

**Акционерное общество « Домостроительная компания» -
специализированный застройщик»
(АО «ДСК»)-специализированный застройщик»**

Пояснения

к бухгалтерской отчетности за 2023 год

Дата составления «06» февраля 2024 год

1. Общие сведения

Полное наименование общества: Акционерное общество «Домостроительная компания»-специализированный застройщик».

Сокращенное наименование общества: АО «ДСК»-специализированный застройщик»,
ИНН 3123040930

Адрес местонахождения общества: 308014, Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул Чехова 2А, офис 109.

Общество в 2023 году не имело филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Дата создания: 03.10.1997 года. Свидетельство 1660, выдано Белгородской регистрационной палатой

Регистрация Общества: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 31 № 000292179 выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Белгороду Белгородской области

Основной регистрационный номер Общества в ЕГРЮЛ: 1023101658425

Идентификационный номер налогоплательщика: 3123040930

Уставный капитал Общества:

Уставный капитал Общества на 31.12.2023 равен 80 500 000 (Восемьдесят миллионов пятьсот тысяч) рублей. Уставный капитал Общества состоит из 115 000 (сто пятнадцать тысяч) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая, выпущенных в бездокументарной форме.

Среднегодовая численность работающих за 2023 год - 40 человек.

Среднемесячная заработная плата 54 182 рублей.

Основные виды деятельности общества, предусмотренные Уставом:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 46.73.6 Торговля оптовая прочими строительными материалами
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.20.1 Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 77.32 Аренда и лизинг строительных машин и оборудования
- Другие виды деятельности

Обычные виды деятельности и текущая деятельность Общества в отчетном периоде:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 46.73.6 Торговля оптовая прочими строительными материалами
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.20.1 Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Общество осуществляет деятельность на основании следующих документов:

Организация не имеет лицензий. Имеет членство в Ассоциации «Саморегулируемая организация «Строители Белгородской области», регистрационный номер в реестре членов 354, дата приема 12.02.2010 г. Имеет право выполнять: строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда, договора подряда на осуществление сноса.

Управления Общества:

Акционерное общество «Домостроительная компания»-специализированный застройщик» создано в соответствии с действующим на территории Российской Федерации законодательством. Устав разработан в соответствии с ГК РФ и Законом РФ "Об акционерных обществах" от 26.12.1995г. №208-ФЗ.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор (единоличный исполнительный орган) Общества.

Генеральный директор- Егоров Максим Евгеньевич, действующий на основании Устава.

Главный бухгалтер- Гузий Наталья Владимировна

2. Применяемые способы ведения учета и существенные статьи бухгалтерской отчетности

2.1 Основа предоставления

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной Приказом №44 от 30.12.2021г, которая подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.98 № 34н и других нормативных актов по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе типового Плана счетов бухгалтерского учета, рекомендуемого организациям к использованию Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению".

При формировании своей бухгалтерской отчетности организация соблюдает общие требования к бухгалтерской отчетности, изложенные в Положении по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99), утвержденном Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации сформированы по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н (в ред. от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н) "О формах бухгалтерской отчетности организации", в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приведены в данной бухгалтерской отчетности Общества обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка текущего финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности. К существенным относятся показатели, составляющие более 5 % от итога соответствующих данных.

Данная бухгалтерская отчетность *подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.*

Ведение бухгалтерского учета в организации возложено на бухгалтерию под руководством главного бухгалтера.

2.2 Основные средства

Учет основных средств осуществляется на основании ФСБУ 6/2020 «Основные средства». К основным средствам относятся объекты сроком службы более 1 года и стоимостью свыше 100 000 рублей. Объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости.

Амортизация ОС начисляется согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002г.

