

# ПОЯСНЕНИЯ К ГОДОВОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ ОТЧЕТУ

## АО «Специализированный застройщик «Строительный трест» за 2023 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «Специализированный застройщик «Строительный трест».

### 1. Сведения об организации.

Полное наименование организации: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительный трест»

Сокращенное наименование: АО «Специализированный застройщик «Строительный трест»

ИНН 7804004544 ОГРН 1037808001890

Юридический адрес: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литер А.

Списочная численность по состоянию на 31.12.2023 года – 86 человек.

Исполнительный орган: Генеральный директор - Резвов Евгений Георгиевич.

Участники:

Астрова Галина Аркадьевна	- 2 акции, (1,23 %)
Берсиров Беслан Рамазанович	- 81 акция, (50%)
Резвова Елена Евгеньевна	- 79 акций, (48,77%).

Уставный капитал: 800 000 064 рубля, разделенный на 162 обыкновенных именных акции, номиналом каждой акции 4 938 272 рубля.

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит СПб». Является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»; включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций 23 декабря 2016 г. (основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) 11606080285.

Основной вид деятельности Общества: подготовка к продаже собственного недвижимого имущества, продажа недвижимости.

### 2. Методика бухгалтерского учета и информация об отдельных активах и обязательствах.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, на основе принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием программы «1С: Предприятие». Бухгалтерский учет организован согласно утвержденного Учетной политикой плана счетов с дополнительными субсчетами для полноты раскрытия информации о финансово-хозяйственной деятельности предприятия. Принятая на предприятии учетная политика применяется последовательно от отчетного года к другому, последние три года существенных изменений не было.



В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организация проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

### **3. Основные средства и нематериальные активы.**

Внос нематериальных активов в Уставный капитал и их поступление в безвозмездном порядке не производилось.

С 01.01.2022 г. Общество перешло на применение ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018.

Основные средства организации отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости, т.е. по фактическим затратам на их приобретение за вычетом суммы начисленной амортизации. Начисление амортизации производится линейным способом по всем объектам основных средств по нормам, определенным с применением Классификатора основных средств. Имущество, обладающее признаками основных средств стоимостью менее 100 000,00 рублей, на конец отчетного периода отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально – производственных запасов. Срок полезного использования основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, при принятии объекта к бухгалтерскому учету. Переоценка стоимости основных средств в 2021 году не производилась. Имущество, обладающее признаками основных средств стоимостью менее 100 000,00 руб. в налоговом учете включается в состав расходов единовременно при принятии к учету.

Принятые сроки полезного использования основных средств (по основным группам):

- Машины и оборудование от 7 лет до 10 лет;
- Машины и оборудование от 5 лет до 7 лет;
- Машины и оборудование от 3 лет до 5 лет.

Проверка основных средств на обесценение признаков обесценения не выявила.

### **4. Материально-производственные запасы.**

Незавершенное производство оценивалось по фактической себестоимости. Учет затрат на производство строительных работ осуществляется по договорам и объектам.

Накладные расходы основного производства (счет 26 «Управленческие расходы») ежемесячно распределялись между расходами основного производства и управленческими расходами пропорционально объема СМР, принятых на счет основного производства и на счет прочих расчетов с дебиторами и кредиторами (на последнем в части деятельности по услугам технического заказчика).

Запасы Общества на отчетную дату оценены по фактической себестоимости, которая не превысила чистую стоимость продажи этих запасов.

### **5. Дебиторская и кредиторская задолженность.**

Данные о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности приведены в строках 1230 1520 Бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2023 года Общество просроченной дебиторской и кредиторской задолженности не имеет.

Резерв по сомнительным долгам, в 2023 г. не создавался, необходимости в его создании не имелось.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 года составила - 4 472 562,00 тыс. руб., в том числе:

За выполненные работы по договорам – 3 6791 68,00 тыс. руб.;

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 года – 1 509 658,00 тыс. руб., в том числе:

Поставщикам за оказанные услуги – 765 968,00 тыс. руб.;

По оплате труда - нет,

По налогам в бюджет –12 783,00 тыс. руб.

По задолженности во внебюджетные фонды - нет.

#### **6. Оборотные активы.**

Незавершенное строительство жилых домов -1 989 811 тыс. руб. строка баланса 12107.

Готовая продукция (В состав готовой продукции со счета основного производства включаются все законченные строительством товарные объекты недвижимости) -4033 тыс. руб. строка баланса 12105.

Товары (В состав товаров со счета готовой продукции на дату регистрации права собственности переносится стоимость объектов, не относящихся к договорам долевого участия и предназначенных к реализации по договорам купли-продажи) – 149 915 тыс. руб. строка баланса 12104.

#### **7. Денежные средства и денежные эквиваленты.**

По строке 1250 баланса на 31.12.2023 года числится сумма – 207 854 тыс. руб., в том числе на расчетном счете -27 534,00 тыс. руб., в кассе Общества – 319,975 тыс. руб.

#### **8. Анализ и оценка структуры баланса.**

В активе баланса основные показатели занимают:

Дебиторская задолженность – 61%

Запасы - 29,5%.

Данные активы полностью подтверждают направленность общества на осуществление основного вида деятельности. Дебиторская задолженность состоит по большей части из задолженности заказчиков.

