

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**ООО Специализированный застройщик "ЖИЛСТРОЙ 1"**  
**за 2023 год**

**I. Информация об Обществе.**

1. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Жилстрой 1" образовано 10.08.2023 в соответствии с Решением единственного участника от 07.08.2023
2. Основной вид деятельности: оказание услуг заказчика-застройщика.
3. Внутренних подразделений нет.
4. Единственный участник на 31.12.2023 года Енджиевский З.Л., владеющий 100% УК. Размер уставного капитала: 100 000,00 руб.
5. Юридический адрес предприятия: 294801, Луганская Народная респ., г.о. Свердловский, г Свердловск, ул Жилова, д. 2, помещ. 1
6. Списочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023 г.: 1 человек.

С 19 декабря 2023 года ООО СЗ «Жилстрой 1» является участником инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области. Договор с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» № ФРТ-СЭЗ-59/23 от 19.12.2023. Предполагаемый срок реализации инвестиционного проекта в свободной экономической – три года.

Ведение бухгалтерского учета в ООО СЗ «Жилстрой 1» осуществляется на основании договора, заключенного с ООО «Девелоп и учет» №ДУ-015-2023 от 02.10.2023 г.

Ревизор общества по состоянию на 31.12.2023 не избирался.

Аудитором общества является ООО «Эксперт-Консалтинг» ИНН 2460217817 ОГРН 1092468035736.

**II. Органы управления организации.**

Высшим органом управления организации является Общее собрание Участников Общества (далее – Общее собрание). Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Общества. Генеральный директор избирается Общим собранием Участников Общества на срок 5 лет. Генеральный директор ООО СЗ «ЖИЛСТРОЙ 1» - Енджиевский Захар Львович.

**III. Учетная политика организации.**

1. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности. В отчетном периоде не допускались случаи отступления от вышеуказанных правил.
2. Применяется упрощенная система налогообложения.
3. Допущения, исходя из которых сформирована учетная политика Общества, следующие:
  - активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
  - 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);
  - принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
  - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).
4. Для доходов от реализации датой получения дохода признается дата реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), независимо от фактического поступления средств в их оплату.
5. Учет расходов на возведение объектов долевого строительства ведется в соответствии с положениями закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
6. Затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи, то есть незавершенное производство отражаются в составе запасов. (подп. "е" п. 3 ФСБУ 5/2019);



В бухгалтерской финансовой отчетности капитальные затраты на создание строительных объектов отражаются в составе материально-производственных запасов, если они приобретены или созданы (находятся в процессе создания) для передачи дольщикам (или продажи) в ходе обычной деятельности организации (под. ж п.3 ФСБУ 5/2019).

7. В соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 Общество признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде по всем объектам учета аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей. Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Обязательства по аренде включаются в строку «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательство по аренде включается в состав долгосрочных и краткосрочных прочих обязательств, в зависимости от срока погашения (свыше 12 месяцев, до 12 месяцев после отчетной даты включительно).

Дисконтирование производится с применением ставки, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, так как ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды, не может быть определена. В течение отчетного периода используются ставки дисконтирования, определенные на основе информации о привлечении дополнительных заемных средств на сопоставимый срок и на сопоставимых условиях по состоянию на последний рабочий день предыдущего месяца.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, которая включает а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде, б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды и до такой даты, в) затраты Общества в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, г) а также величину оценочного обязательства (по демонтажу, восстановлению окружающей среды и пр.), если возникновение такого обязательства обусловлено получением предмета аренды.

Впоследствии стоимость права пользования активом, включая земельные участки, погашается посредством амортизации линейным способом.

Срок аренды определяется исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Права пользования активами включаются в состав строки бухгалтерского баланса «Основные средства».

8. Косвенные расходы распределяются ежемесячно между объектами строительства.

9. Доходы организации, возникшие в результате деятельности заказчика-застройщика, признаются по завершении строительства объекта в целом.

