

## **Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Смарт» за 2023 год.**

Пояснения подготовлены в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учёту РФ и с учётом требований, предъявляемых к раскрытию информации в составе годовой бухгалтерской отчётности. Пояснения подготовлены исходя из принципа последовательности применения учётной политики Общества, имущественной обособленности, непрерывности деятельности Общества и временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

### **1. Общие сведения.**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смарт»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Смарт»

Юридический и фактический адрес: 198320, Санкт-Петербург г, Красное село г., Свободы ул., д. 46, литер Б, помещ. 125

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Дата и место регистрации: 15 апреля 2021 года в МИ ФНС № 23 по Санкт-Петербургу

Дата и место постановки на учет в налоговой инспекции 25 мая 2021 года в МИФНС № 22 по Санкт-Петербургу

ОГРН 1217800061324

Идентификационный № налогоплательщика 7807247810 КПП 780701001

ОКПО 64653975

ОКТМО 40353000

ОКВЭД 71.12.2

Основные виды деятельности: Деятельность заказчика-застройщика.

Фактически в 2023 году общество осуществляло финансово-хозяйственную деятельность, связанную с деятельностью заказчика-застройщика.

Среднесписочная численность работающих в 2023 году составляет - 3 чел.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет, филиалов и обособленных подразделений нет.

Общество создано гражданином РФ Бова Владимиром Станиславовичем, на основании Решения № 01 от 12 апреля 2021 года, который является единственным участником, доля владения в уставном капитале 100%. Единоличным исполнительным органом ООО «СЗ «Смарт», в лице Генерального директора является Бова Владимир Станиславович, назначен на должность сроком на 5 (пять) лет, на основании Решения № 01 от 12.04.2021 года.

Лицом ответственным за контроль (ЛОКУ) за финансово-хозяйственной деятельностью Организации и надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде является Бова Владимир Станиславович, гражданин РФ, участник (100 % УК).

В течение 2023 года ведение бухгалтерского учета осуществлялось бухгалтерской службой, возглавляемая Главным бухгалтером Ульяновой Светланой Витальевной.

Размер Уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смарт» составляет 10 000 руб. (Десять тысяч) рублей.

Решений об увеличении (уменьшении) уставного капитала в 2023 году не принималось. Уставный капитал оплачен полностью.

Правовое положение ООО «СЗ «Смарт », порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников определяются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации.

Решением единственного участника (учредителя) ООО «Специализированный застройщик «Смарт» № ба-23/2023 от 10.10.2023г. утвержден аудитор для проверки 2023 года. Полное наименование аудиторской организации: Общество с ограниченной ответственностью «Статус-Партнер» (ИНН 7802606127/ 780201001, ОГРН 1167847478116). Место нахождения: 194362, город Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Заречная, дом 35, корп. (стр.) 1, оф. 103.

ООО «Статус-Партнер» является членом Саморегулируемой организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743.

## 2. Сведения об отчетности

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Смарт» ведется в соответствии с Федеральным Законом "О бухгалтерском учете", действующими в Российской Федерации положениями (профессиональными стандартами) и нормативными актами по бухгалтерскому учету и Положением об Учетной политике, утвержденным Приказом ООО «Специализированный застройщик «Смарт» № 2023/УП от «26» декабря 2022 года.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бухгалтерского учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 №66н (в ред. Приказа Минфина РФ от 05.10.2011 №124н, от 06.04.2015 № 57н).

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному сопоставимы с данными за отчетный период.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

Корректировка входящих остатков не проводилась.

Бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа руководителя № 2023/ИНВ от 25.12.2023 г. в период с 25 декабря 2023 г. по 30 декабря 2023 г.

### Структура баланса

#### АКТИВ:

Строка 1150 составляет 1,35% от валюты баланса

Строка 1180 составляет 0,01% от валюты баланса

Строка 1210 составляет 52,32% от валюты баланса

Строка 1220 составляет 2,54% от валюты баланса

Строка 1230 составляет 42,99% от валюты баланса

Строка 1250 составляет 0,76% от валюты баланса

По строке 1150 «Основные средства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1151 «Арендное имущество (ППА)» отражается остаточная стоимость арендованного имущества в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", аккумулируется на счете 01.03. «Арендное имущество» и счете 02.03. «Амортизация арендованного имущества».

