

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Специализированный застройщик «Новострой Воронеж»**

ЗА 2023 ГОД

Раздел 1. Общая информация об Обществе

Наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новострой Воронеж»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Новострой Воронеж»

Юридический адрес: 394016, Воронежская обл., г. Воронеж, улица Солнечная, дом № 66В, кв. 1

Почтовый адрес: 394016, Воронежская обл., г. Воронеж, улица Солнечная, дом № 66В, кв. 1

ИНН (КПП): 3662301397 (366201001) ОГРН: 1223600013790

Дата государственной регистрации: 22 августа 2022 г.

Обособленные подразделения в Обществе отсутствуют.

Основной вид деятельности Общества согласно ОКВЭД 41.20: Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество не осуществляет виды деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с законодательством РФ.

Среднесписочная численность работников Общества:

- в 2023 году – 1 человек;

- в 2022 году – 1 человек;

Учредительным документом, регламентирующим деятельность Общества, является Устав, утвержденный Решением учредителя ООО «СЗ «Новострой Воронеж» № 1 от 17 августа 2022 г.

Высшим органом Общества является общее собрание участников Общества. Уставом Общества Совет директоров не предусмотрен.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – директором.

Директор Общества:

Савельев Максим Юрьевич, назначен Решением учредителя ООО «СЗ «Новострой Воронеж» № 1 от 17 августа 2022 г.;

Рудиков Сергей Игоревич, назначен Решением учредителя от 22 ноября 2022 г.

Раздел 2. Основа представления информации в отчетности и основные положения учетной политики.

2.1 Основа представления информации в отчетности

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – бухгалтерская отчетность) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, а также на основании положений Учетной политики Общества на 2023 год, утвержденной приказом от 30.12.2022г. № 1-УП-БУ -23.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.2 Основные положения учетной политики

В течение финансово-хозяйственной деятельности за период 2022 – 2023 годы Общество применяло следующие основные положения учетной политики:

Основные положения учетной политики	Использование варианта положения учетной политики в отчетных периодах		
	2023 г.	2022 г.	
Метод списания ТМЦ в производство по средней себестоимости	+	+	
Метод начисления амортизации по основным средствам: линейный метод	+	+	
Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную: (в момент, когда срок исполнения обязательств менее года)	+	+	

2.2.1 Запасы

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Материально-производственные запасы (МПЗ) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Исчисление средних оценок фактической себестоимости материалов при списании (отпуске) осуществляется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период).

Объекты недвижимого имущества, приобретенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, отражаются в учете на счете 41 «Товары». Оценка таких товаров при продаже или ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы товара.

Долгосрочными активами для продажи признаются жилые и нежилые объекты (далее – объекты), которые строятся организацией-застройщиком исключительно подрядным способом, и которые предназначены для дальнейшей продажи в рамках договоров долевого участия и договоров купли-продажи. Учитываются такие активы на счете 43 «Готовая продукция» в разрезе квартир и нежилых помещений.

2.2.2 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств (ОДДС)

В ОДДС не отражается:

- движение денежных средств между кассой и расчетными счетами;

В ОДДС отражаются свернуто:

выданные и погашенные займы в течение 3 месяцев.

Информация о денежных средствах отражается без учета внутреннего оборота по счетам учета денежных средств. Сведения о движении денежных средств Общества представляются в валюте РФ.

2.2.3 Выручка

Общество признает выручку по начислению при соблюдении условий, предусмотренных ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка по договорам купли-продажи (далее – ДКП) жилых и нежилых помещений и финансовый результат (экономия) застройщика по ДДУ.

Датой возникновения «экономии» застройщика признается дата разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства. Финансовый результат (экономия) застройщика по ДДУ определяется в целом по объекту строительства многоквартирного дома (МКД) как совокупная разница доходов и расходов в части ДДУ, связанных со строительством МКД.

Выручка по договорам купли-продажи жилых и нежилых помещений отражается после регистрации права собственности на покупателя.

К прочим доходам относятся иные доходы.

2.2.4 Признание расходов

Расходы на госпошлины при регистрации права собственности на жилые и нежилые помещения по ДКП, произведённые до передачи их покупателю, относятся непосредственно на увеличение их себестоимости (в Дт 43). Так называемые «опоздавшие» расходы, которые возникают после окончания строительства и подписания акта ввода в эксплуатацию объекта (например, благоустройство территории, отделка и т.п.) распределяются на счете 43 «Готовая продукция» пропорционально общей себестоимости квартир, отраженных на этом счете. При этом, предварительно эти расходы аккумулируются на счете 26 по субконто «Распределяемые расходы».

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются управленческие расходы (зарплата сотрудников, офисные расходы), а также текущие расходы по содержанию дома (до заключения договоров между собственниками квартир и снабжающими организациями). На конец отчетного периода указанные расходы в полной сумме списываются в дебет счета 90, субсчет 90.8 «Управленческие расходы».

