

Пояснения к бухгалтерскому балансу

и отчёту о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «АльфаСтрой»

ИНН 5700001190 КПП 570001001

за 2023 год

1. Общие сведения

1.1	Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АльфаСтрой»
1.2	Юридический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 7
1.3	Фактический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом.7
1.4	Дата государственной регистрации	21.11.2022 г.
1.5	Уставный капитал предприятия	10 тыс. руб.
1.6	Дата регистрации	21.11.2022 г.
1.7	Регистрационный номер ОГРН	1225700004100
1.8	Участие в других обществах	-
1.9	Предприятие подлежит обязательному аудиту	подлежит
1.10	Среднесписочная численность работников за 2023 год	1

Сведения о количестве учредителей Юридического лица:

№ п/п	Ф.И.О.	Доля в уставном капитале
1	Волков Ю.С.	51%
2	Ингман И.Б.	24,5%
3	Комарицкая Е.А.	24,5%

Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «АльфаСтрой» назначен Ингман И.Б. (Протокол Общего собрания учредителей от 10.11.2022 г.). Согласно протокола № 6 от 24.11.2023 г. произошло досрочное прекращение полномочий генерального директора Ингмана И.Б. и назначен новый генеральный директор Огуреев А.Б. сроком с 28.11.2023 г. по 27.11.2026 г.
Основной вид деятельности предприятия;

- Строительство жилых и не жилых зданий, код ОКВЭД 41.20

2. Информация об учетной политике организации

Основные положения учетной политики на 2023г. для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

1. Порядок ведения учета на предприятии.

1.1. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной техники и применением бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 8» ред. 3.0.

1.2. Для бухгалтерского учета организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.

1.3. Для осуществления налогового учета организация использует I и 2 части Налогового Кодекса РФ, Гражданский кодекс и другие законодательные акты РФ.

2. Документооборот в организации осуществляется в соответствии с ФСБУ 27/2021.

2.1. Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, которые утверждены законодательно, а также формами, разработанными предприятием самостоятельно.

2.2. Налоговый учет ведется в бухгалтерских регистрах и регистрах, разработанных организацией самостоятельно, и утвержденных настоящим приказом.

2.3. Все учетные документы хранятся на предприятии в электронной форме.

3. Порядок проведения инвентаризации: инвентаризация материалов, товарных запасов и расчетов проводится по мере необходимости, а также в случаях, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств проводится раз в три года.

4. Ответственность за организацию бухгалтерского учета на предприятии возложить на генерального директора.

5. Показатели в бухгалтерской отчетности приводятся обособленно в случае их существенности. Показатель является существенным, если его отношение к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.

6. Утвердить перечень самостоятельно разработанных первичных документов: акты списания материалов, запасных частей на ремонт автомобилей, комплектующих на компьютерную и множительную технику; журнал списания ГСМ; формы отчета о движении ТМЦ на складе и др.

7. Учет основных средств регулировать ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020. К основным средствам относить средства и орудия труда стоимостью более 100 000 руб.

8. Первоначальная стоимость основных средств определяется как сумма расходов на его приобретение, а в случае изготовления и сумме затрат на изготовление основных средств в соответствии с п. 13, 14 ФСБУ 6/2020.

9. Амортизацию по основным средствам начислять по линейному методу – (п. 32, 33, 35 ФСБУ 6/2020).

10. Определение срока полезного использования объектов основных средств, принятых к учету после 01.01.2002г. производить на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.

11. Расходы на ремонт основных средств включать в текущие затраты того отчетного периода, в котором они произведены (ФСБУ 6/2020).

12. По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении срок полезного использования определять самостоятельно с учетом требований техники безопасности и др. факторов.

13. Переоценку основных средств производить только в случае необходимости, обусловленной эффективностью производственно-хозяйственной деятельности.

14. Учет нематериальных активов вести в соответствии с ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г. № 153н.

15. Начисление амортизации нематериальных активов производить линейным способом и отражать по счету 05 «Амортизация нематериальных активов» Плана счетов.