По строке 1210 «Запасы» отражается дополнительная детализация по подстрокам 1211 «Запасы на складе», отражаются остатки строительных материалов на складах, которые аккумулируются на счете 10 «Материалы», а также по подстроке 1212 «Незавершенное строительство», отражаются затраты незавершенного строительства, которые аккумулируются на счете 20 «Основное производство».

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражается дополнительная детализация по подстроке 1231 «Обязательства участников долевого строительства перед Застройщиком», отражаются обязательства по договорам долевого участия перед Обществом, которые аккумулируются на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

#### ПАССИВ:

Строка 1310 составляет 0,0007% от валюты баланса

Строка 1370 составляет 0,0002% от валюты баланса

Строка 1410 составляет 12,41% от валюты баланса

Строка 1420 составляет 0,01% от валюты баланса

Строка 1450 составляет 37,43% от валюты баланса

Строка 1510 составляет 43,13% от валюты баланса

Строка 1520 составляет 6,95% от валюты баланса

Строка 1540 составляет 0,01% от валюты баланса

Строка 1550 составляет 0,03% от валюты баланса

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1451 «Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства», которые аккумулируются на счете 86.02 «Целевое финансирование»

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1551 «Арендные обязательства», раскрывает расчеты за арендованное имущество в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", аккумулируется на счете 76.07.1 «Арендные обязательства».

### **3. Основные положения учетной политики и характеристика деятельности ООО «Специализированный застройщик «Смарт» по статьям баланса и отчета о финансовых результатах**

Учетная политика утверждена приказом директора от 26 декабря 2022 года № 2023/УП.

- Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в организации ведется в рублях и копейках.

- Установлен лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 100 000 рублей.

- Срок полезного использования (СПИ) объекта ОС устанавливается как период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды организации, ожидаемого периода эксплуатации ОС с учетом производительности, мощности объекта, нормативных, договорных ограничений, намерений руководства организации и др.

- Амортизация начисляется линейным способом

- ФСБУ 14/2022, применяется с отчетности за 2024 год (альтернативный вариант). Досрочный переход не предусмотрен. При переходе на ФСБУ 26/202 в части учета НМА будет применен перспективный способ.

- Материалы учитываются по фактическим ценам

- Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости без использования счета 40

- В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

- Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости

- Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в составе прочих расходов, либо по условиям договора относятся на стоимость актива равномерно в течение срока займа (кредитного договора)

- Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода

- Резервирование расходов по сомнительным долгам производится на конец каждого квартала отчетного периода путем инвентаризации расчетов задолженности

- Компания признает резервы предстоящих расходов, связанные с отражением оценочных обязательств: на предстоящую оплату отпусков работникам, на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

- К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы: доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах

- Расходы по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов, а именно:

- все материальные расходы на приобретение сырья и материалов, непосредственно используемых при проведении строительных работ на объекте, кроме общехозяйственных и общепроизводственных материальных затрат;

- расходы на оплату труда;

- суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, начисленные на заработную плату персонала;

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, непосредственно используемым в строительстве;

- расходы на СМР, выполненные подрядчиками по конкретному объекту строительства;
- плата за аренду строительной техники, привлеченной для выполнения работ на объекте;
- проценты по целевым займам, полученным для ведения строительства;
- налог на имущество, по основным средствам, используемым непосредственно на объекте;
- земельный налог, по участку на котором ведется строительство;
- виды страхования, связанные со строительством;
- иные расходы, которые непосредственно относятся к строительству.

Застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

По окончании строительства и передаче объекта строительства дольщикам, затраты по передаваемым объектам долевого строительства, собранные по дебету счета 20.01 и 20.02 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция».

-Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходам.

### **3.1 Основные средства**

Срок полезного использования (СПИ) объекта ОС устанавливается как период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды организации, ожидаемого периода эксплуатации ОС с учетом производительности, мощности объекта, нормативных, договорных ограничений, намерений руководства организации и др.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств установлена равной нулю, так как ожидаемая сумма от выбытия объектов основных средств не может быть определена. Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей.

