

Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО СЗ «В.Констракшн» за 2023 г.

1. Сведения о предприятии:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «В.Констракшн»

Сокращенное наименование предприятия: ООО СЗ «В.Констракшн»

Место нахождения и почтовый адрес общества: 144005, Московская обл., г. Электросталь, ул.Захарченко, дом 10, помещение 8

Дата государственной регистрации общества: 20.03.2019г.

ОГРН 1195081018087

ИНН 5053058596

КПП 505301001

Уставной капитал Общества составляет 10 тыс.руб.

Учредителями являются граждане России

Основными видами деятельности ООО СЗ «В.Констракшн» является: Строительство жилых и нежилых зданий

1. Информация об исполнительных и контрольных органах Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является –

Генеральный директор – Чащин Никита Алексеевич.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества осуществляет ревизионная комиссия.

Бенефициарные владельцы на 31.12.2023:

Избрехт Данил Викторович.

Избрехт Денис Викторович.

Погребенко Владимир Игоревич

Численность работающих на 31.12.2023 – 2 человека.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Способы ведения бухгалтерского учёта:

1. Объекты стоимостью не более 40 000 рублей за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов;
2. Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным методом;
3. Материалы учитываются по фактической себестоимости, оценка материалов при списании производится по средней себестоимости.
4. В условиях строительства с длительным, более одного налогового периода технологическим циклом, доходы от реализации начисляются с учетом принципа

равномерности признания доходов и расходов. Исходя из доли понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору, не предъявленная к оплате начисленная выручка отражается по дебету счета 46 "Выполненные этапы по незавершенным работам" в корреспонденции со счетом 90 "Продажи", субсчет 90-1 "Выручка". Не предъявленная к оплате начисленная выручка определяется как произведение накопленных затрат по сч 20.01 (объекты строительства) на коэффициент ДДУ. Коэффициент ДДУ определяется как отношение площади квартир по заключенным и оплаченным ДДУ к общей площади возводимого объекта. В качестве дохода признается экономия застройщика (разница между суммами финансирования и фактическими расходами на строительство).

3. Информация о применяемых правилах бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность общества составлена в соответствии с Российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

4. Существенные факты хозяйственной жизни

В балансе в разделе Долгосрочные обязательства числится задолженность в сумме 235 359 тыс. рублей:

Для осуществления подготовительных мероприятий по строительству жилого комплекса, в 2023 году обществом были привлечены заемные средства от участников общества на общую сумму 4 000 тыс. руб. Возврат заемных средств отсутствует.

Сумма в размере 173 561 тыс. руб является вексельным обязательством.

5. Сведения об отдельных активах и обязательствах

В бухгалтерском балансе по строке 1150 "Основные средства" отражены показатели по счету 01.01 «Основные средства» – земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070227:710, предназначенный для строительства жилого комплекса «Западное Одинцово» по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, п. ВНИИССОК. Балансовая стоимость участка - 185 000 тыс. руб.

Тыс.руб.

Наименование субсчета	На 31.12.2023г.
Дт 01.01 "Основные средства"	185 000
Строка 1150	185 000

В бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» отражены показатели по счету 20.01 «Незавершенное производство» (Затраты на строительство), на котором отражаются расходы по строительству многоквартирных жилых домов.

Тыс.рублей

Наименование субсчета	На 31.12.2023г.
Дт 20.01 "Затраты на строительство»	45 859
Строка 1210	45 859

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражается сумма авансов, перечисленная организациям-подрядчикам.

Тыс.руб.

Наименование субсчета	На 31.12.2023г.
Дт 60.02 «Авансы выданные»	9 609
Строка 1230	9 609

По строке 1410 «Бухгалтерского баланса» отражаются привлеченные заемные средства на сумму 61 798 тыс. руб и вексельные обязательства на сумму 173 561 тыс. руб.

По строке 1520 «Бухгалтерского баланса» на 31.12.2023г. отражена сумма в размере: 2 717 тыс.руб. в т.ч.

- задолженность поставщикам 1 430 тыс руб;
- Задолженность по налогам – 372 тыс руб;
- прочее – 915 тыс. руб.

6. Информация об оценочных обязательствах.

Общество создает оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитывается как процент от фонда оплаты труда и страховых взносов

7. Информация о непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «В.Констракшн» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В качестве подготовительных мероприятий:

- Осуществлялась подготовка проектной документации (Глебов А. А. ИП, ООО «РУМБ»)
- Осуществлены мероприятия по продлению договоров на технологическое присоединение к сетям и ТУ.

8. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

9. Информация о связанных сторонах.

В 2023 году связанными сторонами ООО СЗ «В.Констракшн» являлись: участники общества Избрехт Денис Викторович, Избрехт Данил Викторович, Погребенко Владимир Игоревич. Участником Избрехт Денисом Викторовичем 4 000 тыс руб.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу ООО СЗ «В.Констракшн», в 2023 г. составило 132 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов составила 65 тыс. руб.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым договором. Заработная плата, выплаченная генеральному директору в 2023 г., составила 61 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 27 тыс. руб.

11. Информация о прибыли (убытке)

В 2023 году не предъявленная к оплате начисленная выручка отсутствует по причине начальной стадии строительства жилого комплекса, отсутствия внесения денежных средств на счета эскроу в рамках заключенных договоров долевого участия.

12. Сведения о забалансовых счетах.

На счете 008 "Обеспечение обязательств и платежей полученные" по причине расторжения Договора долевого участия № 52/2 от 02.08.2019, задолженность отсутствует.

13. Условные обязательства

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими кредиторами и дебиторами, незавершенного строительства. Незавершенных на отчетную дату судебных разбирательств, разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

14. Информация о рисках

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, риск изменения экономической ситуации в течение периода реализации проекта, риск низкой

ликвидности недвижимости как актива, К систематическим рискам на рынке недвижимости в силу локальности рынка следует отнести также региональные риски: риск снижения деловой активности в регионе, миграционный риск.

Инфляционный риск

Рост инфляционного риска показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг, изменения процентных ставок на рынке капитала

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны участников долевого строительства, покупателей, заказчиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом могут формироваться резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценивание финансовых вложений.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Репутационные риски

Руководство общества считает, что в на начальном этапе отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа потенциальных дольщиков, покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве строительства МКД. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время, рассматриваются Обществом, как несущественные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменением валютного регулирования законодательства, снижаются.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

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 дополнительные налоги, пени и штрафы.

Генеральный директор ООО СЗ «В.Констракшн»

Чащин Н.А.

"__18__" марта 2024 года

