

Пояснения

к годовой бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Алькор- центральный» за 2023 год

I. Основные сведения об организации

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Алькор- центральный».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «Специализированный застройщик Алькор- центральный».

Место нахождения юридического лица:

198095, г.Санкт-Петербург, ул.Ивана Черных, д.35, литер А, помещ. 8-Н, ком. 103

Фактический адрес:

198095, г.Санкт-Петербург, ул.Ивана Черных, д.35, литер А, помещ. 8-Н, ком. 103

Сведения об образовании юридического лица:

Зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 21.02.2022

ОГРН: 1227800021272

ИНН: 7805789609

КПП: 780501001

Численность работающих на конец отчетного периода: на 31.12.2023 – 25 человек, на 31.12.2022 - 30 человек.

Основные виды деятельности Общества:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2

Филиалы и представительства Общества:

Обществом создано обособленное подразделение по адресу 197374, г.Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д.4, к.3, стр.1, помещ. 8-Н, 10-Н, 11-Н, зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №26 по Санкт-Петербургу 30.08.2022г., присвоен КПП 781445001.

Структура органов управления и контроля Общества:

Единственный участник;

Генеральный директор.

Сведения о лице, занимающем должность Единоличного исполнительного органа Общества:

Фамилия, имя, отчество: Сергеев Сергей Сергеевич

Наименование должности: Генеральный директор.

Дата избрания (назначения): избран решением единственного участника от 28.08.2023г., назначен генеральным директором с 01.09.2023г. приказом №АЛЦ/74/23-к от 31.08.2023 г.

В период с 01.01.2023г. по 26.04.2023г. руководство текущей деятельностью Общества осуществляла Генеральный директор Межейникова Ирина Андреевна,

избранная на основании решения единственного участника ООО «Специализированный застройщик Алькор - центральный» от 19.08.2022 г.

В период с 27.04.2023г. по 31.08.2023г. руководство текущей деятельностью Общества осуществлял Генеральный директор Никонов Павел Вячеславович, избранный на основании решения единственного участника ООО «Специализированный застройщик Алькор - центральный» от 26.04.2023 г.

Уставный капитал

Размер Уставного капитала Общества на 31.1.2023г. составляет 10 тыс.руб., на 31.12.2022 г. составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал общества состоит из номинальной стоимости долей участников.

Доли в Уставном капитале оплачены полностью.

Участники Общества

№ пп	Наименование участника Общества	Регистрационные сведения	Адрес местонахождения	Размер доли в уставном капитале Общества	Сведения об оплате доли в уставном капитале Общества
1.	ООО «ГК Алькор»	Зарегистрирован в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по СанктПетербургу 30.12.2020г., ОГРН 1207800175802, ИНН 7805774070, КПП 780501001	198095, г.Санкт-Петербург, ул.Ивана Черных, д.35, литер А, помещ. 8-Н, ком. 73	100%	Оплачена полностью

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2022г. не возникало.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода с даты регистрации по 31.12.2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Реестр

В Обществе ведется реестр участников.

Выпуск векселей

С момента регистрации в качестве юридического лица до настоящего времени Общество не выпускало векселей.

Планы будущей деятельности Общества

ООО «Специализированный застройщик Алькор - центральный» осуществляет деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. Проводит предпроектные,

проектно-изыскательские и подготовительные работы по строительству следующих объектов:

- «ЖК «Центральный» Малоэтажные жилые дома со встроенными помещениями и подземным гаражом (корп. 1,2,3,4,5), в т.ч. помещениями офиса врачей общей практики (корп.5); объекты коммерческого назначения со встроенными трансформаторными подстанциями (корп.6,7,8,9);

- Детский сад не менее чем на 150 мест (уч. 10 по ППТ).

Также в 2023г. было начато строительство Средней общеобразовательной школы (лицей) на 550 мест.

Общество не планирует изменения профиля деятельности.

Допущение непрерывности деятельности

При формировании финансовой отчетности Обществом предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Риск потери деловой репутации у Общества отсутствует. Общество осуществляет свою деятельность с соблюдением норм правового и налогового законодательства, применяет систему этических норм, определяющих поведение свои сотрудников, а также обеспечивает своевременное исполнение обязательств перед контрагентами и государственными органами.

На основании внутренней оценки текущей ситуации по состоянию на отчетную дату Общество не видит проблем с возвратом дебиторской задолженности.