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены.

Основные средства, используемые в деятельности организации, не рассматриваются в качестве активов к продаже.

Основные средства принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Активы, которые по ФСБУ 6/2020 относятся к основным средствам, лимит стоимости менее 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на издержки обращения в полной сумме в момент их отпуска в эксплуатацию. Контроль за их движением ведется на забалансовом счете МЦ.04.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Смарт» на 31.12.2023 числятся основные средства на сумму – 1 093 тыс.руб.

Учет арендованных основных средств (Аренда офисного помещения) в соответствии с правилами ФСБУ 6/2020 ведется следующим образом:

Арендованные основные средства:

- Нежилое офисное помещение, расположенное по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, г. Красное село, ул. Свободы 46, литера Б, пом. 125, площадью 19м2

В бухгалтерском балансе отражается детализацией по строке 1151 «Арендованное имущество (ППА)».

Определяется сумма права пользования арендой (ППА), которая равна стоимости всех арендных платежей, которые будут начисляться с начала действия аренды до конца срока действия договора, и отражается по Дт балансового счета 01.03 «Арендованное имущество».

Определяется предусмотрен ли выкуп по данному арендуемому имуществу. Стоимость ППА равна сумме признанного обязательства по аренде, согласно п. 50 ФСБУ 25/2018, решение 7 рекомендации Фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018».

Списание ППА производится равными долями в течение срока договора аренды путем начисления амортизации по Кт счета 02.03 «Амортизация арендованного имущества» с отнесением на затраты по Дт счетов.

Организация применяет в учете ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 2022 года. Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н, пункт 3 ФСБУ 6/2020, пункт 4 ФСБУ 26/2020.

Организация применяет стандарты ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» только в отношении договоров аренды.  
Основание: пункт 52 ФСБУ 25/2018.

### **3.2. Нематериальные активы**

В составе нематериальных активов при определенных условиях можно учесть объекты интеллектуальной собственности, а также деловую репутацию организации (п. 4 ПБУ 14/2007). В частности:

- изобретения, промышленные образцы, полезные модели;
- компьютерные программы;
- программное обеспечение и компьютерный дизайн для сайтов в интернете;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- секреты производства (ноу-хау);
- селекционные достижения (например, выращенный сорт растений или выведенную породу животных).

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом - исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной с учетом срока полезного использования этого объекта. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете организации путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Стоимость переоцененных нематериальных активов, а также фактическая (первоначальная) стоимость, суммы дооценки и уценки таких нематериальных активов отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Стоимость нематериальных активов, подверженных обесценению в отчетном году, а также признанный убыток от обесценения отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Наименование нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды отражается в таблице 1.3 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Наименование, фактическая (первоначальная) стоимость или текущая рыночная стоимость, срок полезного использования и иная информация в отношении нематериального актива, без знания о котором заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности информация отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

При раскрытии в бухгалтерской отчетности информации о нематериальных активах отдельно раскрывается информация о нематериальных активах, созданных самой организацией в типовой форме пояснений к бухгалтерской отчетности предусмотрена таблица 1.2.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Смарт» на 31.12.2023 г. нематериальные активы не числятся.

### **3.3. Запасы**

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н.

Запасы принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Учет запасов ведется по покупным ценам, в натурально-стоимостном выражении.

При продаже запасов или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости товаров в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость товаров на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Приобретение и заготовление материальных ценностей учитываются на счете 10 «Материалы».

На субсчете 10.03 "Топливо" учитывается наличие и движение нефтепродуктов (нефть, дизельное топливо, керосин, бензин и др.) и смазочных материалов, предназначенных для эксплуатации транспортных средств, технологических нужд производства, выработки энергии и отопления, твердого (уголь, торф, дрова и др.)

На субсчете 10.07 "Материалы, переданные в переработку на сторону" учитывается движение материалов, переданных в переработку на сторону, стоимость которых в последующем включается в затраты на выполнение строительно-монтажных работ по возведению многоквартирного жилого дома.

