

Пояснения
к бухгалтерской отчетности
акционерного общества
«Специализированный застройщик «РЕГИСТР»
за 2023 год



1. Сведения об организации

Юридический и фактический адрес АО «Специализированный застройщик «РЕГИСТР»»: 236039 Калининградская область, г. Калининград, ул. Эпроновская, 12 этаж 3, помещение 6,

Общество с ограниченной ответственностью АО «Специализированный застройщик «РЕГИСТР»», зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 9 по гор. Калининграду, ОГРН1213900000577

Поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ 22 января 2023 года в МРИ МНС России № 9 по г. Калининграду, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, присвоено ИНН/КПП 3906398393 /390601001.

Основными видами деятельности в соответствии с Уставом АО «Специализированный застройщик «РЕГИСТР» (далее Предприятие) являются:

1. **Строительство жилых и нежилых зданий;**
2. **Разборка и снос зданий;**
3. **Производство электромонтажных работ;**
4. **Производство штукатурных работ;**
5. **Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;**
6. **Производство прочих отделочных и завершающих работ;**
7. **Производство кровельных работ;**
8. **Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки.**

Уставный капитал на 31 декабря 2023 года составляет 10 тыс. рублей
Верхолаз Е.В. -100 % уставного капитала, номинально равен 10 000 рублей;

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «СЗ»РЕГИСТР» за 2023 год сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. №43н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №94н от 31.10.2000г.

2. Основные применяемые правила бухгалтерского и налогового учета, основные элементы учетной политики

Учетная политика предприятия утверждена приказом директора предприятия от 30 декабря 2022 года. Основные, наиболее существенные положения этого документа:

- инвестиционный доход от реализации услуг застройщик признает после полной готовности и сдачи объекта;

- инвестиционный доход у застройщика образуется как сумма превышения договорной стоимости объекта долевого строительства и фактических затрат на его возведение.

- средства дольщиков, полученные застройщиком, считаются целевым финансированием и поступают на специальные счета, открытые на каждое разрешение на объект строительства, эти денежные средства направляются на создание жилого дома.

- инвентарная стоимость законченного строительством объекта – это сумма фактических капитальных затрат, состав которых регламентируется сводным сметным расчетом стоимости строительства, она формируется в период строительства по данным бухгалтерского учета застройщика и определяется после его окончания при вводе объекта в эксплуатацию. Период



строительства охватывает отрезок времени с момента отведения земельного участка и оформления правоустанавливающих документов на землю до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Затраты на возведение объектов отражаются застройщиком в разрезе каждого объекта.

- разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство объекта недвижимости, которая по условиям договора не подлежит возврату дольщикам и является инвестиционным доходом.

- цена договора участия в долевом строительстве отражается как целевые средства, полученные на строительство, на счете 86.02 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

- давальческие материалы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10.7.

- начисление амортизации объектов основных средств производится линейным методом (ФСБУ 6/2020, ст.259 НК РФ). Срок полезного использования объектов основных средств определяется согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.02 №1, утвержден приказом по учетной политике по предприятию. Переоценка основных средств не производится.

- учет материалов ведется согласно ФСБУ 05/2019 г, единица учета материалов – номенклатурная позиция, учет материалов ведется с применением счета 16 – отклонение в стоимости материалов, метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) – по ФИФО.

В организации информация об объектах учета аренды не оказывает влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движения денежных средств, объекты учета аренды находятся в операционной аренде.

Операции по сдаче в аренду помещений / земельных участков общество в рамках ФСБУ 25/2018 (пункты 24,25,29)

квалифицировало как операционную аренду, так как экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, после его передачи арендатору остаются у арендодателя.

- для учета затрат Застройщика используется счет 26 «Общехозяйственные расходы», на нем учитываются затраты на содержание заказчика-застройщика: заработная плата сотрудников и налоги с нее, аренда офиса и оборудования, затраты на обеспечение техники безопасности на стройке, оплата консультационных услуг, коммунальные услуги, услуги связи, покупка оргтехники и расходных материалов, канцелярских товаров и др.

- собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы» в конце месяца списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».