II. Сведения об учетной политике организации

Основа составления

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена Приказами № 01/1/П/СЗ-Ц, №01/2/П/СЗ-Ц от 21.02.2022 г., новая редакция учетной политики для целей бухгалтерского учета Общества утверждена Приказом № 01/3/П/СЗ-Ц от 05.08.2022г., распространяет свое действие с 21.02.2022

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции

Финансово-хозяйственная деятельность в 2023 году

Учет основных средств

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В учете выделяются следующие виды основных средств:

- Здания
- Сооружения
- Машины и оборудование (кроме офисного)
- Офисное оборудование
- Транспортные средства
- Производственный и хозяйственный инвентарь
- Многолетние насаждения
- Земельные участки
- Другие виды основных средств
- Инвестиционная недвижимость

(Основание: 11 ФСБУ 6/2020)

Амортизация основных средств осуществляется линейным способом – исходя из первоначальной стоимости или текущей стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования – период времени, в течение которого использование объекта основных средств приносит организации экономические выгоды.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется при постановке объекта на учет в качестве основного средства, исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий влияния агрессивной среды;
- нормативно-правовых ограничений использования объекта (срок аренды).

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости

Групповой учет ОС не ведется. *(Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008)*

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете *(Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства")*

Принятые Обществом сроки полезного использования по видам основных средств приведены ниже:

01.01, Основные средства в организации
Основные средства.Группа учета ОС
Основные средства.Амортизационная группа
Здания
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)
Десятая группа (свыше 30 лет)
Сооружения
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)
Десятая группа (свыше 30 лет)
Машины и оборудование (кроме офисного)
Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)
Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)
Отдельная группа (п.1, ст.322 НК РФ, до 2009 г.)
Офисное оборудование
Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)
Транспортные средства
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)
Отдельная группа (п.1, ст.322 НК РФ, до 2009 г.)

Аренда у арендатора

В составе основных средств отражаются права пользования активами по договорам аренды в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), с учетом освобождений в отношении договоров аренды со сроком менее 12 месяцев и *в отношении которых не предусмотрено условие о приоритетном праве на заключение договора на новый срок* или предметов аренды с рыночной стоимостью не более 300 000 руб.

Право пользования активом не признается, если оно состоит из переменных платежей, которые зависят от определенных обстоятельств, которые невозможно определить на дату формирования права пользования активом, например, платежи по договорам аренды земли, расчет которых зависит от кадастровой стоимости участка и иных коэффициентов, устанавливаемых постановлениями правительства; платежи за коммунальные и прочие услуги, определяемые по факту потребления; платежи, которые зависят от использования актива (за единицу объема или выручки, получаемой с использованием актива).

Таким образом, арендные платежи, которые установлены в переменной сумме, но их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам), в оценку обязательства по аренде и права пользования активом не

включаются, обязательство по аренде по таким платежам не формируется и их стоимость не используется в определении стоимости права пользования активом.

Общество в 2022г и в 2023 г. признавало право пользования активом по земельным участкам и по офисному помещению.

Учет нематериальных активов

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2007.

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Учет финансовых вложений

Все инвестиции и финансовые активы независимо от срока размещения средств отражаются на счете 58 «Финансовые вложения». Финансовые вложения оцениваются в учете в сумме фактических затрат, понесенных инвестором. Учет и списание инвестиций и финансовых активов производится по каждой единице актива. Финансовые вложения, по которым может быть определена текущая рыночная стоимость, отражаются в учете на конец года по текущей рыночной цене.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений при условии появления признаков обесценения финансовых вложений.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Учет материально-производственных запасов

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н. Данный стандарт применяется с отчетности за 2021 год.

Материалы учитываются по фактическим ценам.

В составе материально-производственных запасов у Общества учитывается следующее имущество:

1. сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
2. инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
3. готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные

характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

4. товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
5. готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
6. затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи;
7. объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
8. объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.
9. Затраты, связанные со строительством подлежащих передаче дольщикам при строительстве объектов согласно Закона № 214-ФЗ, ведущими счета эскроу.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Учет спецодежды и спецодежды

Затраты на приобретение спецодежды, стоимостью не более 100 000 руб., учитываются в составе расходов полностью в момент передачи в эксплуатацию.

Резервы

В случае если сформированная в бухгалтерском учете стоимость запасов превышает их чистую стоимость продажи (возможную цену приобретения), запасы уцениваются до чистой стоимости продажи (возможную цену приобретения). При этом формируется резерв под обесценение запасов.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей за последние два года не создавался.