На субсчете 10.08 "Строительные материалы" учитывается наличие и движение сырья и основных материалов, входящих в состав вырабатываемой продукции, образуя ее основу, или являющихся необходимыми компонентами при ее изготовлении; вспомогательных материалов, которые участвуют в производстве продукции или потребляются для хозяйственных нужд, технических целей, содействия производственному процессу и т.п. В частности: хозяйственные расходы.

На субсчете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" учитывается наличие и движение инвентаря, инструментов, хозяйственных принадлежностей и других средств труда, которые включаются в состав средств в обороте, а также активы, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу и по другим параметрам относящиеся к основным средствам.

На субсчете 10.21.1 «Приобретение малоценного оборудования и запасов». Этот счет активный, и он нужен для отражения сведений по объекту о количестве и стоимости; 10.21.2 «Выбытие малоценного оборудования и запасов». Этот счет пассивный, и он нужен для отражения затрат на объекты.

Согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н., в бухгалтерской отчетности стоимость Незавершенного строительства отражается в составе Запасов.

В бухгалтерском балансе по разделу II «Оборотные активы» строка 1210 «Запасы» детализируется по дополнительным строкой 1211 «Запасы на складе» и строкой 1212 «Незавершенное строительство».

На 31.12.2023 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Смарт» остаток запасов составил 739 361 тыс. руб. из них: запасы на складе 43 116 тыс. руб.; стоимость незавершенного строительства 696 245 тыс. руб.

В 2023 году нет материально-производственных запасов, переданных в залог.

На 31.12.2023 года была произведена оценка стоимости материальных ценностей для создания резерва под их снижение. По результату анализа снижение стоимости запасов не выявлено, резервы не созданы.

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге у организации на начало и конец отчетного периода нет.

Способы расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не менялись.

### **3.4. Доходы и расходы**

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом МинФина РФ от 06.05.1999г. №32н.

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах.

Выручка в бухгалтерском учете признается по завершении оказания услуги застройщика и определяется по окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров), в учете застройщика отражается доход по кредиту счета 90-1 «Выручка»:

-доходы о продажи объектов недвижимости (готовая продукция на счете 43) отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи жилого помещения и дальнейшей регистрации перехода права собственности на них;

-доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам также отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта (дата приемки работ) приемки работ (акта передачи объекта, являющегося предметом договора долевого участия).

Учет расходов на продажу, выполнение работ, оказание услуг, прочих расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом МинФина РФ от 06.05.1999г. №33н.

Учет прямых расходов по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.01 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Обязательства застройщика по ДДУ отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от сроков соответственно в разделах «Прочие долгосрочные обязательства» или «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет затрат, связанных с оказанием услуг Застройщика, с учетом технических особенностей программного обеспечения учитываются в течение отчетного периода на счете 20.02 «Затраты застройщика по организации строительства» по каждому строящемуся объекту в части расходов, связанных с содержанием Заказчика-Застройщика и организации работы, в том числе вознаграждение управленческому персоналу, НДФЛ страховые взносы.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.02 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются по мере признания доходов от оказания услуг заказчика-застройщика, то есть в момент определения финансового результата на счет 90.02 «Себестоимость». Кроме того, расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в стоимость объектов строительства.

Суммы налога на добавленную стоимость на счете 19, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг, используемых для операций, связанных со строительством, не учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг).

В случае, если прямые расходы, поименованные в настоящей Учетной политике, относятся к строительству двух и более объектов одновременно, то они подлежат распределению пропорционально сметной стоимости объектов.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

При строительстве одного объекта за счет двух и более источников финансирования (в т.ч. за счет собственных средств) прямые расходы на возведение объекта подлежат распределению пропорционально доле площади, на которую имеется право у инвестора (дольщика) в общей площади здания. В этом же порядке осуществляется распределение затрат на выпуск готовой продукции (квартир), построенной за счет собственных средств.

Расходы будущих периодов списываются в течение срока, к которому они относятся.

Страховая премия списывается в расходы единовременно в момент признания ее расходами.

Внереализационные доходы и расходы:

В составе прочих доходов могут отражаться:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке (доходы по размещенным депозитам).

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

- прочие доходы.

