

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности
ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» за 2023г.

Сведения о субъекте хозяйственной деятельности.

1. ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» образовано 29.12.2020г. путем реорганизации в форме преобразования из ЗАО «Зуброво-2».
 2. Единственным участником ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» является ООО "НКС-ХОЛДИНГ".
 3. Основной вид деятельности ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» в 2021г: Строительство жилых и нежилых зданий, код ОКВЭД - 41.20.
 4. Функции единоличного исполнительного органа ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» по договору № 01-ЗБ от 16 апреля 2012 года выполняет управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «НКС-Девелопмент» (ОГРН 1046602682170).
 5. В связи с договорной передачей функций управления в ООО «НКС-Девелопмент» организация не имеет в 2023 году своего штата работников.
 6. ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» применяет общий режим налогообложения, является плательщиком НДС, налога на прибыль.
 7. Правовое положение ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 N 14-ФЗ», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
 8. Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
 9. ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» (далее Общество) ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.
 10. Сведения об аудитор: ООО «АКГ «ОПОРА».
- Место нахождения: 620012, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 19, оф. 511
Государственная регистрация: свидетельство о государственной регистрации № ОГРН 1186658036597.
Является членом Саморегулируемой организации Аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ): 11806042645

Учетная политика

1. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности. При ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.
2. Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия строительной организации.
3. Применяется рабочий план счетов и субсчетов бухгалтерского учета согласно Приложению к Учетной политике.
4. Начисление амортизации по основным средствам (основным группам основных средств) производится линейным способом с учетом числа месяцев срока полезного использования. Срок полезного использования по ОС, которые не указаны в «Классификации...», а также приобретаемым ОС, бывшим в эксплуатации, устанавливается приказом по Предприятию согласно ожидаемому сроку использования или рекомендации организаций-изготовителей. Переоценка ОС не производится.

5. Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке работ (услуг).
6. Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.
7. Денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на эскроу -счетах, отражаются на забалансовом счете 008 «Средства на эскроу -счетах по ДДУ» в отношении каждого договора.
8. Стоимость при выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, оценивается по первоначальной стоимости.
9. При отделении денежных эквивалентов от других финансовых вложений используется следующий подход - к денежным эквивалентам относятся вклады до востребования, остальные депозитные вклады признаются финансовыми вложениями.

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности.

1. Бухгалтерский баланс

Запасы - строка баланса 1210

По строке 1210 «Запасы» в бухгалтерском балансе Общества отражены затраты по строительству объекта недвижимости, которые по состоянию на 31.12.22г. составляют 1 425 294 тыс. руб. На 31.12.23г. составляют 0 руб.

Наличие и движение запасов

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	поступления и затраты	выбыло	На конец периода
Запасы - всего	за 2023г.	1 435 271	2 095 815	(3 520 284)	10 802
	за 2022г.	359 864	1 124 221	(48 814)	(1 435 271)
в том числе:					
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023г.	-	24	(24)	-
	за 2022г.	-	10	(10)	-
Готовая продукция	за 2023г.	-	172 149	(164 602)	7 547
	за 2022г.	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2023г.	9 977	77 861	(84 583)	3 255
	за 2022г.	16 296	174	(6 492)	9 977
Затраты в незавершенном производстве	за 2023г.	1 425 294	1 840 984	(3 266 278)	0
	за 2022г.	343 567	1 105 201	(23 474)	1 425 294
Прочие запасы и затраты	за 2023г.	-	4 797	(4 797)	-
	за 2022г.	1	18 836	(18 838)	-

Запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

Себестоимость запасов определяется в соответствии с ФСБУ по фактической стоимости затрат.

Данные об авансах (предоплате, задатках), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов (пп. "ж" п. 45 ФСБУ 5/2019, п. 20 ПБУ 4/99), включены в состав показателя строки 1230 "Дебиторская задолженность" бухгалтерского баланса.

Авансы, уплаченные в связи с созданием запасов, по состоянию на 31.12.23г. составляют – 453 тыс.руб.

Дебиторская и кредиторская задолженность – строки баланса 1230 и 1520

Дебиторская задолженность - строка 1230 бухгалтерского баланса Общества составляет:

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Дебиторская задолженность:	50 776	6 013
Расчеты с поставщиками подрядчиками (авансы выданные)	36 208	592

Расчеты с покупателями и заказчиками	0	0
Расчеты с бюджетом – налог на прибыль	1 374	4 042
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	13 194	1 379

Кредиторская задолженность - строка 1520 бухгалтерского баланса Общества составляет (тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Кредиторская задолженность:	74 076	67 507
Расчеты с поставщиками подрядчиками	63 432	58 052
Расчеты с покупателями и заказчиками (авансы полученные, расчеты по продажам в рассрочку)	10 093	5 917
Расчеты по налогам и сборам (НДС, земельный налог)	350	3 337
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	201	201

Финансовые вложения – строка баланса 1240

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Предоставленный займ	0	48 000

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Денежные средства и денежные эквиваленты – строка баланса 1250

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражен остаток денежных средств на банковском счете Общества.