16. Материально-производственные запасы и товары для продажи учитывать по фактической стоимости (цена приобретения).

17. Списание материально-производственных запасов в строительство, производство и товаров на продажу осуществлять по стоимости каждой единицы учета.

18. Незавершенное строительство, производство в целях бухгалтерского учета учитывать по сумме фактических затрат, включая затраты на оплату труда, обязательные отчисления, материальные затраты,

амортизацию и прочее на строительство соответствующего объекта, производство единицы продукции (работ, услуг).

19. Коммерческие и управленческие расходы относятся на финансовые результаты полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

20. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. №126н - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

21. Полученные кредиты и займы учитывать в соответствии с ПБУ 15/2008г., утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №107н и Планом счетов бухгалтерского учета.

22. Проценты по полученным кредитам и займам относить на расходы предприятия.

23. Расходы, связанные с управлением предприятием, ведением финансово-хозяйственной деятельности предприятия учитывать на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием на расходы по соответствующему объекту строительства (пропорционально объемам выполненных строительных работ по соответствующему объекту строительства за конкретный месяц) и финансовый результат.

24. Бухгалтерский учет вложений во внеоборотные активы вести в соответствии с порядком, установленным:

- ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» (Приказ Минфина РФ от 24.10.2008г. №116н)

- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина РФ от 30.12.1993г. №160)

- ПБУ 10/1999 «Расходы организации» (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н)

25. При осуществлении работ по договорам строительного подряда определение доходов осуществлять по способу «Доход по мере готовности» согласно ПБУ 2/2008г.

26. Доход в целях бухгалтерского учета по долгосрочным договорам считается полученным в момент ввода объекта незавершенного строительства в эксплуатацию.

27. Расходы будущих периодов списывать равномерно в течение отчетного периода, к которому эти расходы относятся.

28. Расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены к конкретному виду деятельности распределять пропорционально доле дохода по каждому виду деятельности (кроме строительства) и объему капиталовложений по соответствующему объекту незавершенного строительства в общей сумме доходов.

29. Учет договоров долевого участия, денежных средств по договорам долевого участия вести в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», со ст.251 п.1, п.п.14 ч.2 НК РФ) с использованием эскроу счетов. Учитывать доходы (расходы), полученные (произведенные) в рамках финансирования отдельно от доходов (расходов), связанных с реализацией товаров (работ, услуг).

30. Проценты по полученным кредитам и займам относить на внереализационные расходы предприятия. Налоговый учет списания процентов вести согласно ст. 269 НК РФ.

31. Учет списания ТМЦ вести по стоимости единицы товаров, списание материально-производственных запасов в затраты производить по стоимости единицы учета согласно ФСБУ №5/2019 «Запасы» (Приказ Минфина РФ от 15.11.2019г. №180н).

32. Учет доходов в целях бухгалтерского учета (кроме долгосрочных контрактов) вести в соответствии с ПБУ 9/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н).

33. Учет расходов в целях бухгалтерского учета вести в соответствии с ПБУ 10/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н).

34. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить по стоимости каждой единицы учета.

35. При наличии обособленных подразделений уплата и предоставление отчетности по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование работников, социальное и медицинское страхование производится централизованно по месту нахождения организации.

36. Доходы по договорам долевого участия в строительстве признаются для целей налогообложения после сдачи объекта в эксплуатацию и подписания актов передачи объектов долевого участия Участниками долевого строительства и определяются в виде разницы между суммой денежных

средств, поступивших в оплату по договорам долевого участия после раскрытия эскроу счетов уполномоченным банком и суммой затрат на строительство объекта долевого участия.

37. Финансовый результат в целях налогового учета определять согласно главы 26.2 НК РФ «Упрощенная система налогообложения», объект налогообложения «Доходы».

38. Исчисление земельного налога осуществлять согласно гл.31 НК РФ в зависимости от назначения земельных участков, по месту нахождения земельного участка.