В составе прочих расходов могут отражаться:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);

- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

-отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;

-штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

-возмещение причиненных организацией убытков;

-убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;

-суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;

-сумма уценки активов;

-перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;

-прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Выручка по обычным видам деятельности в 2023 году отсутствует, расходы, отражаемые в составе себестоимости продаж в 2023 году – отсутствуют.

### Структура расходов по обычным видам деятельности, по счету 20.01 «Основное производство»

Таблица 2

(тыс. руб.)

Вид расходов	Сумма, тыс. руб	Доля в общей сумме расходов, %
Расходы на приобретение земельного участка, кадастр:78:42:1832202:52	104 500	16,61
Генподряд СМР, материалы	355 637	56,56
Списание материалов	53 903	8,57
Проценты за кредит	47 777	7,59
Начисление процентов по займам полученным (Ленсоветовский)	2 541	0,40
Земляные работы	7 495	1,19
Технологическое присоединение к эл.сетям	4 300	0,68
Комплекс СМР по переносу КТПН	2 900	0,46
Технологическое присоединение к тепловым сетям	1 250	0,19
Технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения	11 700	1,86
Работы по разработке проектной документации	9 960	1,58
Автотранспортные услуги	1 041	0,16
Выполнение функций технического заказчика	2 897	0,46
Охранные услуги	4 304	0,68
Субаренда части земельного участка	2 691	0,42
Потребление электроэнергии	4 077	0,64
Плата за пользование лимитом кредитования	1 749	0,27
Инженерно-геодезические изыскания	842	0,13
Малоценное оборудование и запасы	465	0,07
Страхование СМР	398	0,06
Экспертиза документации	384	0,06
Вывоз строительного мусора	311	0,04
Негативное воздействие на работу центр. системы водоотведения	270	0,04
Земельный налог	233	0,03
Монтаж оконных блоков	230	0,03
Организация услуги видеонаблюдения	202	0,03
Обслуживание туалетных кабин на объекте	179	0,02
Вывоз грунта	134	0,02

Испытание свай	119	0,01
Другие прямые расходы СМР	6 273	0,99
<b>Итого</b>	<b>628 762</b>	<b>100%</b>

Застройщику выдано Разрешение на строительство № 78-011-0303-2016 от 31.05.2016 года на строительство Многоквартирного жилого дома на земельном участке, кадастровый номер 78:42:1832202:52, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Ленсоветовский участок 2, /севернее дома 21, корпус 3, литера А в Ленсоветовском) со сроком действия до 31.10.2017 года. Действие данного разрешения продлено до 30.09.2025 года.

**Структура затрат застройщика по счету 20.02 «Расходы Застройщика»**

Вид расходов	Сумма, тыс. руб	Доля в общей сумме расходов, %
Право использование программы ЭВМ	271	0,40
Устройство по реализации помещений	25 788	38,21
Проценты по займам полученным	32 068	47,52
Рекламные услуги	1 760	2,60
Амортизация	980	1,45
Аренда недвижимости (офис)	295	0,43
Госпошлина	24	0,03
Заработная плата	2 646	3,92
Затраты застройщика: Право на использование Office Home and Business 2019	77	0,11
Расходы на поиск сотрудников	178	0,26
Расходы на услуги банка	2 212	3,27
Нотариальные расходы	57	0,08
Страхование рисков утраты/повреждения имущества	200	0,29
Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности	132	0,19
Онлайн-регистрация ДДУ	197	0,29
Аренда транспортного средства	77	0,11
Техническое обслуживание оборудования (офисной техники)	43	0,06
МБП	424	0,62
И другие расходы застройщика	54	0,08
<b>Итого</b>	<b>67 483</b>	<b>100%</b>

Затраты по капитальному строительству учитываемые на счетах 20.01 и 20.02 в соответствии с положениями учетной политики отражаются в составе Запасов по строке 1212. Состав затрат раскрывается в Пояснении 6.

Сумма прочих доходов по счету 91.01 за отчетный период отсутствует (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах).

Сумма прочих расходов по счету 91.02, за отчетный период отсутствует (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах).

### 3.5. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/01.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость актива или в состав расходов равномерно.