Единица учета материалов

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Информация о наличии и движении запасов с учетом созданных под их обесценение резервов представлена в табличной части прилагаемых к настоящим Пояснениям (табл.4.1).

Информация о запасах, находящихся в залоге, и их иное использование представлены в таблице 4.2 табличной части, прилагаемой к настоящим Пояснениям.

Незавершенное строительство/затраты на строительство

Затраты на строительство, включены в показатель строки 1210 «Запасы» и отражены обособленно по строке 1211 «Затраты на строительство» на 31.12.2023г. в сумме 646 238 тыс. руб., на 31.12.2022г. в сумме 63 276 тыс.руб.,

По данной строке отражаются затраты:

- связанные с проектными и изыскательскими работами для строительства объектов недвижимости на основании Закона № 214-ФЗ;
- связанные со строительством объектов социального назначения (Лицей и Детский сад)

Расходы, относящиеся к строительному проекту, относятся на счет 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и подлежат капитализации до окончания строительства.

Бухгалтерский учет капитальных вложений, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с:

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160.
- Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации»

К незавершенным капитальным вложениям относятся:

- приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- коренное улучшение земель;
- подготовка проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);
- организация строительной площадки;
- осуществление авторского надзора;
- улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание);
- доставка и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- проведение пусконаладочных работ, испытаний.

Учет затрат, связанных со строительством ведется по объектам строительства.

Объекты строительства – отдельно стоящее здание или сооружение, предусмотренное Проектной документацией, техническими условиями и пр. документами по стройке.

Стройка – комплекс зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на

одной или нескольких строительных площадках по единому проекту, в рамках одного Разрешения на строительство либо в случае, отсутствия Разрешения на строительство комплекс зданий и сооружений, строительство которых будет осуществляться, в рамках Проекта планировки территории, градостроительного плана земельного участка или иного документа, подтверждающего будущее строительство.

Учет затрат, относящихся к нескольким объектам строительства ведется обособленно в течение срока строительства объектов без распределения. Собранные затраты распределяются пропорционально площади объектов строительства, к которым относились данные затраты, в момент выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию первого построенного объекта строительства.

Финансовые вложения

К учету в составе финансовых вложений Организации учитываются активы, отвечающие требованиям, изложенным в п.2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

У Общества отсутствовали финансовые вложения на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г.

Учет дебиторской и кредиторской задолженности

Общество ведет учет расчетов по обязательствам в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Учет расчетов с покупателями и заказчиками ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в разрезе субсчетов отдельно по задолженности покупателей и авансам полученным.

Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в разрезе субсчетов по задолженности и выданным авансам.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».

Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие доходы».

Учет кредитов и займов

Учет обязательств по займам, кредитам и процентам ведется в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Общество учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев учитываются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы, полученные на срок более 12 месяцев учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Порядок отнесения начисленных процентов по заемным средствам определяется целью привлечения кредита и займа:

1). Если цель кредита (займа) – приобретение или строительство основных средств, приобретение материально-производственных запасов, то начисленные проценты до того момента, как имущество оприходовано, строительство завершено включаются в:

- первоначальную стоимость основных средств (до того момента, как основное средство было отражено на счете 01 «Основные средства»),

- отражаются по дебету счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

2). Если заемные средства не имеют целевого назначения, то начисленные проценты по таким заемным средствам включаются в прочие расходы и учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

3). Если проценты начислены после того, как имущество оприходовано, то вся сумма начисленных процентов включается в прочие расходы и учитывается на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной в уставе Общества. Общество не создает резервный капитал.

Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств Общество признает обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства;
- величина обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признается в величине, отражающей наиболее достоверную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

Обоснованность признания и величина оценочного обязательства проверяются в соответствии с графиком проведения инвентаризации, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

Общество отражает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы согласно требованиям ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», путем создания следующих резервов:

- резерв на предстоящую оплату отпусков;
- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

В 2022 и в 2023 году Общество создавало резервы на предстоящую оплату отпусков. Расчет производится путем автоматизированного расчета доработанной системой Программы 1С.

Учет доходов

Согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.1999г. №32Н (в редакции от 27.11.2020) доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг и учитывается на счете 90 «Продажи» субсчет 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

Доходы, получаемые организацией от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности, и от участия в уставных капиталах других организаций, когда это не является предметом деятельности организации, относятся к прочим доходам.

