

**Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«Специализированный застройщик «Решение» 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 «Решение»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Решение»

Юридический и фактический адрес: 196247, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Новоизмайловское, пл Конституции, д. 3, литера А, помещ. 20-Н, офис 813.

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Дата и место регистрации: 25 мая 2021 года в МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу

Дата и место постановки на учет в налоговой инспекции 25 мая 2021 года в МИФНС № 23 по Санкт-Петербургу

ОГРН 1217800081300

ИНН 7810919740 КПП 781001001

ОКПО 60119486

ОКТМО 40375000

ОКВЭД 71.12.2 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 - 2 чел.

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

Общество создано гражданином РФ Бова Виктором Станиславовичем, на основании Решения № 1 от 20 мая 2021 года, который является единственным участником, доля владения в уставном капитале 100%. Единоличным исполнительным органом ООО «СЗ «Решение», в лице Генерального директора является Бова Виктор Станиславович, назначен на должность сроком на 5 (пять) лет, на основании Решения № 0 1 от 20.05.2021 года.

Лицом ответственным за контроль (ЛОКУ) за финансово-хозяйственной деятельностью Организации и надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде является Бова Виктор 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 «Решение» 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 «Решение», 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 Общества № 2023/ПСА от 18.05.2023 года утверждена аудиторская организация для проверки 2023 года ООО "ПромСтройАудит Консалт", является членом Саморегулируемой организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743.

2. Сведения об отчетности

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Решение» 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 «Решение» 2022/УП от «25» декабря 2021 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 31 декабря 2023 г.

Структура баланса

АКТИВ:

Строка 1150 составляет 0,047% от валюты баланса

Строка 1180 составляет 0,016% от валюты баланса

Строка 1210 составляет 64.05% от валюты баланса

Строка 1220 составляет 1.94% от валюты баланса

Строка 1230 составляет 33.94% от валюты баланса

Строка 1250 составляет 0.007 % от валюты баланса

По строке 1150 «Основные средства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1151 «Арендованное имущество (ППА)» отражается остаточная стоимость арендованного имущества в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", аккумулируется на счете 01.03. «Арендованное 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 0,0006% от валюты баланса

Строка 1370 составляет 0,003% от валюты баланса

Строка 1410 составляет 63.47% от валюты баланса

Строка 1420 составляет 0.018% от валюты баланса

Строка 1450 составляет 30.88% от валюты баланса

Строка 1520 составляет 5.60% от валюты баланса

Строка 1540 составляет 0,011% от валюты баланса

Строка 1550 составляет 0,018% 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» и 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам».

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

Учетная политика утверждена приказом директора от 25 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 расходов по строительству 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.

В 2023 году приобретены и числятся балансе ООО «Специализированный застройщик «Решение» на 31.12.2023 основные средства на сумму 460 тыс. руб., по ним ведется учет по новым правилам ФСБУ 6/2020. Расходов на проведение существенных ремонтов ОС, которые нужно капитализировать не проводилось.

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

Арендованные основные средства[^]

- нежилое офисное помещение № 20-Н, расположенное по адресу: 196247, Санкт-Петербург г, вн. тер.г. муниципальный округ Новоизмайловское, пл Конституции, д. 3, литера А, помещ. 20-Н, офис 814, на основании договора субаренды офисного помещения № 02/10-22-01 ДМД от 01.10.2022, на 31.12.2023 года на сумму 202 тыс.руб.

-нежилое офисное помещение 12,36 м2, по адресу: г. СПб, пл. Конституции 3,литер А, пом.22-Н, офис 908 на основании договора субаренды офисного помещения № 11-17-01 ДМД от 01.11.2017 г., на 31.12.2023 года на сумму 65 тыс. руб.

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.

Стоимость обязательства по аренде равна стоимости всех платежей, которые будут начисляться с начала и до конца действия договора аренды и отражается по Кт балансового счета 76 в разрезе Арендодателя, 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».

Погашение обязательств по аренде производить путем осуществления платежей.

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 «Решение» на 31.12.2023 г. нематериальные активы не числятся. Не приобретались нематериальные активы не за денежные средства.