По приобретаемым основным средствам, бывшим в эксплуатации, норма амортизации определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации данного объекта предыдущими собственниками. Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Предприятия на приобретение, сооружение и изготовление. Учет НДС зависит от вида деятельности, в котором будет использоваться ОС (связано со строительством, то НДС учитывается в стоимости, прочие виды деятельности НДС не учитывается в стоимости ОС). Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Амортизация объектов основных средств производится **линейным** способом. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета. Начисление амортизационных отчислений по объектам основных средств производится независимо от результатов деятельности Предприятия в отчетном периоде и отражается в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому оно относится.

Аналитический учет по счету 01 «Основные средства» ведется по отдельным инвентарным объектам основных средств, по видам, местам нахождения, материально-ответственным лицам.

На предприятии применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Учет ППА осуществляется на счете 01.03.

Таблица 1.

Группа учета ОС	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ППА Договоры аренды земельных участков										
ИТОГО	11 516 807,71	2 231 765,31	9 285 042,40	7 661 481,86	2 444 524,83			19 178 289,57	4 676 290,14	14 501 999,43

Итого в строку 1152 **14 502 тыс.руб.**

Переданные в аренду ОС, числящиеся в количественном выражении за балансом на 31.12.2023 г.:

КТП-719 и КНС пос. Новосадовый,

Основные средства, переведенные на консервацию на 31.12.2023 г. отсутствуют.

Переданные в залог ОС на 31.12.2023 г. отсутствуют.

Пояснения к ведению учета ОС в 2023 г.

Пояснение 2. Расшифровка информации по ОС, учтенные на счете 01.1

Таблица 2

Группа учета ОС	На начало периода			За период				На конец периода		
Здания	8 865 445,92	2 790 840,71	6 074 605,21	32 047 000,00	747 938,93	34 560 320,16	1 635 957,83	6 352 125,76	1 902 821,81	4 449 303,9
Сооружения	3 277 413,29	3 277 413,29						3 277 413,29	3 277 413,29	
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 933 836,44	2 835 640,15	98 196,29	114 823,96	23 301,64	577 290,00	577 290,00	2 471 370,40	2 281 651,79	189 718,61
Офисное оборудование	829 936,42	779 344,95	50 591,47	137 445,00	78 080,47	611 633,42	611 633,42	355 748,00	245 792,00	109 956,00
Транспортные средства	9 922 298,88	9 922 298,88				5 478 188,88	5 478 188,88	4 444 110,00	4 444 110,00	
Производственный и хозяйственный инвентарь	791 676,88	758 139,48	33 537,40		25 749,18	40 826,88	33 038,66	750 850,00	750 850,00	
Итого	26 620 607,83	20 363 677,46	6 256 930,37	32 299 268,96	875 070,22	41 268 259,34	8 336 108,79	17 651 617,45	12 902 638,89	4 748 978,6

В строку 1151 4 749 тыс. руб.

2.3 Нематериальные активы

Общество не имело в 2023 г. нематериальных активов.

2.4 Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Общество в 2023 г. не имело расходов по НИОКР.

2.5 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02" утвержденного Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н.

К финансовым вложениям организации относятся: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); депозитные вклады в кредитных организациях на определенный срок, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады организации-товарища по договору простого товарищества и пр.

К финансовым вложениям организации не относятся:

собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;

вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода

открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (относятся к денежным эквивалентам) векселя крупных стабильных банков, используемые организациями при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев (относятся к денежным эквивалентам).

Пояснение 3. Расшифровка информации по финансовым вложениям приведена в таблице 3 и поясняет строку 1170 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2023 г.

Таблица 3.

Наименование операции	Данные на начало периода (руб.)	За период (руб.)		Данные на конец периода (руб.)
	Вложено	Вложено	Вернулось	Вложено
участие к УК	312 500,00	0,00	0,00	312 500,00
ИТОГО	312 500,00	0,00	0,00	312 500,00

В строку 1170 313 тыс. руб.

2.6 Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 от 15.11.2019 г.