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Текущий счет	64 909	80 720

Прочие оборотные активы – строка баланса 1260

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
НДС, начисленный при отгрузке товаров, выручка от продажи которых определенное время не может быть признана в бухгалтерском учете	1 942	958

Кредиты и займы – строка баланса 1410

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Кредит в уполномоченном банке	1 235 725	0
Займы	247 273	0

Отложенные налоговые активы и Отложенные налоговые обязательства

Бухгалтерский учет расчетов по налогу на прибыль в 2023 году осуществлялся в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением

постоянных и временных разниц. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Отложенный налоговый актив (ОНА) по состоянию на 31.12.23г. уменьшился на 15 369 тыс. руб., в том числе:

- 3 757 тыс.руб. – списание прямых расходов в НУ в момент передачи недвижимости;
- 20 тыс.руб. - с процентов по кредитному договору с банком, которые в НУ признаны в момент оплаты;
- 9 650 тыс. руб., в связи с получением в 2023г. налоговой прибыли в размере 552 603 тыс. руб. Сумма убытка, уменьшающего налоговую базу за отчетный период (налоговый) период равна 48 254 тыс.руб.
- 1 942 тыс. руб. произошло в связи с признанием выручки от продажи недвижимости в бухгалтерском учете.

Отложенный налоговый актив (ОНА) по состоянию на 31.12.23г. увеличился на сумму 958 тыс.руб. в связи с продажей недвижимости, выручка, от продажи которой определенное время не может быть признана в бухгалтерском учете.

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31.12.23г. уменьшились на сумму 2 015 тыс. руб., в том числе:

- 1 995 тыс.руб. в связи с признанием себестоимости от продажи недвижимости в бухгалтерском учете;
- 20 тыс.руб.- с процентов по кредитному договору с банком, которые в НУ признаны в момент оплаты.

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31.12.23г. увеличились на сумму 651 тыс. руб., в связи с продажей недвижимости, себестоимость от продажи которой определенное время не может быть признана в бухгалтерском учете.

Отложенный налог на прибыль по состоянию на 31.12.23г. составляет (-) 13 047 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход за 2023г. составил 1 028 тыс. руб.

Наименование	тыс. руб.)	
	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Отложенные налоговые активы	15 369	958
Отложенные налоговые обязательства	2 015	651

ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» применяет следующий способ определения величины текущего налога на прибыль:

на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль

Объяснение взаимосвязи между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Показатель	Период 2023 год, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогов	565 978
Ставка налога на прибыль	20%
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	113 196
Отложенный налог	13 047
Постоянное налоговое обязательство	1 028
Итого текущий налог	101 177

*Текущий налог = условный расход (доход) по налогу на прибыль - отложенный налог + постоянное налоговое обязательство.

2. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка доходов и расходов

(тыс.руб.)

Доходы	Сумма за 2022г.	Сумма за 2023 г.
Выручка, в т.ч.:	6 167	744 886
<i>Закрытие объекта строительства</i>	-	507 786
<i>Реализация квартир, машино-мест</i>	6 167	237 100
Проценты к получению	3 943	20 487
Прочий доход	19 910	801

(тыс.руб.)

Расходы	Сумма за 2022г.	Сумма за 2023 г.
Себестоимость продаж, в т.ч.:	(6 319)	(171 325)
<i>Реализация квартир, машино-мест</i>	(6 319)	(171 325)
Коммерческие расходы	(18 836)	(4 528)
Управленческие расходы	(6 505)	(2 831)
Проценты к уплате	(15 744)	(2 588)
Прочие расходы	(1 152)	(18 924)

3. Отчет о движении денежных средств

Поступление денежных средств по кредиту и займу отражены в ОДДС по строке 4311 «Получение кредитов и займов» в разделе «денежные потоки от финансовых операций». Поступление денежных средств депонированных сумм на счетах эскроу, открытых для осуществления расчетов по договорам участия в долевом строительстве после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, отражены по строке 4119 «Прочие поступления».

