 4 ПБУ 1/2008, п. 10.1 ПБУ 16/02)

16. Долгосрочные вложения.

На 31.12.2023 г. долгосрочных финансовых вложений нет.

Затраты на строительство жилых домов отражаются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 08-3, включаемых в инвентарную стоимость объектов, нарастающим итогом с начала строительства.

Перечень затрат, включаемых в инвентарную стоимость объекта, содержится в Методических указаниях по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-1.99 (утв. Постановлением Госстроя России от 26.04.1999 N 31).

По окончании строительства застройщик определяет сумму капвложений отдельно по квартирам дольщиков и отдельно по квартирам на продажу. Эти величины рассчитывается, исходя из показателя площади квартир. Для этого используйте формулы:

Сумма капвложений, приходящаяся на квартиры дольщиков = Общая сумма капвложений × Общая площадь квартир дольщиков : Общая площадь всех квартир

Сумма капвложений, приходящаяся на квартиры для продажи = Общая сумма капвложений × Общая площадь квартир для продажи : Общая площадь всех квартир

Расчеты оформляются бухгалтерской справкой. На ее основании в учете делают проводку на сумму капвложений, которые относятся к квартирам, построенным для дольщиков:
Дебет 76 субсчет «Расчеты с дольщиками» Кредит 08-3
– списаны капвложения, которые относятся к квартирам, построенным для дольщиков.
Сумму капвложений, которые относятся к квартирам, построенным для продажи, сразу распределить по квартирам, организовав аналитический учет на счете 41.
Сумму капвложений, относящихся к каждой квартире, рассчитайте по формуле:
Сумма капвложений, приходящаяся на одну квартиру для продажи = Сумма капвложений, приходящаяся на все квартиры для продажи × Общая площадь одной квартиры для продажи : Общая площадь всех квартир для продажи
Расчеты также оформляется бухгалтерской справкой. На ее основании делается в учете проводка на сумму капвложений, которые относятся к каждой квартире, построенной для продажи:
Дебет 41 субсчет «Квартира №…» Кредит 08-3
– принята к учету построенная квартира.

Расходы по оказанию услуг дольщикам, застройщик отражает в бухучете на счете 08-03 «Общехозяйственные расходы», в дебет которого списываются прямые и косвенные расходы самого застройщика, связанные с оказанием услуг по организации строительства. В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, а именно:

-заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;

-затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения, размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники;

-стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;

-амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;

-налоги, сборы в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации;

-другие аналогичные по назначению управленческие расходы, в том числе расходов на рекламу.
(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019)

Незавершенное строительство на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.(Основание: п. 27 ФСБУ 5/2019).

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.
(Основание: п. п. 13, 16, 17, 18 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99, п. п. 38, 41 ФСБУ 6/2020)

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

17. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

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.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.
(Основание: п. 6, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008)

18. Информация, связанная с использованием денежных средств

Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2023 году и 2022 году не осуществлялось.

19. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могли бы повлиять на бухгалтерскую отчетность, не было.

20. Влияние пандемии на деятельность компании

После 31 декабря 2019 распространение COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. В первые месяцы 2020 года на мировом рынке возникла значительная нестабильность, вызванная вспышкой коронавируса. Во многих странах, в том числе в Российской Федерации, отдельные организации были вынуждены прекратить или сократить операции на длительный период времени, изменить бизнес-процессы.

Длящаяся до настоящего времени пандемия COVID-19 в 2023 году не оказала существенного влияния на деятельность Общества.

21. Влияние санкций

В феврале 2022 года, некоторые страны ввели пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российский компаний и банков, а также персональные санкции в отношении отдельных физических лиц.

В связи с текущей геополитической напряжённостью, с февраля 2022 года, наблюдается значительная волатильность на фондовом и валютных рынках, а также девальвация рубля. Правительство РФ и Банк России принимают меры по поддержке финансового рынка и экономики страны.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся условий хозяйственной деятельности как на микро-, так и на макроуровне. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

22. Непрерывность деятельности

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации.
Общество:

- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы;
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов. Основными кредиторами по краткосрочной кредиторской задолженности являются предприятия:
-

- ИП Дрозд И. В. в сумме 9 291 тыс. руб. (задолженность за работы)
- ИП Никещина С. В. – 9 983 тыс. руб. (задолженность за сырье и материалы, услуги).
- ООО «САНТЕХМОНТАЖ.ГАРАНТИЯ» в сумме 3 740 тыс. руб. (задолженность за работы, услуги и материалы).
- ИП Котов В.И. – 89 200 тыс. руб.

В тоже время по данным Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 года размер чистых активов составил 405 143 тыс. руб., что значительно выше размера уставного капитала 10 тыс. рублей и чистые активы имеют положительное значение.
Сальдо денежных потоков от текущих операций в отчетном периоде составило 245 561 тыс. руб. что положительно влияет на финансовое положение и позволило покрыть займы, кредиты полученные в прошлых периодах.

В дальнейшем руководство Общества планирует увеличить доходы и поступление денежных средств, сократить управленческие расходы, вести непрерывную хозяйственную деятельность, направленную на получение доходов и прибыли.

23. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию правовых факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено правовым, страновым, региональным и прочим рискам.

Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

Правовые риски

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Внутренний рынок.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность Российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ,

развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в тоже время Российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков т компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа и источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может влиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве

обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет все свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска проведения террористических актов Обществом приняты дополнительные меры для обеспечения безопасности на предприятии.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдение сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Генеральный директор _____ Никешина В.В.

29.01.2024 г. М.П.