В пассиве баланса

нераспределенная прибыль занимает – 67,7%.

краткосрочные обязательства занимают – 21 %,

в том числе перед:

поставщиками – 10,5%.



покупателями недвижимости -1%

контрагентами по договорам долевого участия в строительстве жилья -нет

#### **9. Сведения о доходах и расходах организации.**

АО «Специализированный застройщик «Строительный трест» занимается: подготовка к продаже и продажам собственного недвижимого имущества

Метод учета реализации: «По отгрузке».

Доходы организации в зависимости от их характера, подразделяются на:

-доходы от обычных видов деятельности;

- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности в 2023 году у АО «Специализированный застройщик «Строительный трест» является выручка от реализации (передачи по актам) недвижимости по договорам долевого участия в строительстве жилья, от услуг технического заказчика.

За 2023 год АО «Специализированный застройщик «Строительный трест» отразило на счетах бухгалтерского учета выручку – 411 847 тыс. руб.

Бухгалтерский учет доходов, расходов и финансовых результатов ведется по каждому объекту.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов 243 841 тыс. руб.

Расходами организации (себестоимость продаж) являются расходы, связанные непосредственно со стоимостью недвижимости.

В состав расходов включаются:

Себестоимость недвижимости пропорционально площади товарных объектов.

Накладные расходы бухгалтерский счет 26 «Общехозяйственные расходы»

Накладные расходы ежемесячно списываются в дебет б/счета 90.02 «Себестоимость продаж» и счета 20.01 «Незавершенное строительство жилых домов» в пропорции от выполненных за месяц строительно-монтажных работ по видам деятельности застройщика (на счет 20.01), технического заказчика и генподрядчика (на счет 90.02).

Фонд заработной платы административно-управленческого персонала (8 человек) в 2023г. составил 29190,8 тыс. руб.

#### **10. Отчет о движении денежных средств.**

Отчет о движении денежных средств составлен с учетом Положений ПБУ 23/2011.

#### **11. Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с ПБУ 18/02.**

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета в отчетном году 5 944 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль - тыс. руб.

Условный доход по налогу на прибыль - тыс. руб.

Постоянный налоговый расход - тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства - тыс. руб.

В. т.ч.:

- основные средства - 1 566 тыс. руб.

- арендные обязательства - 1 391 тыс. руб.

Налог на прибыль по данным налоговой декларации 44 166 тыс. руб.

#### **12. Взаимозависимые лица.**

АО «Специализированный застройщик «Строительный трест» имеет взаимозависимые физические лица:

- Астрова Галина Аркадьевна - 1,23%

- Берсиров Беслан Рамазанович - 50%

- Реззова Елена Евгеньевна - 48,77%

Вышеуказанные лица – участники Общества являются единственными бенефициарами – физическими лицами. хозяйственные сделки с бенефициарами в отчетном периоде не осуществлялись.

- Реззов Евгений Георгиевич – Генеральный директор.

А также

Дочерние организации:

ООО «КудровоГрад» участие в УК 36 109 тыс. руб. - 49%



ООО «СТ-Новоселье» участие в УК 150 000 тыс. руб. - 100%.

ООО «Строительный трест» участие в УК 220 010 тыс. руб. - 45%.

**Объем операций Общества и незавершенные операции со взаимозависимыми сторонами за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г.**

По всем видам операций, облагаемых НДС, суммы указаны с учетом НДС (в тыс. руб.).

	Обороты	Дебиторская задолженность на 31.12.22 г.	Кредиторская задолженность на 31.12.22 г.
<b>Итого покупка</b>	<b>74903</b>		<b>33813</b>
Услуги, аренда	74903		33813
Поставка товаров			
строительные работы			
<b>Итого реализация</b>	<b>4 877 673</b>	<b>1 204 784</b>	<b>56 808</b>
Услуги (в т.ч. строительные работы)	3075054	432010	88765
Аренда	1356	210	

**13. Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества.**

АО «Специализированный застройщик «Строительный трест» является крупным застройщиком по жилищному строительству в Ленинградской области, специализирующимся на кирпичном домостроении.

Помимо кирпичной технологии строительства, применяются при строительстве все новейшие технологии строительства, что позволяет строить дома высокого качества. По итогам работы за 2023 год получена чистая прибыль от деятельности в сумме – 598,8 тыс. руб. Базовая прибыль на одну акцию составила 3,6 тыс. руб.

Замороженных банковских счетов нет.

**14. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, которые подлежат отражению в бухгалтерской отчетности за 2023 год в соответствии с пунктом 5 Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденного Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 года № 56н, у Общества отсутствуют.

**15. Информация об условных активах**

Информации об условных активах, подлежащей отражению в бухгалтерской отчетности за 2023 год в соответствии с пунктом 9 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условных обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденного Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 года за № 167н, Общество не имеет.

## 16. Непрерывность деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении Российской Федерации и связанных с этим последствий, непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют, а также распространение коронавирусной инфекции. По нашему мнению, указанные события не окажут существенного влияния на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде. У руководства Общества имеется уверенность в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Нам не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали нам осуществлять свою деятельность в течении как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Нам так же не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор



Берсиров Б.Р.

«27» марта» 2024г.