В бухгалтерском учете в качестве запасов принимаются активы:

- используемые в качестве материалов при ведении деятельности;
- используемые для управленческих нужд Общества;
- незавершенное строительство объектов для перепродажи;
- объекты недвижимости для перепродажи;

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. С применением счетов бухгалтерского учета 10 и 15. Стоимость запасов, определяется исходя из цен их приобретения. НДС(при наличии): в момент оприходования запасов, предназначенных для строительства, учитывается на счете 10 и 15, формируя цену материально-производственных запасов. (вложенные/использованные при создании строительного объекта ТМЦ формируют его стоимость с учетом НДС)

При отпуске запасов в строительство и ином выбытии запасы подлежат списанию в бухгалтерском учете по средней себестоимости. Запасы в залоге отсутствуют.

На предприятии не ведется учет по сч.20,25,26.

Основным счетом аккумулирования затрат у застройщика при строительстве является счет 08.03 вложения во внеоборотные активы(Незавершенное строительство) в совокупности со счетом 07(оборудование к установке) формируется строка баланса 1191(дополнение), входящая в итог строки 1210 "Запасы"

Незавершенным строительством называют комплекс расходов, произведенных застройщиком, которые накопились со дня закладки объекта и до даты ввода его в эксплуатацию. Объекты, находящиеся в процессе достройки, привязаны к конкретному земельному участку. К незавершенному производству (НЗП) относятся затраты на объекты строительства, не введенные в эксплуатацию. Объектами учета затрат являются строительные позиции (объекты).

Пояснение 4. Расшифровка информации по материально-производственным запасам приведена в таблице 3 и поясняет строку 1210 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2023 г.

Таблица 4

Наименование операции	Данные на начало периода (руб.)	За период (руб.)		Данные на конец периода (руб.)
	Приобретено	Приобретено	Вложено/Выбыло	Вложено
строительные материалы (сч.10+сч.15)	34 709 480,77	109 395 570,27	132 346 782,22	11 758 268,22
Квартиры в собственности	0,00	148 378 404,30	145 600 909,07	2 777 495,23
квартиры построенные	0,00	142 399 820,63	141 760 519,21	639 301,42

Расходы будущих периодов	260 622,27	590 620,07	569 840,62	281 401,72
Оборудование к установке	2 527 200,00	0,00	2 527 200,00	0,00
Вложения во внеоборотные активы	1 470 833 074,32	573 762 349,52	1 323 678 808,83	720 916 615,01
ИТОГО	1 508 330 377,36	974 526 764,79	1 746 484 059,75	736 373 081,40

в строку 1210 736 373 тыс. руб.

2.7 НДС

НДС на счете 19 учитывается только по ТМЦ, предназначенным для *продажи*. Расшифровка информации по НДС приведена в таблице 5 и поясняет строку 1220 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2023 г.

Наименование операции	Данные на начало периода (руб.)	За период (руб.)		Данные на конец периода (руб.)
	Приобретено	Приобретено	Выбыло	Приобретено
НДС	0,00	1 392 505,93	1 392 505,93	0,00
ИТОГО	0,00	1 392 505,93	1 392 505,93	0,00

в строку 1220 0 тыс. руб.

2.8 Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов

2.9 Заемные средства

Пояснение 5. Учет заемных средств осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» от 06.10.2008 г. № 107н.

В 2023 году велось строительство объектов с использованием механизма проектного финансирования. Строительные объекты в МКР «Парковый» поз.4 блок-секция 1, МКР «Гостенский» поз.6 блок-секция 1, 11 ЮМР поз.44 блок-секция 7, МКР «Гостенский» поз.6 блок-секция 2, МКР «Гостенский» поз.6 блок-секция 3

Таблица 5

Договоры	Получено на начало года	Закрыто	Получено в текущем периоде	Остаток на конец периода
Проектное финансирование СБ РФ	877 748 664,75	891 932 378,10	272 277 158,76	258 093 445,41
Итого	877 748 664,75	891 932 378,10	272 277 158,76	258 093 445,41

в строку 1410 258 093 тыс.руб.