На счете 44 «Расходы на продажу» учитываются расходы, связанные с продажей квартир и нежилых помещений, включая услуги агента и рекламные расходы. На конец отчетного периода указанные расходы в полной сумме списываются в дебет счета 90, субсчет 90.7 «Расходы на продажу».

Остальные расходы признаются прочими расходами.

Раздел 4. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

4.1 Запасы

4.1.1 Наличие и движение запасов

тыс. руб.											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступления и затраты	Изменения за год				На конец периода	
			Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости		Выбыло		Убытков от снижения стоимости	Оборот запасов между их группами (видами)	Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости
						Себестоимость	Резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023	-	-	199 271	(82 674)	-	-	X	116 597	-
	5420	за 2022	-	-	-	-	-	-	X	-	-
В том числе:											
Сырье, материалы и др. аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция (квартиры на продажу)	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве (кап. вложения в строительство жилого дома)	5405	за 2023г.	-	-	199 271	(82 674)	-	-	X	116 597	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г.

4.2 Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии дебиторской задолженности со сроками погашения более 12 месяцев и менее 12 месяцев приведена в таблице пояснений по видам задолженности.

4.2.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за год							На конец периода		тыс. руб.	
			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло			Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	Перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	Перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Учтенная по условиям договора		Величина резерва по сомнительным долгам
					В результате хозяйственных операций	Причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат	Восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	11 924	-	7 631	(18 955)	-	-	-	-	600	-
	5530	за 2022г.	-	-	11 949	(25)	-	-	-	-	11 924	-
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	1 935	-	7 177	(8 669)	-	-	-	-	443	-
	5532	за 2022г.	-	-	1 950	(15)	-	-	-	-	1 935	-
Прочая	5513	за 2023г.	9 989	-	454	(10 286)	-	-	-	-	157	-
	5533	за 2022г.	-	-	9 999	(10)	-	-	-	-	9 989	-
Проценты по займам	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2023г.	11 924	-	7 631	(18 955)	-	-	X	X	600	-
	5520	за 2022г.	-	-	11 949	(25)	-	-	X	X	11 924	-

4.2.2 Просроченная дебиторская задолженность

тыс. руб.					
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-

4.2.3 Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023	-	116 614	-	(101 181)	-	-	-	-	15 433
	5580	за 2022	-	24	-	(24)	-	-	-	-	-
В том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	-	115 925	-	(100 593)	-	-	-	-	15 332
	5581	за 2022 г.	-	24	-	(24)	-	-	-	-	-
Авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	-	689	-	(588)	-	-	-	-	101
	5583	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5564	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2023	-	116 614	-	(101 181)	-	-	-	-	15 433
	5570	за 2022	-	24	-	(24)	-	-	-	-	-

4.4 Денежные средства и денежные эквиваленты

4.4.1 Состав денежных средств и эквивалентов денежных средств

тыс. руб.			
Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Средства в кассе	170	-	-
Средства на расчетных счетах	47	3	-
Итого денежных средств	217	3	-
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств	217	3	-

4.5 Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

тыс. руб.		
Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Отложенные налоговые активы всего, в том числе:	42	6
Убытки прошлых лет	40	6
Оценочные резервы	2	-
Отложенные налоговые обязательства всего, в том числе:	-	-
Внеоборотные активы	-	-

4.6 Кредиты и займы

4.6.1 Наличие кредитов и займов

тыс. руб.									
Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
			Поступление	Начисление процентов	Погашение основной суммы долга	Погашение процентов	Перевод из краткосрочной в долгосрочную задолженность	Перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
Долгосрочные заемные средства - всего	за 2023 г.	1 958	95 560	218	-	-	-	-	97 736
	за 2022 г.	-	1 955	3	-	-	-	-	1 958
в том числе:									
Кредит	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы	за 2023 г.	1 958	95 560	218	-	-	-	-	97 736
	за 2022 г.	-	1 955	3	-	-	-	-	1 958
Краткосрочные заемные средства - всего	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Кредит	за 2023 г.	-	-	-	-	-			-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-			-
Займы	за 2023 г.	-	-	-	-	-			-
	за 2022 г.	-	-	-	-	-			-
Итого заемные средства	за 2023 г.	1 958	95 560	218	-	-	-	-	97 736
	за 2022 г.	-	1 955	3	-	-	-	-	1 958

Раздел 5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Выручка от продажи продукции, товаров, работ, услуг

тыс. руб.		
Наименование показателя	3а 2023 г.	3а 2022 г.
Выручка от продажи основной продукции, товаров, работ, услуг	-	-

5.2. Себестоимость продаж продукции, товаров, работ, услуг

тыс. руб.		
Наименование показателя	3а 2023 г.	3а 2022 г.
Себестоимость продаж основной продукции, товаров, работ, услуг	-	-