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

За отчетный период по договорам займа привлечено:

**Займодавец: ИП (КФХ) Бова Владимир Станиславович**

-по договору займа № ИПБ01/2021СЗСМАРТ от 01.07.2021 г. на сумму 20 000 тыс. руб., начислены проценты на сумму 4 791 тыс.руб. (срок погашения до 28.03.2025г.);

-по договору займа № КФХ/СЗСМ1-2022 от 12.09.2022 г. на сумму 18 000 тыс. руб., начислены проценты на сумму 2 454 тыс.руб.(срок погашения до 31.12.2025г.);

-по договору займа № КФХ/СЗСМ1-2023 от 19.06.2023 г. на сумму 1 650 тыс. руб., начислены проценты на сумму 86 тыс.руб. (срок погашения до 31.12.2025г.);

**Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»**

-по договору займа № 01/2021ИСКВ/СЗС от 21.05.2021 г. на сумму 101 100 тыс.руб., начислены проценты на сумму 27 276 тыс.руб. (срок погашения до 25.03.2025г.)

За отчетный период по кредитным договорам привлечено:

**Кредитная организация: ПАО Сбербанк**

-по договору невозобновляемой кредитной линии № 55/9055/0003/3/1/063/21 от 31.08.2021 года на сумму 562 538 тыс.руб., начислены проценты за пользование кредитом на сумму 46 936 тыс.руб. (срок выборки до 28.06.2024г.)

На 31.12.2023 г. числится задолженность по договору займа в размере 140 750 тыс. руб., проценты на сумму 34 608 тыс.руб., по кредитному договору плата на сумму 562 538 тыс.руб., проценты на сумму 46 936 тыс.руб.

**Имеются кредитные договоры с залоговым имуществом:**

Кредитная организация: ПАО Сбербанк

-в рамках заключенного договор невозобновляемой кредитной линии № 55/9055/0003/3/1/063/21 от 31.08.2021 года:

-№ 55/9055/0003/3/1/063/21/ЗИП01 от 31.08.2021 Договор залога имущественных прав на сумму 831 718 тыс.руб;

-№55/9055/0003/3/1/063/21/ЗД01 от 31.08.2021 Договор залога доли в УК на сумму 10 тыс.руб.;

-№55/9055/0003/3/1/063/21/И01 от 31.08.2021 Договор ипотеки на сумму 129 853 тыс.руб.

-№ ЗИП01\_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующего залога имущественных прав на сумму 1 126 751 тыс.руб.

-№ДЗУК01\_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующего залога доли в УК на сумму 10 тыс.руб.

-№ДИ01\_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующей ипотеки ЗУ на сумму 129 853 тыс.руб.

-№ 55/9055/0003/3/1/059/21/ПФЛ05 от 31.08.2023 года Договор поручительства на сумму 754 169 тыс.руб.

-№ДП03\_550B00J8G от 31.08.2023 года Договор поручительства на сумму 333 277 тыс.руб.

На 31.12.2023 г. числится договоров с залоговым имуществом на сумму 3 305 642 тыс.руб.

### **3.6. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой способом -по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организация учитывает участие в уставном капитале других обществ на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 01 «Паи и акции».

Организация учитывает предоставленные займы на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 03 «Предоставленные займы».

Начисленные проценты по предоставленным займам на счете 76, субсчет 03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

Заемные средства за отчетный период по договорам займа не предоставлялись.

### **3.7. Изменение оценочных значений**

Оценочные значения на 31.12.2023 не сформированы.

### **3.8. Оценочные обязательства**

На 31.12.2023 г. в ООО «Специализированный застройщик «Смарт» оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков составили в сумме 199 тыс. руб.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала.

Ставка страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное

медицинское страхование, определяется по ставке, действующей на момент начисления резерва, с учетом достижения лимита начислений сотруднику.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное

страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,2%.

#### **4. Полученные обязательства и выданные гарантии**

**4.1.** ООО «СЗ «Смарт» открыта невозобновляемая кредитная линия по договору с ПАО «Сбербанк России» по договору № 55/9055/0003/3/1/063/21 от 31.08.2021 г.