2.10 Учет дебиторской и кредиторской задолженности.

Пояснение 6. Расшифровка информации по Дебиторской задолженности ведется развернуто по аналитике субсчетов, и по договорам к сч.60,76.

Данные, приведенные в таблице 6 и поясняют строку 1230 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2023 г.

Таблица 6

Наименование операции	сальдо по счету бухгалтерского учета	Данные на начало периода(без учета по договорам)	Данные на конец периода (развернуто по договорам)
Покупатели и заказчики	сч. 62 (Д-т)	956 383,54	6 493 181,91
итого по доп коду 1231		956 383,54	6 493 181,9
Расчеты с поставщиками услуг	60.04(Д-т)	833 993,77	743 948,03
Расчеты с подрядчиками	60.05(Д-т)	28 613 971,54	25 313 479,70
Расчеты с поставщиками по хозрасходам	60.06(Д-т)	36 196,82	37 244,01
Расчеты с поставщиками ТМЦ	сч. 60.07(Д-т)	8 243 428,86	3 924 364,22
Прочие дебиторы	76.01(Д-т)	0,00	25 943,61
Прочие дебиторы	76.05 (Д-т)	12 769 103,22	22 859 695,75
Прочие дебиторы	76.06(Д-т)	14 348 010,97	8 253 490,97
Аванс по налогам	68+69	4 328 584	5 061 712,56
Расчеты с персоналом	70	0,00	284 645,15
итого по доп коду 1232		69 173 289,18	66504524,37
ВСЕГО по дебиторам	0,00	70 129 672,72	72 997 706,46

в строку 1230 72 997 тыс. руб.

Пояснение 7. Расшифровка информации по Кредиторской задолженности ведется развернуто по аналитике субсчетов, и по договорам к сч.60,76

Таблица 7

Наименование операции	сальдо по счету бухгалтерского учета	Данные на начало периода(руб.) без учета аналитики по договорам		Данные на конец периода(руб.) с учетом аналитики по договорам	
Расчеты с поставщиками услуг	60.04	16 827 449,02		48 133 258,50	
Расчеты с подрядчиками	60.05	234 155 066,78		125 391 094,39	
Расчеты с поставщиками по хозрасходам	60.06	0		0	
Расчеты с поставщиками ТМЦ	60.07	56 913 735,75		24 984 028,29	
итого по доп коду 1521 Расчеты с поставщиками		307 896 251,55		198 508 381,18	
расчеты с персоналом	счет учета	Долг перед персоналом на начало периода	Выплачено за период	начислено за период	на конец периода

оплата труда	70	0,00	26 442 891,78	26 508 079,60	1 461 163,36
договоры ГПХ	70			0,00	
отпуска	70			1 144 319,00	
больничные за счет р/д				63 191,67	
расчеты с персоналом по прочим операциям(компенсация отпуска, мат. помощь и т. д.)	70			188 464,87	
итого расчеты с персоналом		0,00	26 442 891,78	27 904 055,14	1 461 163,36
Расчеты по налогам и сборам	68		на начало периода 0,00	На конец периода 824 762,73	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	69		380 651,43	431 600,85	
итого по налогам и сборам			380 651,43	1 256 363,58	
Прочие кредиторы	76,05		8 956 179,12	5 078 359,39	
итого по прочим кредиторам			8 956 179,12	5 078 359,39	
итого по доп коду 1522 Прочие кредиторы (расчеты с персоналом+расчеты по налогам и сборам+кредиторы)			9 336 830,55	7 795 886,33	
итого по Кредиторской задолженности			317 233 082,10	206 304 267,51	

в строку 1520 206 305 тыс. руб.

2.11 Расчетные счета

АО «ДСК»-специализированный застройщик» при ведении строительства по проектному финансированию с привлечением средств по договорам долевого строительства на счета-эскроу. обязан иметь в уполномоченных банках спецсчета в разрезе каждого объекта строительства.