- расходы будущих периодов формируются на счете 97 и списываются в бухгалтерском учете равномерно в течение периода, к которому они относятся.

- создается резерв по сомнительным долгам в целях покрытия убытков по безнадежным долгам по результатам инвентаризации дебиторской задолженности на предприятии. Начисление ведется в течении налогового периода с участием счета 63. На 31.12.2023г. предприятие не имеет просроченной дебиторской задолженности.

3. Основные показатели финансовой и хозяйственной деятельности за 2023 г.

Строка 1150 «Основные средства»

Основные средства предприятия, учитываемые на счете 01.1 «Основные средства»

- 905 046 тыс. рублей;

- амортизация основных средств за год начислена в размере 0 тыс. рублей.

- остаточная (балансовая) стоимость основных средств - земельных участков составила 905 046 тыс. рублей.

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» - 2 тыс.руб.

Строка 1210 "Запасы" 609 882 тыс. рублей.; в т.ч. материалы - 65 656 тыс. рублей,

- незавершенное строительство, составило 544 226 тыс. руб..



Строка 1230 "Дебиторская задолженность" составила **536 454** тыс. рублей, в том числе:
 - авансы выданные – **89 628** тыс. рублей;
 - задолженность дольщиков – **0** тыс. рублей

Дебиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2023 г.

Строка 1240 баланса «Финансовые вложения» составила – **200 000** тыс. рублей, в том числе:

- депозиты сроком размещения от 1 до 30 - **200 000** тыс. рублей.
- краткосрочные займы – **0** тыс. рублей.

Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты"

- сальдо на конец периода по дебету счета 50.01 составило **0** рублей
- сальдо на конец периода по дебету счета 51 составило **1 654** тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила **1 370 851** тыс. рублей. Для осуществления производственной деятельности получены процентные займы от юридических лиц и долгосрочные кредиты.

Строка 1510 «Заемные средства» составила **67 880** тыс. рублей.

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила **792 425** тыс. руб. в том числе:

- обязательства перед дольщиками в сумме **499 327** тыс. рублей

Кредиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2023г. Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

Финансовые результаты.

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:

- вознаграждение застройщика – **0** тыс. рублей;
- выручка – **4 584** тыс. руб.;
- проценты, полученные по депозитам – **7 046** тыс. рублей;
- прочие доходы – **538 864** тыс. руб, в т.ч.
- инвестиционный доход – **393 777** тыс. руб.

Среднесписочная численность за 2023 г. – 1 человек

4. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период

В 2023 году АО «СЗ «РЕГИСТР» вело работу по строительству жилых домов по ул. Согласия – И. Сусанина в гор. Калининграде, а также осуществляло передачу квартир по актам дольщикам.

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области.

АО «СЗ «РЕГИСТР» является плательщиком НДС и налога на прибыль, применяет общую систему налогообложения. Налоговых льгот организация не имеет. Все платежи по налогам и сборам производятся в установленные законодательством сроки. Просроченной задолженности по налогам и сборам общество не имеет.

5. Информация об операциях АО «СЗ»РЕГИСТР» со связанными сторонами

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток (незавершенные операции по состоянию на 31.12.2023 г.) тыс. руб.



СТРОЙКОМПЛЕКТ-ИМПЭКС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АО	Общий учредитель	нет	нет
ВЕРШИНА СЗ ООО	Общий учредитель	нет	нет

6. Применимость допущения непрерывности деятельности

В 2023г. на деятельность **АО «СЗ «РЕГИСТР»** оказывал влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление.

Не смотря на перебои с поставками строительных материалов, а также увеличение их стоимости руководство **АО «СЗ «РЕГИСТР»** не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества.

В бухгалтерской отчетности на 2023 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, предприятие способно продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Наше общество планирует стабильно осуществлять свою деятельность, т.к. работает на российский рынок и не зависит от колебаний валюты на прямую.

У Общества не было приостановки операционной деятельности, нарушении условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал, доступность рынков капитала/финансирования.

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые повлияли бы на бухгалтерскую отчетность **АО «СЗ «РЕГИСТР»** не происходили.

Общество занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Директор

АО «Специализированный застройщик «РЕГИСТР» Суханин Ю.В.

