

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Строй-Мастер» зарегистрировано ИФНС № 15 по г. Санкт-Петербургу 17.06.2010г. Свидетельство о госрегистрации № 1107847191880, ИНН 7810592358, КПП 781001001, юридический адрес: 196191, 196191, Санкт-Петербург г, Конституции пл, дом 7, литер А, офис помещение 18Н ОФ.705 часть №3 Тел. (812) 602-29-10

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правилам и требованиям бухгалтерского учета и отчетности.

1. Уставный капитал организации: 150 010 000 (сто пятьдесят миллионов десять тысяч) рублей, оплачен полностью.
2. Количество учредителей: одно физическое лицо Пискунова М.С.
3. Основной вид деятельности: строительство жилых и нежилых зданий ОКВЭД 41.20.
4. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 человек.
5. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.
6. Годовая инвентаризация расчетов с контрагентами проведена 31.12.2023 по приказу №1-инв от 30.12.2023. Расхождения не выявлены.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика разработана с учетом организационно-технических и производственных особенностей организации, исходя из условий хозяйствования в 2023 году:

Общество является застройщиком жилого дома по земельному участку, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, ул. Школьная, Кадастровый номер 78:42:0015104:2986. При этом на вышеуказанном участке в 2021 году проходили подготовительные работы. Строительно-монтажные работы начались в 2022 году. В 2023 году велось активное строительство - на отчетную дату готовность дома на 74%.

Основным видом деятельности Общества является осуществление функций застройщика с привлечением участников долевого строительства, при этом средства участников долевого строительства, привлеченные по договорам долевого участия, являются целевыми и используются для финансирования строительства объекта в течении всего строительства аккумулируются на ЭКРОУ счетах уполномоченных банках. В балансе организации отражаются по счету 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» в корреспонденции со счетом 86.33.1. «Целевое финансирование по договорам долевого участия»

Строительство осуществляется за счет целевого кредита банка и под его контролем.

Затраты по содержанию застройщика входят в строительную смету и напрямую учитываются на счете 08.33.1. «Строительство объектов основных средств»

Вознаграждение застройщика в процессе строительства отсутствует. После ввода объекта определяется результат –прибыль или убыток.

Право на застройку участка принадлежит Обществу на основании следующих документов:

- Договор аренды земельного участка с последующим выкупом № 2971-А от 11.05.2021г. заключенный с Соколовой Татьяной Алексеевной.
- Разрешение на строительство № 78-016-0480-2018 от 28.06.2018. Строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным паркингом.

Земельный участок взят в аренду у гражданки Российской Федерации Соколовой Татьяны Алексеевны по договору №2971-А аренды земельного участка с последующим выкупом от 11.05.2021г. сроком до 30.06.2028г. Намерение выкупа отражено на счете 08.01.2 – стоимость участка 493 410 400,00 рублей, право пользования активом в размере 1 546 703,30 рублей отражено на счете 01.03 и ежемесячно амортизируется на счет 02.03.

Организация применяет упрощенную систему налогообложения, являясь плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, вплоть до утраты права на применение упрощенной системы налогообложения либо до добровольного отказа от ее применения в соответствии с положениями главы 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации.

Объектом налогообложения признаются "доходы". Датой получения доходов признается день поступления денежных средств на счета в банках и (или) в кассу, получения иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также погашения задолженности (оплаты) налогоплательщику иным способом (кассовый метод).

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

- доходы по обычным видам деятельности – доходы, связанные с оказанием услуг
- (возмещение затрат на предоставленную электроэнергию)
- прочие доходы (результат от инвестиционной деятельности)

Управленческие расходы счет26 "Общехозяйственные расходы" не применяется

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости и учитываются на счете 58 «Финансовые вложения».