Датой признания дохода от оказания услуг застройщика-заказчика и от разницы между фактической стоимостью строительства и суммой денежных средств, полученных от дольщиков, является дата подписания акта сдачи-приемки жилого дома в эксплуатацию.

Доходы от оказания услуг застройщика-заказчика и от разницы между фактической стоимостью строительства и суммой денежных средств, полученных от дольщиков, признаются по каждому договору в отдельности. Базой для распределения расходов является сумма, определенная в договоре долевого участия.

10. Суммы процентов, подлежащие оплате займодавцу (кредитору) по нецелевым кредитным ресурсам не включаются в стоимость инвестиционного актива.

11. Амортизация начисляется с месяца, следующего за вводом в эксплуатацию объекта.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года.

Ликвидационная стоимость основных средств определяется в момент, когда появляется решение о продаже.

#### IV. Доходы организации.

В 2023 году у Общества отсутствовали объекты строительства. Другой вид деятельности Обществом не осуществлялся.

Выручка и прочие доходы в отчетном периоде отсутствуют.

#### V. Информация о дивидендах.

В 2023 году дивиденды не выплачивались и не распределялись.

#### VI. Проверка на обесценение активов

В отчетном периоде объекты основных средств Обществом не приобретались. Соответственно проверка на обесценение отсутствующих активов не проводилась.

Проверка на обесценение иных активов проведена путем сопоставления их балансовой стоимости и стоимости, по которой возможно реализовать (приобрести) на рыночных условиях аналогичные ценности. По состоянию на 31.12.2023 признаков обесценения активов Общества не выявлено. Резерв



под снижение стоимости материальных ценностей не создавался по причине отсутствия обесценившихся материальных ценностей, а также иных активов Общества.

## **VII. Информация об оценочных резервах.**

Резерв по долгам дочерних и зависимых обществ и организаций не создается. Ввиду наличия инструментов влияния, контроля и непосредственного взаимодействия с указанными обществами, внутригрупповые долги указанных организаций не могут содержать признаков сомнительности, за исключением долгов предприятий, находящихся в процедуре банкротства. На 31.12.23 г. сомнительная задолженность отсутствует, резерв по сомнительным долгам не создается.

## **VIII. Информация об оценочных обязательствах.**

Оценочное обязательство резерв на оплату отпусков создается ежемесячно. Размер обязательства рассчитывается как процент от суммы фактических расходов на оплату труда за месяц, включая обязательные страховые взносы.

## **IX. Операции со связанными сторонами.**

Связанными сторонами Общества в 2023 году являются:

N п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	ИНН	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества, %
1	2	3	4	5
1	Енджиевский З.Л.	246300331710	Лицо принадлежит к группе лиц, владеющих в капитале	100
2	ООО СЗ «Сигма»	2465167951	Участник и руководитель Общества является участником и руководителем контрагента	100
3	ООО «СТМ»	2463086320	Участник и руководитель Общества является участником и руководителем контрагента	100
4	ООО СЗ «М 3- групп»	2460234509	Руководитель и участник Общества является участником контрагента	100
5	ООО «БЕТА»	2460088921	Руководитель и участник Общества является участником контрагента	100
6	ООО «Дельта»	2460088992	Руководитель и участник Общества является руководителем и участником контрагента	100
7	ООО «СТР»	2460227741	Руководитель и участник Общества является директором контрагента Участник Общества является участником контрагента	39
8	ООО «СТБ»	2463218784	Руководитель и участник Общества является участником контрагента	60
9	ООО «Эпсилон»	2411031150	Генеральный директор и участник Общества является участником контрагента	100
10	ИП Енджиевский Захар Львович	246300331710	Участник Общества является ИП	*
11	ООО СЗ «Красземпроект»	2460059536	Генеральный директор и участник Общества является участником контрагента	100
12	ООО СЗ «Жилстрой 5»	9409009224	Генеральный директор и участник Общества является участником контрагента	100
13	ООО «АНГУЛ»	2462229102	Участник Общества является участником контрагента	100



В течение отчетного периода операции со связанными сторонами производились в следующем объеме:

(с НДС, в тыс. руб.)