Сумма кредита (лимит кредитной линии):

<b>Период действия лимита</b>	<b>Сумма лимита</b>
С даты заключения договора по 31 декабря 2021 г.	131 258 860 ,00 (Сто тридцать один миллион двести пятьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят) рублей
С 01.01. 2022 г. по 31.12. 2022 г.	364 162 350,00 (Триста шестьдесят четыре миллиона сто шестьдесят две тысячи триста пятьдесят) рублей
С 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.	665 545 080 ,00 (Шестьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот сорок пять тысяч восемьдесят) рублей
С 01.01.2024 г. по 28.06.2024 г.	735 836 000,00 (Семьсот тридцать пять миллионов восемьсот тридцать шесть тысяч) рублей

Срок возврата кредита «29» сентября 2024 г.

По состоянию на 31.12.2023 г. числится имущество переданное в залог ПАО «Сбербанк России», а именно:

- залог доли в УК ООО на сумму 10 тыс. руб., согласно договора залога в уставном капитале ООО «СЗ «Смарт» по договору залога доли в УК № 55/9055/0003/3/1/063/21/ЗД01 от 31.08.2021 г.

- залог имущественных прав на строящиеся площади, на земельном участке с кадастровым номером 78:42:1832202:52, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленсоветовский, участок 2, (севернее дома 21, корпус 3, литера А в Ленсоветовском) на сумму 831 718,5 тыс. руб. по договору залога имущественных прав № 55/9055/0003/3/1/063/21/ЗИП01 от 31.08.2021 г.

- №55/9055/0003/3/1/063/21/И01 от 31.08.2021 Договор ипотеки на сумму 129 853 тыс.руб.

-№ ЗИП01\_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующего залога имущественных прав на сумму 1 126 751 тыс.руб.

-№ДЗУК01\_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующего залога доли в УК на сумму 10 тыс.руб.

-№ДИ01\_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующей ипотеки ЗУ на сумму 129 853 тыс.руб.

-№ 55/9055/0003/3/1/059/21/ПФЛ05 от 31.08.2023 года Договор поручительства на сумму 754 169 тыс.руб.

-№ДП03\_550B00J8G от 31.08.2023 года Договор поручительства на сумму 333 277 тыс.руб.

#### **5. Использование прибыли**

По итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли: у Общества прибыль отсутствует. Решения о распределении прибыли не принимались.

#### **6. Налог на добавленную стоимость**

Моментом определения налоговой базы по НДС становится наиболее ранняя из следующих дат: день отгрузки или день оплаты. Данный метод определения выручки от реализации распространяется на реализацию основных средств, материалов и прочих активов.

За отчетный период операции облагаемые налогом на добавленную стоимость не осуществлялись.

#### **7. Налог на прибыль**

Учет налога на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». В соответствии с приказом Минфина от 20 ноября 2018 г. N 236н о внесении изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», Общество применяет балансовый метод определения отложенных активов и обязательств.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

На 31.12.2023 года числятся отложенные налоговые активы в сумме 0 тыс. руб.

На 31.12.2023 года числятся отложенные налоговые обязательства в сумме 0 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход – 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала. Авансовые платежи исчисляются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала.

За отчетный период начисленный налог на прибыль составил 0 тыс.руб.

## **8. Чистые активы общества**

Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Смарт» на 31.12.2023 года составили 14 тыс. руб.

Чистая прибыль за отчетный период составила 0 тыс. руб.

## **9. Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами Общества являются:

Бова Владимир Станиславович – генеральный директор;

ИП Бова Владимир Станиславович (упрощенная система налогообложения «доходы») – Бова В.С.- участник (100%) – индивидуальный предприниматель;

ООО «Специализированный застройщик «СК «ДОМИНАНТ» (общая система налогообложения) – ООО «ИСК ВИТА» - участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «ИСК «ВИТА» (общая система налогообложения) – Бова В.С. –участник (50% УК), генеральный директор;

ООО «Алькор» (общая система налогообложения) – Бова В.С. – участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «Ливада» (общая система налогообложения) – ООО «ИСК ВИТА» - участник (100% УК);

ООО «Специализированный застройщик «Крокус» (общая система налогообложения) – Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «Вектор» (общая система налогообложения) – Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «Сфера» (общая система налогообложения) – Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор.