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».

Канцелярские товары принимаются в общей стоимости на затраты по счету 20.02 «Затраты на канцелярские товары».

На субсчете 10-7 "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 объекта капитального строительства.

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 100 000 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.

Списание материалов производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

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 «Остатки запасов на складе» и строкой 1212 «Незавершенное строительство».

На 31.12.2023 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Решение» числятся запасы на сумму 1 024 036 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, НДС/Л страховые взносы. Оплата труда Генерального директора за отчетный период не начислялась и не выплачивалась., НДС/Л не начислялся, взносы по социальному страхованию и обеспечению не начислялись.

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», после ввода в эксплуатацию объекта основных средств. 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 имеет 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.

Внерезидентские 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.

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

Таблица 2

(тыс. руб.)

СТАТЬИ ЗАТРАТ	2023г./ тыс.руб.	2022г./ тыс.руб	2021г./ тыс.руб.
Автотранспортные услуги	396	29	
Амортизация	175	35	
Вывоз грунта	428	428	
Выдача ТУ на РАСЦО, проводное радиовещание и услуг связи	17	17	
Выполнение функций технического заказчика ЛО, д. Новое Девяткино, ул. Лесная, участок 19	1 800	600	
Доставка технической воды	129	54	
Земельный налог	693	224	
Земельный участок д.Новое Девяткино, ул.Лесная, уч. 19	302 246	295 971	
Комплекс электромонтажных работ согласно тех.условиям ПАО Ленэнерго	672	672	
Малоценное оборудование и запасы	947	464	
Обслуживание туалетных кабин	164	16	
Определение класса бетона	202	41	
Проектная документация	4 052	2 725	

Проценты к уплате	146 522	63 792	
Расходы на программное обеспечение	36	16	
Расходы на электроэнергию	2 157		
Присоединение к электросетям	282		
СМР	437 789	130 060	
Списание материалов	74 453	2 843	
Услуги охраны	2 660	260	
Юридические и консультационные услуги	4 036	4 036	
Итого:	979 862	502 283	

Застройщику выдано разрешения на строительство № 47-RU47504308-111К-2021 от 18.10.2021г., Решение о внесении изменений в Разрешение на строительство от 22.02.2022 года – Объект: Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Новодевяткинское сельское поселение, дер .Новое Девяткино, улица Лесная участок 19,на земельном участке, кадастровый номер: 47:07:0711004:507. Срок действия разрешения до 18.10.2024 года.

Структура затрат застройщика по счету 20.02 «Расходы Застройщика»

СТАТЬИ ЗАТРАТ	2023г./ тыс.руб.	2022г./ тыс.руб	2021г./ тыс.руб
Право использование WIN PRO 10 32 -bit32/64	48	48	57
Госпошлина	101	27	
Заработная плата	2 210	836	
Затраты застройщика: Онлайн регистрация ДДУ	163		
Затраты застройщика: Услуги по реализации помещений	22 773		
Коллективное страхование имущества граждан (дольщиков в период гарантийных обязательств Застройщика)	359	359	
Обслуживание системы видеонаблюдения на объекте	185		
Нотариальные расходы	12	11	7
Программное обеспечение	308	36	
Проценты к уплате	94	51	12
Расходы на канцтовары	76		
Расходы на мебель для офиса	82		
Расходы на рекламу	1 256	240	
Расходы на услуги банка	148	44	8
Страхование рисков по утрате трудоспособности, травме, смерти в результате несчастного случая	120	38	
Страхование рисков по утрате(гибели) застрахованного имущества	423	98	
Субаренда нежилого помещение	612	208	70
Услуги по проведению аудиторской проверки бухгалтерской отчетности	101	38	
Итого	29 072	2 034	154

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 к бухгалтерской отчетности.

Сумма прочих доходов по счету 91.01 за отчетный период составляет 30 тыс. руб. (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. 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

3.6. 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 Бова Виктор Станиславович

- по договору займа № 01-2021/БВС/СЗР от 02.06.2021 г. на сумму 350 тыс. руб., начислены проценты на сумму 94 тыс.руб.;

- по договору займа № БВС-СЗР/2022-1 от 10.01.2022г. на сумму 18 400 тыс. руб., начислены проценты на сумму 5 939 тыс.руб.

Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»

- по договору займа № ИСК-СЗР/2022-1 от 12.01.2022 г. на сумму 15 150 тыс.руб., начислены проценты на сумму 52 157 тыс.руб.

Займодавец: ООО «СЗ «Альтера»

- по договору займа № СЗАЛТ-СЗР/2022-1 от 10.01.2022 г. на сумму 15 700 тыс.руб., начислены проценты на сумму 5 310 тыс.руб.;

Займодавец: ООО «СЗ «Вариант»

- по договору займа № СЗВАР-СЗР/2022-1 от 10.01.2022 г. на сумму 123 000 тыс.руб., начислены проценты на сумму 42 344 тыс.руб.

За отчетный период по кредитным договорам привлечено:

Кредитная организация: ПАО Промсвязьбанк

- по кредитному договору № 100-0100-22-2-6 от 13.09.2022 года на сумму 559 601 тыс.руб., начислены проценты на сумму 40 770 тыс.руб.

На 31.12.2023 г. числится задолженность по договорам займа всего в размере 308 600 тыс. руб., проценты всего на сумму 105 845 тыс. руб., по кредитному договору всего в размере 559 601 тыс. руб., проценты всего на сумму 40 770 тыс. руб.

Имеются кредитные договоры с залоговым имуществом:

Кредитная организация: ПАО Промсвязьбанк

-в рамках заключенного кредитного договора № 100-0100-22-2-6 от 13.09.2022 года:

-Договор залога доли в УК №ДЛ-1/100-0100-22-2-6 от 13.09.2022.(Залогодатель Бова В.С.) доля в УК СЗ Решение на сумму 10 тыс. руб.;

-Договор ипотеки земельного участка № Н-1/100-0100-22-2-6 от 13.09.2022г. Залоговая стоимость земельного участка на сумму 143 200 тыс. руб.

-Договор залога прав по договору залогового счета № ЗС-1/100-0100-22-2-6 от 14.09.2022 на сумму 1 363 тыс. руб.

На 31.12.2023 г. числится договоров с залоговым имуществом на сумму 1 506 210 тыс.руб.

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 «Решение» оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков составили в сумме 185тыс. рублей.

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 «Решение» открыта кредитная линия по договору с ПАО Промсвязьбанк по договору № 100-0100-22-2-6 от 13.09.2022 г. (с установленным лимитом выдачи)

Сумма кредита (лимит кредитной линии):

Период действия лимита	Сумма лимита
С «13» сентября 2022 г. по «25» марта 2026 г.	1 363 000 000 (Один миллиард триста шестьдесят три миллиона) российских рублей 00 копеек.

Дата окончательного погашения Основного долга наступает 25.03.2026 года, а дата окончательного погашения процентов за пользование Кредитом наступает 30.03.2026 года.

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

-зalog доли в Уставном капитале на сумму 10 тыс. руб., согласно договору № ДЛ-1/100-0100-22-2-6 от 13.09.2022.(Залогодатель Бова В.С.).

-Договор залога прав по договору залогового счета № ЗС-1/100-0100-22-2-6 от 14.09.2022 г. на сумму 1 363 тыс. руб.

-ипотека земельного участка, согласно договору № Н-1/100-0100-22-2-6 от 13.09.2022г. Залоговая стоимость Земельного участка на сумму 143 200 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. числятся обязательства полученные:

- Дог. поручительства №100-0100-22-2-6 от 13.09.2022г.(ООО «Лигастрой» перед ПАО ПромСвязьБанк за СЗ Решение) на сумму 1 363 000 тыс. руб.

-Дог.поручительства №100-0100-22-2-6 от 13.09.2023г.(Бова В.С. перед ПАО ПромСвязьБанк за СЗ решение) на сумму 1 363 000 тыс. руб.

-Обеспечение обязательств и платежей полученные (пополнение эскроу счетов) на сумму 225 077 тыс.руб.

Итого по состоянию на 31.12.2023 г. сумма обязательств полученных составляет 2 951 077 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 осуществлялись 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 261 тыс. руб.