Пояснение 8. Расшифровка информации по имеющимся денежным средствам, в т.ч. размещенные на депозите, приведена в таблице 8 и поясняет строку 1250 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2023 г.

Таблица 8

Наименование счета	Данные на начало периода	Получено за период	Израсходовано за период	Данные на конец периода

40702810007000006739, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8592 ПАО СБЕРБАНК	283 353,59	404 120 141,97	339 816 051,49	64 587 444,07
40702810107000020479, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8592 ПАО СБЕРБАНК	2 482,44	124 392 350,30	124 393 348,52	1 484,22
40702810307000019183, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8592 ПАО СБЕРБАНК	3 955,41	71 700 990,17	71 700 820,17	4 125,41
40702810602070000254, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"	1 440 970,20	419 803 978,38	421 031 192,28	213 756,30
40702810607000020157, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8592 ПАО СБЕРБАНК	4 520,00	61 213 332,97	61 212 786,97	5 066,00
40702810607000052303, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8592 ПАО СБЕРБАНК	0,00	83 937 586,01	83 935 967,95	1 618,06
40702810807000022049, БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8592 ПАО СБЕРБАНК	5 040,00	126 008 164,16	126 012 184,13	1 020,03
Прочие специальные счета	21 600 000,00	315 425 244,00	337 022 212,96	3 031,04
Итого	23 340 321,64	1 606 601 787,96	1 565 124 546,47	64 817 545,13

в строку 1250 **64 818 тыс. руб.**

2.12 Обязательства

Пояснение 9.

Учет обязательств перед дольщиками при использовании ими эскроу-счетов до завершения строительства ведется по счету 012

Наименование операции	Счет учета	Задолженность по расчетам по счетам-эскроу на начало периода	Заключено договоров ДДУ за период	Внесено денежных средств на счета-эскроу за период	Задолженность по расчетам по счетам-эскроу на конец периода
ДДУ	012	77 931 095,10	583 485 261,77	612 655 368,62	48 760 988,25

Пояснение 10. Расшифровка информации по отложенным обязательствам (на допроведение строительных работ по сданным объектам, связанных с сезонностью или отложенным циклом строительства(межквартальные проезды), приведена в таблице 10 и поясняет строку 1540 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2023 г.

Таблица 10

Наименование операции	Счет учета	Остаток на начало периода	Завершено строительством	Зарезервировано за период	Остаток на конец периода
Обязательства на завершение строительства	86.04	157 025 097,62	40 322 086,06	41 828 983,80	158 531 995,36
Итого		157 025 097,62	40 322 086,06	41 828 983,80	158 531 995,36

в строку 1540 **158 532 тыс. руб.**

Пояснение 11. Расшифровка информации по прочим обязательствам по строительству в таблице 11 и поясняет строку 1550 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2023 г.

Таблица 11

Наименование операции	Счет учета	Заклучено на начало периода	Завершено строительством	Заклучено за период	Заклучено на конец периода
Обязательства на завершение строительства	86.03	7 850 000,00	7 850 000,00	0,00	0,00
Итого		7 850 000,00	7 850 000,00	0,00	0,00

в строку 1550 0,00 тыс. руб.

2.13 Резервы создаваемые в соответствии с Уставом.

Пояснение 12 Расшифровка информации по созданию обязательного резерва в таблице 12 и поясняет строку 1360 Финансовой отчетности (Бухгалтерского баланса) за 2023 г.

Таблица 12

величина уставного капитала на 31.12.17	Величина обязательного резерва							получено чистой прибыли	отчислено в резерв 5%	осталось отчислить	
	должна быть	на 31.12.2018 г.	на 31.12..2019 г.	на 31.12.2020	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023				
на 31.12.17	80 500 000	4 025 000	503 211	822 558	1 090 408	1 400 006	1 472 240	2 175 125	14 057 691	702 884,50	1 849 876

в строку 1360 2 175 тыс. руб.