Затраты на 31.12.2023г в данном проекте составили:

Статьи затрат	Сумма
ЖК AEROCITY CLUB (Шушары, участок 12)	
Аренда офиса (08)	88 500,00
Аренда офиса (08) НДС	8 750,00
Госпошлина	4 600,00
Затраты на земельный участок	13 554 804,94
Затраты на земельный участок НДС	116 666,69
Оплата труда (08)	1 816 773,88
Оплата труда (08)	15 336,80
Платежи по регистрации ДДУ (08)	1 161 566,67
Платежи по регистрации ДДУ (08)НДС	155 216,66
Пользование лимитом	21 054 992,00
Программное обеспечение	3 363 700,00
Проектные и изыскательские работы	81 809 925,44
Проектные и изыскательские работы НДС	8 812 510,55
Проценты по целевым займам (кредитам)	373 060 952,66
Прочее (08)	8 033 117,10
Прочее (08) НДС	112 080,04
СМР	1 156 040 975,74
СМР НДС	231 208 195,16
Содержание службы заказчика	14 433 149,26
Страховые взносы	330 568,02
Страховые сборы (08)	4 560,00
Услуги агентов и субсидии (08)	45 333 156,20
Услуги агентов и субсидии (08) НДС	2 667 728,00
Услуги банка (08)	18 780 054,61
Услуги юриста	170 000,00
Итого	1 982 137 880,42

Аналитический учет по счету 58 "Финансовые вложения" ведется по видам финансовых вложений и объектам, в которые осуществлены эти вложения (организациям - продавцам ценных бумаг; другим организациям, участником которых является организация; организациям-заемщикам и т.п.). Построение аналитического учета должно обеспечить возможность получения данных о краткосрочных и долгосрочных активах.

- На счете 58,3 «Предоставленные займы» учитываются целевые займы, (процентные) для создания инженерной инфраструктуры в разрезе организаций и договоров :

ООО «Строй-Комплекс» Договор целевого займа № 10-01/2-ЦЗМ/21 от 01.10.2021г.. создания и подключение к центральной системе водоснабжения и водоотведения

ООО «Пальмира» Дог. целевого займа № 12-П-ЦЗ от 15.03.2022. создание и подключение к сети теплоснабжения

Учетная политика ООО «Строй-Мастер» утверждена приказом генерального директора Пискуновой М.С. от 30.12.2022 № 1, действие на 2023 год продлено приказом № 1 от 29.12.2022г..

3. Сведения о бенефициарном владельце.

Пискунова Майя Сергеевна — учредитель, 100 % доли собственности в УК, занимает должность генерального директора, является единственным бенефициарным владельцем компании.

3. Информация об аффилированных лицах

Связанные стороны

Связанными сторонами (аффилированные лица), оказывающие влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность отсутствуют.

ООО «Строй-Мастер» не оказывает влияние на деятельность которых либо организаций, составляющих бухгалтерскую отчетность.

- Операции со связанными сторонами

В отчетном периоде со связанными сторонами были совершены такие финансовые операции:

- По состоянию на 31.12.2023 года от учредителя Пискуновой М.С. получен займ в размере 3 620 000 рублей. Общая сумма задолженности перед учредителем на конец года составляет 58 870 000 рублей.
- Взаимоотношения с другими аффилированными лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние отсутствуют.

- Отношения с ключевым управленческим персоналом

Организация раскрывает информацию о вознаграждении ключевому управленческому персоналу организации в общем и в разрезе, например, по категориям:

Генеральный директор Пискунова М.С.–совместительство –сумма заработной платы за 2023г составила 1 197 132 рубля 73 копейки.

4. Основные показатели деятельности организации за 2023 год

В отчетном году выручка ООО «Строй-Мастер» составила:

Доход от основного вида деятельности за 2023 год	Сумма
Потребление электроэнергии	8 229 255,68
Прочие доходы за 2023 год	Сумма
Проценты к получению (уплате)	26 601 397,26

Затраты на строительство и реализацию :

Расход от основного вида деятельности за 2023 год	Сумма
Потребление электроэнергии	8 229 255,68

5. Основные показатели деятельности организации за 2022 год

Доход от основного вида деятельности за 2022 год	Сумма
Потребление электроэнергии	5 461 656,29
Прочие доходы за 2022 год	Сумма
Проценты к получению (уплате)	14 756 392,90