Учет расходов

Согласно ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.1999г. №33Н (в редакции от 06.04.2015), расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на счете 90 «Продажи», субсчет 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

Прочие расходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет 91.02 «Прочие расходы».

Учет арендованного имущества

Имущество, арендованное для ведения деятельности организации, подлежащее отражению за балансом, учитывается на забалансовом счете 001.

Арендодатель/основное средство	2023	2022
ТРАНСКОМПЛЕКТ АО/ Комната № 103 площ. 6,38 м2 в нежилом помещении 8-Н, Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А	1	1
ООО «Атлас Энерджи»/ Дизельная электростанция (ДЭС) JCB G65QS зав.№2293914 (мощностью 16кВт)	-	1
Итого	1	2

Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц

Сумма текущего налога на прибыль сформирована в бухгалтерском учете путем отражения:

- условного дохода (расхода);
- постоянного налогового дохода;
- постоянного налогового расхода;
- отложенного налогового актива;
- отложенного налогового обязательства.

Общество формировало показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы по налогу на прибыль отражены в качестве внеоборотных активов.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых обязательств составляет 20%.

Способ отражения в отчетности отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств развернуто.

Постоянные разницы

Исходя из определения постоянных разниц, отраженных в п.4 ПБУ 18\02, Общество под постоянными разницами понимает доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода, но не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль как отчетного, так и последующих отчетных периодов.

Общество признает постоянными разницами следующие доходы и расходы (п. 4 ПБУ 18/02).

1. Постоянные доходы и расходы, увеличивающие налоговые платежи по налогу на прибыль:

- расходы учитываются при определении финансового результата в бухгалтерском учете, но никогда не будут признаны в целях налогообложения прибыли. К таким расходам относятся, например, выплачиваемая работникам материальная помощь; амортизация по основным средствам, полученным в качестве вклада участника; нормируемые расходы (командировочные, представительские, рекламные, добровольное страхование).

- доходы признаются в налоговом учете, но никогда не будут учитываться при определении финансового результата в бухгалтерском учете.

Эти расходы и доходы приводят к образованию постоянных налоговых расходов. Под ними понимают сумму налога, которая увеличивает налоговые платежи по налогу на прибыль в отчетном периоде (п. 7 ПБУ 18/02);

2. Постоянные доходы и расходы, уменьшающие налоговые платежи по налогу на прибыль:

- доходы учитываются при определении финансового результата в бухгалтерском учете, но никогда не будут признаны в целях налогообложения прибыли. К таким доходам в частности относятся доходы от переоценки финансовых вложений, основных средств; поступления в виде имущества, полученного российской организацией безвозмездно, если доля получающей (передающей) стороны в уставном капитале более 50%.

- расходы признаются в налоговом учете, но никогда не будут учитываться при определении финансового результата в бухгалтерском учете.

Эти доходы и расходы приводят к образованию постоянных налоговых доходов. Под ними понимают сумму налога на прибыль, которая уменьшает налоговые платежи по налогу на прибыль в отчетном периоде (п. 7 ПБУ 18/02).

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 19.11.2002г. №114н (в редакции от 20.11.2018г.)

Учет расходов и доходов Организации для целей налогообложения ведется в соответствии с требованиями гл.25 НК РФ.

При исчислении налога на прибыль Организации, определение даты получения доходов и осуществления расходов производится по методу начисления.

Применяет балансовый метод учета временных разниц.

Отдельные показатели отчетности

Отчет о движении денежных средств заполняется на основании ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

К денежным эквивалентам относятся депозиты, размещенные в кредитных учреждениях сроком не более 91 дня.

III. Раскрытие существенных показателей

Основные средства

Балансовая стоимость основных средств на 31 декабря 2023 года составила 111770 тыс.руб., на 31.12.2022г. она составляла 135327 тыс.руб. В отчетном году

первоначальная стоимость основных средств, по которой они были приняты к бухгалтерскому учету, не изменялась.

В составе основных средств отражены права пользования активами по следующим долгосрочным договорам аренды:

1). Договор аренды земельного участка (ДАЗУ) б/н от 24.08.2022

В соответствии с положениями ФСБУ №25/2018, Общество сформировало сумму права пользования аренды (ППА) по договору, заключенному в 2022г. на весь период действия договора аренды с учетом ставки дисконтирования равной 10,4%.