Создание резерва на оплату отпусков.

В соответствии с Учетной политикой резерв создается ежемесячно на последнюю дату. Способ создания резерва-нормативный. На начало отчетного года выводится соотношение начисленных(выплаченных) отпусков с учетом страховых взносов и взносов на НС и ПЗ за истекший год к ФОТ(без учета отпускных) с учетом страховых взносов и взносов на НС и ПЗ за истекший год. Полученный коэффициент применяется к ежемесячному ФОТ с учетом страховых взносов и взносов на НС и ПЗ каждого месяца текущего отчетного периода для создания резерва на оплату отпусков. Норматив определен на резерв, включающий с себя взносы. Страховые взносы составляют 18,68 % из-за применяемой льготы для СМП, взносы на НС и ПЗ 0,9%. Суммы резерва на оплату отпусков округляются до рубля.

Расчет норматива для создания резерва в 2023 году:

ФОТ за 2022 г 24 822 773 рубля. С учетом всех взносов 29 617 335 рублей

Отпуска за 2022 1 043 699 рублей. С учетом всех взносов 1 238 885 рубля

Норматив = (1 238 885/(29 617 335-1 238 885))*100=4,4%

Резервы:

Расчет суммы резерва по отпускам в 2023 г.				
месяц	ФОТ	сумма взносов при ставке взносов+НС и ПЗ 19,58	общая сумма	сумма резерва при коэффициенте для создания резерва 4,4

янв.23	2 262 397	442 977	2 705 374	119 036
фев.23	2 108 795	412 902	2 521 697	110 955
мар.23	2 155 166	421 982	2 577 148	113 394
апр.23	2 107 360	412 621	2 519 981	110 879
май.23	3 280 018	642 228	3 922 246	172 579
июн.23	1 887 824	369 636	2 257 460	99 328
июл.23	1 787 473	349 987	2 137 460	94 048
авг.23	1 890 028	370 067	2 260 095	99 444
сен.23	2 025 572	396 607	2 422 179	106 576
окт.23	2 113 527	413 829	2 527 356	111 204
ноя.23	2 267 011	443 881	2 710 892	119 279
дек.23	2 122 081	415 503	2 537 584	111 654
итого	26 007 252	5 092 220	31 099 472	1 368 377

Итого за 2023 год 1 368 377 руб. в т.ч. отпуска 1 144 319 руб. взносы 224 058 руб.

Резерв в 2023 году израсходован в полном объеме.

Создание резерва по сомнительным долгам.

Данных для создания резерва по сомнительным долгам на 31.12.2023 г. не имеется.

2.14 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Для целей бухгалтерского учета Общество самостоятельно признает поступления доходами от обычных видов деятельности или прочими поступлениями исходя из требований ПБУ 9/99, характера своей деятельности, вида доходов и условий их получения.

Общество признает доходами от обычных видов деятельности следующие поступления:

- выручка от реализации жилых и нежилых помещений (при реализации жилых помещений применяется подпункт 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, который освобождает от НДС операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

- экономия застройщика по законченным строительством объектов. Размер выручки (сумма экономии застройщика) регулируется условиями договора долевого участия и равен цене, указанной в договоре уменьшенной на величину понесенных застройщиком фактических расходов на строительство (сумма собирается по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»). При определении размера выручки используется если застройщик сдаёт в эксплуатацию МКД (многоквартирный дом, как комплексное строение) используется льгота при налогообложении по НДС, в соответствии нормам пп. 22-23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ. При строительстве объектов иного назначения льгота по НДС не предусмотрена.