На 31.12.2023 года числятся отложенные налоговые обязательства в сумме 267 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 «Решение» на 31.12.2023 года составили 61 тыс. руб.

Чистая прибыль за отчетный период составила 27 тыс. руб.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

ИП Бова Виктор Станиславович (упрощенная система налогообложения) -индивидуальный предприниматель;

ООО «ИСК «ВИТА» (упрощенная система налогообложения) – общество с ограниченной ответственностью;

ООО «СЗ «ОХТА» (общая система налогообложения) – общество с ограниченной ответственностью;

ООО «СЗ «Ливада» (общая система налогообложения) – общество с ограниченной ответственностью;

ООО «СЗ «ПрогресСтрой» (общая система налогообложения) - общество с ограниченной ответственностью;

ООО «СЗ «Альтера» (общая система налогообложения) - общество с ограниченной ответственностью;

ООО «СЗ «Вариант» (общая система налогообложения) - общество с ограниченной ответственностью;

Операции со связанными сторонами: операции по займам полученным

ИП Бова Виктор Станиславович займы полученные на сумму 18 750 тыс. руб., проценты на сумму 6 033 тыс.руб., в том числе:

-по договору займа № 01-2021/БВС/СЗР от 02.06.2021 г. на сумму 350 тыс. руб., начислены проценты на сумму 94 тыс.руб.;

-по договору займа № БВС-СЗР/2022-1 от 10.01.2022г. на сумму 18 400 тыс. руб., начислены проценты на сумму 5 939 тыс.руб.

ООО «ИСК «ВИТА» займы выданные на сумму на сумму 15 150 тыс.руб., проценты на сумму 52 157 тыс.руб., в том числе:

-по договору займа № ИСК-СЗР/2022-1 от 12.01.2022 г. на сумму 15 150 тыс.руб., начислены проценты на сумму 52 157 тыс.руб.

ООО «СЗ «Альтера» займы выданные на сумму 15 700 тыс.руб., проценты на сумму 5 310 тыс.руб., в том числе:

-по договору займа № СЗАЛТ-СЗР/2022-1 от 10.01.2022 г. на сумму 15 700 тыс.руб., начислены проценты на сумму 5 310 тыс.руб.;

ООО «СЗ «Вариант» займы выданные на сумму 123 000 тыс.руб., проценты на сумму 42 344 тыс.руб., в том числе:

-по договору займа № СЗВАР-СЗР/2022-1 от 10.01.2022 г. на сумму 123 000 тыс. руб., начислены проценты на сумму 42 344 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 1 011 тыс. руб.

НДФЛ с оплаты труда Генерального директора был начислен и уплачен в бюджет в размере 128 тыс. руб.

Страховые взносы с оплаты труда Генерального директора за отчетный период составили 227 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 «Решение» не осуществляло операции в иностранной валюте.

12. Информация по сегментам

За отчетный период выручка по основным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Решение» 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 «Решение» 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, а так же затраты на энергетические ресурсы использованные на объекте строительства составили 2 588 тыс. руб.

Вид энергетических ресурсов	Ед. измерения	Количество в натуральном выражении	Количество в денежном выражении, тыс. руб.
Электроэнергия	Квт	274 104	2 588

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 «Решение»» 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 несущественно на деятельность Организации.

Изменение процентных ставок по обязательствам несущественно 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. Геополитическая обстановка и введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. По состоянию на дату подписания отчёта достоверно оценить существенность воздействия возможных будущих событий на финансовое положение и результаты не представляется возможным текущие ожидания и оценки Руководства Организации могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Организации на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Организации. Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Организации.

Введение дополнительных санкций против РФ, повышение волатильности рубля отразились на внутренних рынках отразилось на стабильности поставок, вызвало подорожание стройматериалов. Одновременно произошло рекордное повышение ключевой ставки ЦБ, что отразилось на ипотечных и других кредитах, снижая доступность жилья. Организация пока не может достоверно оценить риски изменения в сторону повышения себестоимости строительства, а также роста ипотечных ставок и изменения спроса со стороны покупателей.

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.