2). Договор аренды нежилого помещения ЛАХ-2-20/2023 от 26.06.2023

3). Договор аренды земельного участка №09/ЗКС-11093 от 18.07.2023

В соответствии с положениями ФСБУ №25/2018, Общество сформировало сумму права пользования аренды (ППА) по долгосрочным договорам аренды, заключенным в 2023г. на весь период действия договоров аренды с учетом ставки дисконтирования равной 11,4%.

В целях расчета суммы арендных обязательств по ДАЗУ и договору аренды нежилого помещения Общество определило максимально приближенный к реальности наиболее вероятный срок аренды.

Срок для обоих договоров был установлен исходя из плановой даты ввода в эксплуатацию (РНВ) 30.06.2025г.

Срок для договора аренды земельного участка по договору №09/ЗКС-11093 от 18.07.2023 был установлен в соответствии со сроком действия договора аренды.

ППА отражено в составе основных средств. В балансе ППА отражено с учетом амортизации.

Основные средства

Тыс.руб.

Вид имущества	Первонач. стоимость	Амортизация	Остаточ. стоимость на 31.12.2023	Первонач. стоимость	Амортизация	Остаточ. стоимость на 31.12.2022
Основные средства	6114	-543	5571	982	-30	952
ППА по аренде ЗУ	147854	-62628	85226	126175	-11470	114705
ППА по аренде основных средств	6682	-1453	5230	10808	-1196	9612
ИТОГО	160650	-64624	96027	137965	-12696	125269

Капитальные вложения

Вид имущества	Стоимость на 31.12.2023	Стоимость на 31.12.2022
Кап.вложения в объекты строительства основных средств	10980	10058
Кап.вложения в приобретение объектов основных средств	4764	-
ИТОГО	15744	10058

Информация об основных средствах и прочих внеоборотных активах содержится в табличной части пояснений в разделе 2 «Основные средства».

Запасы

Структура запасов Общества приведена в таблице ниже:

Тыс.руб.

Вид запаса	31.12.2023	31.12.2022
Затраты на строительство по объектам строительства	646238,00	63276,00
ЗУ:1391 ЖК "Центральный"	126718,00	23512,00
ЗУ:1392 Детский сад	402,00	694,00
Лицей	251947,00	1894,00
1.Туристско-рекреационный кластер на территории г.Кронштадт (строит).	108531,00	20700,00
ЗУ :1384 (1391+1392)	158640,00	14827,00
Материалы	66,00	102,00
Прочие	58,00	-
Итого	646362,00	63378,00

Информация о запасах содержится в табличной части пояснений в разделе 4 «Запасы».

Дебиторская и кредиторская задолженности

Сумма дебиторской задолженности организации по состоянию на 31.12.2023 г. составила 693318,00 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2022 г. составила 19564,00 тыс.руб. Просроченной задолженности нет.

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2023 г. составила 1571306,00 тыс.руб.на 31.12.2022 г. составила 238430,00 тыс.руб. Просроченной задолженности нет.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности содержится в табличной части пояснений в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

Прочие внеоборотные и оборотные активы

В бухгалтерской отчетности за 2022г сумма прочих внеоборотных активов, состоящая из Платы за поддержание Лимита Кредитования в размере 4903,00 тыс.руб., была ошибочно отражена по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В бухгалтерской отчетности за 2023г. данная ошибка была исправлена: сумма 4903,00 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2022г. перенесена из строки 1260 «Прочие оборотные активы» в строку 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Кредиты и займы

В рамках проектного финансирования Обществом от АО «Банк ДОМ.РФ» получены целевые кредитные средства на строительство:

ЖК «Центральный» Малоэтажные жилые дома со встроенными помещениями и подземным гаражом (корп. 1,2,3,4,5), в т.ч. помещениями офиса врачей общей практики

(корп.5); объекты коммерческого назначения со встроенными трансформаторными подстанциями (корп.6,7,8,9);

- Детский сад не менее чем на 150 мест (уч. 10 по ППТ).

Также в 2023г. было начато строительство Средней общеобразовательной школы (лицей) на 550 мест.

Сумма полученных кредитных средств на 31.12.2023г. составила 1 321 283 тыс.руб., начисленных процентов 80 199 тыс.руб., на 31.12.2022г. кредитных средств – 99 711 тыс.руб., начисленных процентов – 1 859 тыс.руб.