В 2023 году ввели строительные объекты в эксплуатацию:

- **31.01.2023 Жилой дом поз.6 мкр. «Гостенский» г. Белгорода. Блок-секция в осях I-II со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.**
- **10.03.2023 IX ЮМР Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями. Позиция 44 в городе Белгороде. Кирпичная блок-секция в осях XIII-XIV.**
- **21.04.2023 Застройка МКР «Парковый» в городе Белгороде. Жилой дом поз.4 со встроенными нежилыми помещениями. Блок-секция в осях I-II.**

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этого Общества, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

2.15 Порядок признания выручки и расходов в бухгалтерском учете

Выручка в бухгалтерском учете по методу начисления признается:

- Согласно Учетной политике предприятия выручка от долевого строительства с применением эскроу-счетов определяется в момент ввода объекта в эксплуатацию, на основании разрешения на ввод, как разница между суммой заключенных договоров участия в долевом строительстве и договоров инвестирования и фактическими затратами по строительству и созданными резервами для окончания всех работ по сданному объекту и микрорайону в целом;
- От реализации основных средств, недвижимости, земельных участков, товарно-материальных ценностей, работ и услуг в момент отгрузки. Датой отгрузки считается дата документа-основания о прекращении прав на владение.

2.16 Порядок признания расходов

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти расходы возникают исходя из условий сделок.

2.17 Основные показатели деятельности

Пояснение 13 Расшифровка информации основных показателей в таблице 13 и поясняет в Финансовой отчетности Отчет о финансовых результатах за 2023 г.

Таблица 13

№	Наименование показателя	Сумма
	Выручка от реализации продукции (основная деятельность с указанием подвидов)	222 337 188
	- от реализации квартир(жилые помещения), нежилых помещений	178 642 195
	Выручка от реализации услуг: застройщик	43 694 993
СПРАВОЧНО в т.ч.		
	Выручка от госзаказов:	47 259 736

В строку 2110 отчета о прибылях и убытках 222 337 тыс. руб.

Расшифровка прочих доходов		Сумма
Наименование показателя		Сумма
Доходы от размещения денежных средств на депозите		2 894 147
подитог 1 по строке 2320 Отчета о прибылях и убытках		2 894 147
Доходы от сдачи имущества в аренду		866 097
Доходы прочие(получено страховое возмещение)		30 982
Доходы от реализации ТМЦ и ОС		9 951 509
подитог 2 по строке 2340 Отчета о прибылях и убытках		10 848 588
Итого прочие доходы*		13 742 735

В строку 2320 Отчета о прибылях и убытках 2 894 тыс. руб.

В строку 2340 Отчета о прибылях и убытках 10 849 тыс. руб.

2.18 Целевое финансирование

Пояснение 14.

Средствами целевого финансирования признаются денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Кроме того, устанавливается, что расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно, как произведенные в рамках целевого финансирования. Использованием по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве (пп. «а» п. 11 ст. 2 368-ФЗ от 09.11.2020), размещенные на счетах эскроу в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, приравниваются к средствам целевого финансирования.

На основании п. 14 ст. 250 НК РФ налогоплательщики, получившие целевое финансирование, по окончании года представляют в налоговые органы по месту своего учета отчет о целевом использовании полученных средств в составе декларации по налогу на прибыль организаций – Лист 07 «Отчет о целевом использовании имущества (в том числе денежных средств), работ, услуг, полученных в рамках благотворительной деятельности, целевых поступлений, целевого финансирования». В Листе 07 не могут отражаться расходы до получения доходов, являющихся источником покрытия данных расходов, таким образом, у застройщиков не возникает обязанности представлять Лист 07 до тех пор, пока в учете не отражены доходы в виде денежных средств дольщиков. Лист 07 должен содержать суммы доходов и расходов и не может представляться только в отношении осуществленных застройщиком расходов. Согласно Учетной политике предприятия выручка от долевого строительства с применением эскроу-счетов определяется в момент ввода объекта в эксплуатацию, на основании разрешения на ввод. В 2023 году введены строительные объекты:

- 31.01.2023 Жилой дом поз.6 мкр. «Гостенский» г. Белгорода. Блок-секция в осях I-II со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.
- 10.03.2023 IX ЮМР Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями. Позиция 44 в городе Белгороде. Кирпичная блок-секция в осях XIII-XIV.
- 21.04.2023 Застройка МКР «Парковый» в городе Белгороде. Жилой дом поз.4 со встроенными нежилыми помещениями. Блок-секция в осях I-II.