## **Операции со связанными сторонами: операции по займам полученным**

ИП (КФХ) Бова Владимир Станиславович займы полученные на сумму – 39 650 тыс.руб., проценты на сумму 7 332 тыс.руб., а именно:

- договор займа № ИПБ01/2021СЗСМАРТ от 01.07.2021 г. на сумму – 20 000 тыс.руб., проценты на сумму 4 791 тыс.руб.;

- договор займа № КФХ/СЗСМ1-2022 от 12.09.2022 г. на сумму – 18 000 тыс.руб., проценты на сумму 2 454 тыс.руб.;

- договор займа № КФХ/СЗСМ1-2023 от 19.06.2023 г. на сумму – 1 650 тыс.руб., проценты на сумму 86 тыс.руб.;

ООО «ИСК «ВИТА» займы получены на сумму – 101 100 тыс.руб., проценты на сумму 27 276 тыс.руб., а именно:

-договор займа № 01/2021ИСКВ/СЗС от 21.05.2021 г. на сумму – 101 100 тыс.руб., проценты на сумму 27 276 тыс.руб.;

Все расчеты со связанными сторонами проводятся путем безналичных расчетов. Взаимозачетов нет.

## **Операции со связанными сторонами по выплате вознаграждения Генеральному директору**

За отчетный период Генеральному директору было начислено и выплачено вознаграждение в виде оплаты труда в размере 118 тыс. руб.

НДФЛ с оплаты труда Генерального директора был начислен и уплачен в бюджет в размере 15 тыс. руб.

Страховые взносы с оплаты труда Генерального директора за отчетный период составили 35 тыс. руб.

#### **10. Условные обязательства и условные активы**

По состоянию на отчетную дату Общество не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

#### **11 . Активы, обязательства и операции в иностранной валюте**

За отчетный период ООО «Специализированный застройщик «Смарт» не осуществляло операции в иностранной валюте.

#### **12. Информация по сегментам**

За отчетный период выручка по основным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Смарт» составила 0,00 тыс. руб.

Общество не осуществляет другие виды деятельности, поэтому информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Что касается информации по географическим сегментам, Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории одного субъекта РФ – Санкт-Петербург и не выделяет отдельных географических сегментов.

ООО «Специализированный застройщик «Смарт» не имеет обособленных подразделений.

#### **13. Государственная помощь**

Общество в отчетном году не получало государственную помощь в виде субвенций, субсидий, бюджетных кредитов, отсрочек и рассрочек по уплате налогов, платежей и других обязательств не получало.

#### **14. Информация по прекращаемой деятельности**

Обществом не принималось решение о прекращении какой-либо части деятельности.

#### **15. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

#### **16. События после отчетной даты**

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствуют. Решение о распределении чистой прибыли за отчетный период на момент утверждения отчетности не принималось.

События после отчетной даты, судебные дела и иски отсутствуют, контролируемые и крупные сделки в течение 2023 года не проводились.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

#### **17. Информация о затратах на энергетические ресурсы**

Затраты на энергетические ресурсы, использованные в течение календарного года уплачивались в составе арендных платежей офисного помещения.

При осуществлении деятельности в качестве Застройщика Общество не использовало в 2023 году энергетические ресурсы:

#### **18. Информация об особенностях ведения деятельности в текущем отчетном периоде**

Организация не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции. данная ситуация не оказала существенного влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности.

Общество подтверждает, что данные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2023 год.

## **19. Информация по рискам**

В процессе хозяйственной деятельности у Общества возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния ООО «СЗ «Смарт» проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. Организация определила для себя основные риски:

- финансовые
- правовые
- репутационные.

Деятельность Организации не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции не существенно на деятельность Организации.

Изменение процентных ставок по обязательствам не существенно влияет на Организацию, поскольку средневзвешенная процентная ставка оптимальна и обеспечена поручительствами связанными компаниями группы.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Организация намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как низкую.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют. Изменений в составе рисков Общества по сравнению с прошлым годом не предвидится.

## **20. Непрерывность деятельности**

Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Однако будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, изложенных в настоящих пояснениях, сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов. При этом в настоящее время и в обозримом будущем Общество полагает, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Бова В.С.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года.