5.3 Управленческие расходы

тыс. руб.		
Наименование показателя	3а 2023 г.	3а 2022 г.
Управленческие, в том числе:	(187)	(24)
Расходы на программное обеспечение	(2)	(15)
Оплата труда	(100)	(-)
Страховые взносы	(29)	(-)
Нотариальные услуги	(56)	(9)
Прочие расходы	(-)	(-)

5.4 Затраты на производство (расходы на продажи)

тыс. руб.		
Наименование показателя	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

5.5 Прочие доходы и расходы

тыс. руб.		
Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
Прочие доходы, в том числе:	-	-
Прибыль прошлых лет	-	-
Прочие расходы, в том числе:	(5 547)	(4)
Услуги банка	(5 547)	(4)

5.6 Обеспечения обязательств

Наименование показателя	на 31 декабря 2023 г.	на 31 декабря 2022 г.	на 31 декабря 2021 г.
Выданные – всего	-	-	-
Полученные – всего	-	-	-

Раздел 6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

6.1 Расшифровка отдельных поступлений и платежей в отчете о движении денежных средств

Наименование показателя	2023г.	2022г.
Прочие платежи строка 4129, всего	(6 121)	(10 003)
в том числе:		
Платежи в бюджет и внебюджетные фонды	(260)	(-)
Оплата услуг банка	(5 543)	(4)
Выдача подотчетных сумм	(-)	(-)
Оплата госпошлин	(164)	(9 999)
Страховая премия	(154)	(-)

Раздел 7. Информация о связанных сторонах

7.1. Информация о связанных сторонах

Характер отношений со связанными сторонами			
Наименование связанной стороны	Характер отношений*		Даты изменений в составе связанных сторон
	за 2023 г.	за 2022г.	
Савельев М.Ю.	Бенефициар	Бенефициар	22.08.2022
ООО СЗ «Воронежстрой»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	27.03.2019
ООО «Калибр»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	07.06.2018
ООО Компания Новострой	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	29.05.2014
ООО СЗ «Наследие»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	18.12.2020
ООО «Ремстрой»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	17.11.2016
ООО СЗ «НВС»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	05.12.2022
ООО СЗ «Новострой»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	15.12.2021
ООО СЗ «Стройинвест»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	20.03.2019

Расчеты и операции со связанными сторонами по договорам займа

тыс. руб.								
Вид операции	Период	Задолженность на начало года, в т.ч. проценты	Получено	Начислены проценты	Перевод из краткосрочной в долгосрочную	Перевод из долгосрочной в краткосрочную	Погашено, в т.ч. проценты	Задолженность на конец периода, в т.ч. проценты
Займы полученные:								
Долгосрочные	за 2023г.	-	72 850	-	-	-	-	72 850
	За 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Савельев М.Ю.	за 2023г.	-	72 850	-	-	-	-	72 850
	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-

Незавершенные операции со связанными сторонами

тыс. руб.						
Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность		
	на 31.12.23	на 31.12.22	на 31.12.21	на 31.12.23	на 31.12.22	на 31.12.21
Краткосрочная задолженность	-	-	-	-	-	-
Савельев М.Ю.	-	-	-	-	-	-
Подотчетные суммы	-	-	-	-	-	-
Савельев М.Ю.	-	-	-	-	-	-

Вознаграждения основному управленческому персоналу

тыс. руб.		
Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
Краткосрочные вознаграждения		
в том числе:		
оплата труда	98	-
оплата ежегодного отпуска	-	-
страховые взносы в государственные внебюджетные фонды	30	-
Итого	128	-

Раздел 8. Оценочные обязательства и условные акты хозяйственной деятельности

8.1 Наличие оценочных обязательств

тыс. руб.						
Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Начислено	Использовано	Восстановлено	Остаток на конец периода
Оценочное обязательство по неиспользованным отпускам и страховым взносам	за 2023 г.	-	11	(-)	(-)	11
	за 2022 г.	-	-	(-)	(-)	-
Итого оценочные обязательства	за 2023 г.	-	11	(-)	(-)	11
	за 2022 г.	-	-	(-)	(-)	-

Существует неопределенность в отношении срока погашения, а также суммы погашения оценочного обязательства по неиспользованным отпускам. Предполагаемый срок погашения оценочного обязательства по неиспользованным отпускам не превышает 12 месяцев.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Раздел 9. Непрерывность деятельности

В 2023 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное 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 Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества: - волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло (раздел 4 настоящих пояснений);

При оценке обесценения активов (капитальные вложения в строительство МКД, дебиторская задолженность) было учтено в том числе влияние СВО/последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО/пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической

ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Раздел 10. События после отчетной даты

Последствия введенных в отношении РФ санкций и ответных мер оказывают существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что введенные санкции могут повлиять на деятельность компаний многих отраслей. Общество расценивает данную ситуацию в качестве не корректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Директор ООО «СЗ «Новострой Воронеж»

Рудиков С.И.

26 марта 2024 года