Строительные объекты	Израсходовано	Получено
Строительные объекты	1 299 600 532,63	1 299 600 532,63
Итого	1 299 600 532,63	1 299 600 532,63

2.18 Инвентаризация имущества и обязательств

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств обязательно (ч. 3 ст. 11 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ; п. 1.5 Методических указаний по инвентаризации, утв. Приказом Минфина от 13.06.1995 № 49):

- ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;
- при смене материально ответственных лиц, отвечающих за конкретные финансовые обязательства;
- при выявлении фактов фальсификации в отношении финансовых обязательств, в частности подделки документов, подтверждающих определенные обязательства организации;
- при реорганизации или ликвидации организации и т.д.

Руководитель может принять решение проводить плановую инвентаризацию финансовых обязательств по состоянию на определенную дату или принять решение о внеплановой инвентаризации. Это необходимо для целей внутреннего контроля за имуществом и обязательствами организации (п. 2.1 Методических указаний по инвентаризации, утв. Приказом Минфина от 13.06.1995 № 49).

2.19 Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

Наличие дебиторской задолженности приведена в настоящих Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках в пункте 2.10

Наличие кредиторской задолженности приведена в настоящих Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках в пункте 2.10

Капитал

Уставный капитал Общества составляет 80 500 000 (Восемьдесят миллионов пятьсот тысяч) рублей.

2.20 Условные факты хозяйственной деятельности

На 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют условные факты деятельности

Информация о связанных сторонах.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
	Егоров Е.С.		Владение более 25% акций	24.04.2017 г.	72

Существенные события после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Существенных событий в 2023 году не было.

Государственная помощь

В 2022 и 2023 году Общество не получало государственной помощи.

Затраты на энергетические ресурсы

№ п/п	Номенклатура	Показатели	Затраты на приобретение (руб.)	Расход	
				Направлено на производство	Реализовано на сторону
1	Электроэнергия	Стоимость	444 088	444 088	0
		Кол-во кВт.	67 800	67 800	0
2	Природный газ	Стоимость	28 159	28 159	0
		Кол-во тыс. м3.	3,63	3,63	0
3	Бензин	Стоимость	447 374	447 374	0
		Кол-во Л	7 849	7 849	0

Расчет чистых активов.

Наименование показателя	Строка баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	19251	15542	26093
Доходные вложения в МЦ	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	313	313	313
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-

Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Запасы	1210	736 373	1508330	1169744
Налог на добавленную стоимость	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	72997	70130	93540
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	64 818	23340	13713
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	893752	1617655	1303403
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	258093	253066	27002
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	206305	273217	298105
Доходы будущих периодов	1530	0	0	644016
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	158532	163464	193200
Прочие обязательства краткосрочные	1550	0	7850	7850
ИТОГО пассивы	-	622930	697 597	1170173
Стоимость чистых активов	-	270822	605 806	606674

Пояснения поясняют и дополняют финансовую отчетность АО «Домостроительная компания»-специализированный застройщик» за 2023 год. Пояснения составлены с учетом приложения 3 к приказу Минфина от 2 июля 2010 года № 66н. Сведения в пояснениях расшифровывают числовые показатели статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах (п. 24 ПБУ 4/99). Пояснения отражают достоверность и полноту хозяйственной деятельности предприятия и давать любому пользователю четкую картину финансового положения организации.

Генеральный директор _____ М. Е. Егоров

Главный бухгалтер _____ Н. В. Гузий

«06» февраля 2024 г.