У Общества имеются полученные на текущую деятельность займы. Сумма займов на 31.12.2023г. составила 26 200 тыс.руб., начисленных процентов 1258 тыс.руб., на 31.12.2022г. займов – 9 102 тыс.руб., процентов – 287 тыс.руб.

В соответствии с условиями кредитных договоров и договоров займов сумма начисленных процентов выплачивается одновременно с суммой займа.

Прочие обязательства

У Общества заключены следующие долгосрочные договоры аренды:

1). Договор аренды земельных участков (ДАЗУ) б/н от 24.08.2022 для строительства ЖК «Центральный» и Детского сада

2). Договор аренды нежилого помещения ЛАХ-2-20/2023 от 26.06.2023

3). Договор аренды земельного участка №09/ЗКС-11093 от 18.07.2023 для строительства Средней общеобразовательной школы (лицей).

В целях расчета суммы арендных обязательств по Договорам аренды земельных участков и договору аренды нежилого помещения Общество определило максимально приближенный к реальности наиболее вероятный срок аренды.

Тыс.руб.

Вид арендного обязательства	Срок аренды	Сумма арендных обязательств на 31.12.2023г.	Сумма арендных обязательств на 31.12.2022г.
ООО «ГК АЛЬКОР» /ДАЗУ б/н от 24.08.2022	31.12.2025	93754,00	115254,00
Дорстройтрест-М ООО / Дог.аренды помещения ЛАХ-2-29/2022 от 15.07.2022	30.06.2025	0,00	9551,00
Дорстройтрест-М ООО / Дог.аренды помещения ЛАХ-2-20/2023 от 26.06.2023	30.06.2025	5146,00	0,00
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Договор аренды ЗУ №09/ЗКС-11093 от 18.07.2023	17.06.2026	1144,00	0,00
ИТОГО		100044,00	124805,00

Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ИНН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Участники Общества					
1	ООО «ГК Алькор»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805774070	Участник Общества	100%	
	Бенефициарным владельцем косвенно владеющим (имеющим преобладающее участие более 25 % в капитале) ООО "Специализированный застройщик Алькор-Центральный" по состоянию на 31.12.2022 являлся гражданин РФ Ефимов Георгий Николаевич, ИНН 773414061818.				
Другие связанные стороны					
3	ООО «ПИ-2»	РФ, Москва, ИНН 7714077795	общество и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).	нет	нет
4	ООО «Проектное бюро-ГС»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801554701		нет	нет
5	ООО «Агентство недвижимости Главстрой»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805235657		нет	нет
6	АО «Транскомплект»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805171690		нет	нет

Операции с аффилированными лицами

Тыс. руб.

Наименование контрагента/физлица	Договор	2023 г.		2022г.		Предмет договора
		Объем операций по каждому виду	Сальдо расчетов на отчетную дату	Объем операций по каждому виду	Сальдо расчетов на отчетную дату	
Участники общества						
ООО «ГК АЛЬКОР»	Получение займов	17098	26200	9102	9102	
	Начисление процентов по займам	971	1258	287	287	
	Договор долгосрочной аренды	21500	93754	115254	115254	Аренда земельного участка
Другие связанные стороны						
АО «ТРАНСКОМПЛЕКТ»	Услуги аренды	46	4	42	4	Аренда помещения
ООО «ПИ-2»	Договоры подряда	11971	3187	5760	15158	Разработка проектной документации

События после отчетной даты

IV. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки

облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

Региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

ООО «Специализированный застройщик Алькор - центральный» зарегистрировано в РФ и осуществляет основную деятельность в г. Санкт-Петербург, поэтому подвержено изменениям в законодательстве.

АО «Специализированный застройщик Алькор - центральный» несет бремя уплаты НДС, налога на прибыль, в связи с чем подвержено рискам, связанным с изменениями налогового законодательства.

Риски, связанные с хозяйственной деятельностью, минимизируются системой внутреннего контроля.

В 2023 г. и в настоящее время на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - 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.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Непрерывность деятельности

Финансовая отчетность составляется исходя из того, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В штате компании сосредоточены специалисты, обладающие высокой квалификацией в области управления и финансов.

Отсутствуют прецеденты выступления в судах в качестве ответчика

Резервы

Резерв по сомнительным долгам не формировался в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности. Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2022 и 2023 году в организации не создавался, так как МПЗ не имели признаков обесценивания.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
Алькор - центральный»

Сергеев С.С.

18.03.2024г.