39. Исчисление налога на доходы физических лиц осуществлять согласно гл. 23 НК РФ.

40. Налоговый учет ведется в Книге учета доходов и расходов, форма которой утверждена приказом Минфина России от 22.10.2012г. №135н. Книга учета доходов и расходов ведется в электронном виде посредством использования автоматизированной программы. По окончании налогового периода Книга доходов и расходов выводится на печать. На каждый очередной налоговый период открывается новая Книга учета доходов и расходов.

41. Исчисление страховых взносов осуществлять согласно Федерального закона от 24.07.2009г. №212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования».

42. Исчисление страховых взносов на социальное страхование от несчастных случаев на производстве профессиональных заболеваний осуществлять согласно Федерального закона от 24.07.1998г. №125-ФЗ «Об обязательном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний».

43. Изменения учетной политики производить в случаях:

- изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому (налоговому) учету (не ранее чем с момента вступления в силу изменений норм указанного законодательства);

- в случае начала осуществления нового вида деятельности;

- разработки новых способов ведения бухгалтерского учета;

- существенного изменения условий хозяйствования;

- изменения системы налогообложения.

Изменения оформлять распорядительными документами.

44. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Событий после отчетной даты нет.

Филиалов и представительств нет

В течение следующих 12 месяцев организация планирует функционировать и осуществлять хозяйственную деятельность.

Резервы по сомнительным долгам не создавались.

Резервы по отпускам не создавались.

Сведения об отдельных активах и обязательствах

3. Внеоборотные активы.

В 2023 г. было приобретено несколько земельных участков, которые затем были преобразованы в один земельный участок с кадастровым номером 57:25:0040218:1725, для строительства многоквартирного жилого дома.

3.1. Движение основных средств по счетам бухгалтерского учета за 2023 г.:

Наименование	Наличие на начало отчетного года, тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Перенесено на другой счет, тыс. руб.	Наличие на конец отчетного года, тыс. руб.
Земельные участки	35 022	73 581	108 603	-
ИТОГО	-	73 581	108 603	-

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» отражена аренда части офисного помещения, расположенного по адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 7; ежемесячная арендная плата на конец года составляет - 6968,50 руб.

3.2. Прочие внеоборотные активы (строка баланса 1190)

По этой строке баланса отражены незавершенные капитальные вложения по объекту ж/д Орловская область, г. Орел, ш. Московское, д.76 – 80 589 тыс. руб.

08.11.2023 г. было получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 57-301000-55-2023 и начато его строительство.

Наименование показателя	Период	На начало периода, тыс. руб.	Изменения за период			На конец периода, тыс. руб.
			Затраты за период, тыс. руб.	Списано, тыс. руб.	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
1. Затраты в основные средства, которые будут введены в эксплуатацию, всего	за 2023 год	600	102 114	22 125	-	80 589
	за 2022 год	-	600	-	-	600
в том числе:						
рабочие машины и оборудование						
Вычислительная техника						
Сооружения	за 2023 год	600	102 114	22 125	-	80 589
	за 2022 год	-	600	-	-	600
Прочие основные средства						
Транспортные средства						
Земельные участки						

4. Оборотные активы

4.1. Запасы (строка баланса 1210)

Наименование (вид) запаса	Сумма на начало периода, тыс. руб.	Сумма на конец периода, тыс. руб.
Запасы всего	5	7 136
в том числе:		
Сырье и материалы:		
Материалы		2 778
Затраты в незавершенном производстве		4 351
Расходы будущих периодов	5	7

4.2. Дебиторская задолженность (строка баланса 1230)

Дебиторская задолженность на конец отчетного периода составила 596 тыс. руб. (авансы поставщикам). Увеличение дебиторской задолженности обусловлено началом строительной деятельности организации по строительству многоквартирного дома и выплатой авансов поставщикам по хозяйственным договорам.