Вид операции / Наименование связанной стороны	ООО «СТМ»	
	Дебетовый оборот	Кредитовый оборот
Объем операций по полученным займам,		68,0
Объем операций по начисленным %		0,7
<b>задолженность на 31.12.2023</b>		<b>68,7</b>

За 2023 год было начислено только краткосрочное вознаграждение ключевого руководящего персонала, и оно составило 100,0 тыс. руб.

На 31.12.2023г. у Общества отсутствуют обеспечения обязательств и платежей путем предоставления поручительств по кредитным линиям и займам.

#### **X. Операции по кредитам и займам.**

По состоянию на 31.12.2023 г. сумма полученных долгосрочных займов составляет 68,0 тыс. руб. Кредитор – ООО «СТМ», договор займа №СТМ-182/2023 от 04.09.2023, срок погашения – 31.12.2026 г.

#### **XI. Финансовые вложения**

Финансовые вложения отсутствуют.

#### **XII. Информация о расчете единого налога при применении УСН.**

В 2023 году отсутствует налогооблагаемая база по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН.

#### **XIII. Условные факты хозяйственной деятельности.**

В Арбитражном суде Красноярского края отсутствуют незавершенные дела на 31.12.2023г.

#### **XIV. Информация о финансовых рисках**

##### **Валютный риск**

В отношении валютного риска руководство Общества определяет и регулярно контролирует допустимые уровни подверженности финансовых вложений и долговых обязательств валютному риску.

##### **Процентный риск**

Общество подвергается процентному риску, который выражается в изменчивости уровня процентных ставок. Считаем данный риск не существенным, так как Общество не кредитруется из внешних источников.

##### **Ценовой риск**

Указанный риск определяет возможность изменения рыночной стоимости финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых может быть определена. Общество не имеет подобных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023.

##### **Кредитный риск**

Финансовые вложения Общества подвержены кредитному риску. Указанный риск заключается в риске того, что эмитент (должник) не сможет полностью или частично выполнить перед Обществом обязательства, связанные с финансовыми вложениями.

В Обществе таких вложений нет.

**Риск ликвидности** Риск ликвидности связан с возможностями Общества 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) и др.

Общество оценивает данный риск как низкий, все обязательства исполняет своевременно, не имеет просроченной задолженности по финансовым обязательствам и просроченной кредиторской задолженности.



### **Риски, связанные с изменением налогового законодательства**

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов.

Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

### **Страновые и региональные риски**

Общество осуществляет деятельность в России.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

### **Репутационные риски**

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемых Обществом товаров (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

### **XV. Непрерывность деятельности**

Уверенность в способности продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием у руководства конкретных планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

Для целей осуществления дальнейшей деятельности как заказчик-застройщик Общество в декабре 2023 года приобрело статус участника СЭЗ в ЛНР и заключило договор о реализации инвестиционного проекта с ППК «Фонд развития территорий» в виде строительства многоквартирного жилого дома в г. Луганске. Разрешение на строительство будет получено не позднее 30 июня 2024 года. Ввод объекта в эксплуатацию планируется в срок до 30 июня 2026 года.

На 31.12.2023 Обществом проведены кадастровые работы, и на момент составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество продолжает заключать договора и самостоятельно финансировать работы, связанные с получением разрешения на строительство.

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. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организаций.

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 снижения доходов Общества не наблюдается;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

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.

Отсутствуют события и условия, которые могли бы породить сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

#### XVI. События после отчетной даты

После отчетного периода не произошло никаких событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Генеральный директор \_\_\_\_\_

(Енджиевский З.Л.)

«04» апреля 2024 г.