Затраты на строительство и реализацию :

Расход от основного вида деятельности за 2022 год	Сумма
Потребление электроэнергии	5 461 656,29
Расход доходы за 2022 год	Сумма
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	500,00

6. Расшифровка статей бухгалтерского баланса на 31.12.2023

Наличие и движение дебиторской задолженности

Показатель	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года	
		Учетная по договорам	Резерв сомнительных долгов	Поступило		Выбыло			Остаток	
В тысячах рублей с десятичным знаком				По договорам (сделкам)	Перевод из кредиторской задолженности в дебиторскую	Погашено	Списано на фин. результат	Списано на резерв сомнительных долгов	Текущая	Просроченная
Всего краткосрочная дебиторская задолженность, в том числе:	2023 г.	778237		790658	91	-245776			1323210	
покупателей		4179		45		-2726			1498	
Авансы выданные		125744		11045		--324			136465	
Прочая		648314		779568	91	-242726			1185247	
Всего долгосрочная дебиторская задолженность, в том числе:	2023 г.	0							0	
Авансы выданные										
ИТОГО дебиторская задолженность		778237		790658	91	-245776			1323210	

Наличие и движение кредиторской задолженности

Показатель	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года	
		Учетная по договорам	Резерв сомнительных долгов	Поступило		Выбыло			Остаток	
В тысячах рублей с десятичным знаком				По договорам (сделкам)	Причитающиеся проценты, Штрафы, пени, неустойки	Погашено	Списано на фин. результат	Перевод из кредиторской задолженности в дебиторскую	Текущая	Просроченная
Всего краткосрочная кредиторская задолженность, в том числе:	2023 г.	509877		5077	536861	-313027			738879	
кредиты		143627			536861	-307427			373061	
поставщиков		10220		4335		-5471			9084	
прочая		355992		742					356734	
Расчеты по налогам и сборам		38				-129		91		
Всего долгосрочная кредиторская задолженность, в том числе:	2023 г.	2240451		440762					2681213	
По кредитам		2185201		435286					2620487	
по займам		55250		3620					58870	

Наличие и движение дебиторской задолженности									
Показатель	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
прочая				1856				1856	
ИТОГО дебиторская задолженность		2750328		445839	536861	-313027		3420092	

6. Оценочные обязательства и резервы

На 31 декабря 2023 года в организации оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников равно сумме 61 800.67 рублей..

Резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с отсутствием просроченной задолженности.

Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2023 году в организации не создавался, так как МПЗ нет.

7. Влияние санкций и СВО на деятельность организации

Негативные последствия для бизнеса это удорожание себестоимости строительства (повышение стоимости материалов и услуг) критических последствий не оказала так как была нивелировано частично удорожанием продажной стоимости жилья а так же кредитами банка (ЭСКРОУ счета) позволяющими производить строительство не зависимо от спроса на рынке жилья.. Спрос был поддержан Правительством РФ (льготная ипотека).

Мобилизация мужского населения не могла не отразиться на сфере строительства так как в этой сфере занято в основном мужское население . Недостаток специалистов удалось компенсировать без ущерба для производства

8. Прочее

Организация не имеет собственных основных средств и нематериальных активов. Помещение под офис взято в аренду.

Активы и обязательства, стоимость которых выраженные в иностранной валюте у Общества отсутствуют.
Государственной помощью (субсидиями) Общество не пользуется, расходов по НИОКР не имеет.

По договору № 55/9055/0003/3/1/077/21 от 21.09.2021 в СБЕРБАНКЕ получен целевой кредит на строительство ЖК. На отчетную дату получена сумма в размере 2 518 515 265,84 рублей. Проценты по кредиту начислены согласно данным банка в размере 369 810 079,70 рублей.

По договору N550B00CPR от 14.12.2022в СБЕРБАНКЕ получен целевой кредит на строительство ЖК. На отчетную дату получена сумма в размере 101 971 562,19 рублей. Проценты по кредиту начислены согласно данным банка в размере 3 250 872,96 рублей.

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор ООО «Строй-Мастер» _____

Пискунова М.С..