Информация об обеспечении выданных и полученных

Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 762 714	0
в том числе: Расчеты по обязательствам дольщиков	1 762 714	0
Выданные - всего	102 650	0
в том числе: Договор ипотеки земельного участка	102 650	0

Информация по отчетным сегментам

ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ12/2010 «Информация по сегментам».

Информация об участии в совместной деятельности

В течение 2023 года организация не имела совместной деятельности с другими хозяйствующими субъектами.

Информация, связанная с осуществлением

договора доверительного управления имуществом

В течение 2023 года ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» не имело действующих договоров доверительного управления имуществом, заключенных в соответствии с главой 53 Гражданского кодекса РФ.

Информация об условных обязательствах, условных активов и оценочных обязательствах

Остаток резерва предстоящих расходов, возникших после получения разрешения на ввод в эксплуатацию по состоянию на 31.12.2023г. составляет 6 351 тыс. руб.

Информация о связанных сторонах

Связанной стороной организации является управляющая ею ООО «НКС-Девелопмент». В течение 2023 года организация имела с ООО «НКС-Девелопмент» операции по оплате услуг по договору управления на сумму 240 000 руб., а также по оплате услуг по строительному контролю по ДС к договору управления на сумму 17 285 500 руб. Расчеты за оказанные услуги производятся путем оплаты в безналичном порядке. непогашенная задолженность по состоянию на 31.12.23г. отсутствует.

100% долей в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» принадлежит ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НКС-ХОЛДИНГ» (ОГРН 1146671024279). Бенефициарным владельцем является Клименко С.В. (ИНН 665893316631).

Операции по займам и кредитам между связанными лицами не производились.

В 2023г. по решению единственного участника были начислены и выплачены дивиденды в сумме 388 000 тыс.руб.

Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода, по операциям между связанными лицами, не создавались.

Информация о совершенных обществом крупных сделок

Решением Единственного участника Обществу предоставлено согласие (одобрение) на совершение сделки, а именно на заключение ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» (Займодавец) договора займа с ООО «РЕСт девелопмент» (Заёмщик), являющейся для Общества сделкой с заинтересованностью и сделкой, приравняемой к крупной в связи с ограничением полномочий единоличного исполнительного органа в соответствии с уставом Общества.

Информация о событиях после отчетной даты

Организация не ожидает каких-либо событий после отчетной даты, которые смогли бы оказать существенное влияние на её отчетность за 2023 год

Информация о непрерывности деятельности

Отчетность подготовлена, исходя из предположения непрерывности деятельности, т. е. при условии, что организация в обозримом будущем будет продолжать свою деятельность и у нее отсутствуют намерения ликвидации или сокращения деятельности.

В 2023г. был завершен проект по строительству Объекта «Многоэтажной жилой секции со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже (№ 1Д по ПЗУ) пятисекционного жилого дома №1 – 2 этап строительства; 3-х секционного жилого дома №2 (секций №№ 2А, 2Б, 2В по ПЗУ) переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже – 2 этап строительства; подземно-надземного 2-х уровневое паркинга (№ 2.1 по ПЗУ), примыкающего к существующему паркингу – 2 этап строительства») финансирование которого осуществлялось на основании договоров участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 66-41-25-2023 получено 09.02.2023г. В 4 квартале 2023 года завершена передача квартир и машино-мест дольщикам по актам приёма-передачи.

Исполняя свою главную функцию осуществлять деятельность компании для получения прибыли, предприятие продолжит свою непрерывную деятельность и в 2024 г., в части реализации непроданных машино-мест, квартиры.

Изменения в макроэкономических условиях ведения деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности на Общество влияют различные факторы, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и мире, в том числе изменения в сфере правовой, налоговой и экономической политиках государства.

Руководство Общества анализирует ход изменений с целью принятия управленческих решений для наиболее удовлетворительных финансовых результатов деятельности Общества. А происходящие события классифицирует, в качестве не корректирующих.

Официальные курсы иностранных валют (доллар США, ЕВРО), установленные Центральным банком Российской Федерации для целей учета и таможенных платежей.

В отчетном периоде операции в валюте не производились.

Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности за отчетный период не было.

Информация об экологической деятельности организации

Воздействие на окружающую среду, оказываемое организацией, минимально. Капитальные вложения, связанные с экологической деятельностью, не осуществляются. Текущие расходы в связи с их незначительностью не раскрывались.

Информация о государственной помощи

Государственную помощь Общество не получало.

Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на приобретение и потребление электроэнергии в целях строительства объекта входят в стоимость договора генерального подряда. Иные потребления энергетических ресурсов, а именно для функционирования офиса управляющей организации, являются незначительными.

Директор ООО «НКС-Девелопмент»



Лекомцев С.П.