4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)

Денежные средства и денежные эквиваленты	Остаток на начало года, тыс. руб.	Вложено в отчетном периоде, тыс. руб.	Выбыло в отчетном периоде, тыс. руб.	Остаток на конец периода, тыс. руб.
Денежные средства	8	53 299	53 187	120

5. Капитал и резервы

5.1 Уставный капитал (строка баланса 1310)

Уставный капитал учредителями оплачен и составляет 10 тыс. руб.

5.2. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка баланса 1370)

На 31.12.2023 г. сумма непокрытого убытка составила 577 тыс. руб.

6. Долгосрочные обязательства

6.1. Долгосрочные Заемные средства (строка баланса 1410)

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
Займы, проценты по займам	135	53 462

7. Краткосрочные обязательства

7.1 Кредиторская задолженность (строка баланса 1520)

Кредиторская задолженность на конец отчетного года составила 35 546 тыс. руб.,

в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 35 457 тыс. руб.;

- расчеты по оплате труда – 30 тыс. руб.;
- расчеты по налоговым платежам – 59 тыс. руб.

Увеличение кредиторской задолженности в конце года по сравнению с началом обусловлено увеличением хозяйственных операций с поставщиками и подрядчиками в связи с началом строительства.

Расшифровка отдельных показателей Отчета о финансовых результатах

8. Управленческие расходы (Отчета о финансовых результатах строка 2220)

Управленческие расходы составили 202 тыс. руб.:

- аренда офиса – 172 тыс. руб.;
- оплата труда и страховые взносы – 22 тыс. руб.;
- прочие расходы – 8 тыс. руб.

9. Проценты к уплате (строка Отчета о финансовых результатах 2330) составили – 65 тыс. руб.

В т.ч.:

- начисленные проценты по долгосрочным займам – 65 тыс. руб.

10. Прочие доходы (строка Отчета о финансовых результатах 2340) составили – 142 тыс. руб., в т.ч.

- реализация основных средств – 142 тыс. руб.

11. Прочие расходы (строка Отчета о финансовых результатах 2350) составили – 418 тыс. руб., в т.ч.

- банковское обслуживание – 26 тыс. руб.;
- себестоимость основных средств – 278 тыс. руб.;
- прочие расходы – 114 тыс. руб.

12. Прибыль/Убыток до налогообложения (строка Отчета о финансовых результатах 2300)

Убыток до налогообложения составил 543 тыс. руб.

13. Налог на прибыль (строка Отчета о финансовых результатах 2410)

Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН – 4 тыс. руб.

14. Чистая прибыль/убыток (строка Отчета о финансовых результатах 2400)

Убыток за 2023 год составил 547 тыс. руб., что обусловлено началом строительной деятельности организации.

15. Совокупный финансовый результат периода (строка Отчета о финансовых результатах 2500), (тыс. руб.)

За отчетный период	За соответствующий период прошлого года
547 - убыток	30 - убыток

16. Информация о связанных сторонах за 2023г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, Для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии и клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем операций, расчеты по которым не завершены, тыс. руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «ЗенитПроект»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	21.11.2022г.	Устав		Займ полученный, проценты Услуги по договору предевелопмента Услуги по договору девелопмента	939 19 500 2 030
2	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-жилищная компания «Маратон»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	21.11.2022г.	Устав		Услуги аренды по договору аренды	214
3	Костюхина Ю.Ю..	РФ, главный бухгалтер	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	21.11.2022г.	Устав		Зарплата, в т.ч. НДФЛ, страховые взносы	2 1
4	Огуреев А.Б.	РФ, генеральный директор	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	21.11.2022г.	Устав		Зарплата в т.ч. НДФЛ, страховые взносы	32 6
5	ООО «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	21.11.2022г.	Устав		Займ полученный	12 600
6	ООО «ИнвестСтрой»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	21.11.2022г.	Устав		Поставка ТМЦ	2 778
7	ООО «Специализированный застройщик «Лесков»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	21.11.2022г.	Устав		Займ полученный Поставка ТМЦ	39 788 19

Генеральный директор



Огуреев А.Б.