

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (текстовая часть)
АО «Специализированный застройщик «СП №1»
за 2023г.

10.Общая информация

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: *Акционерное Общество "Специализированный застройщик "Строительное предприятие № 1"*.

Сокращенное фирменное наименование Общества: *АО "Специализированный застройщик "СП №1"*

Дата государственной регистрации: *10 июля 1992г. ОГРН: 1021000540604 в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Петрозаводску. ИНН 1001001619*

Местонахождение Общества: Россия, 185001, Республика Карелия, г. Петрозаводск, Центр р-н, Красная ул, дом 10, помещ.3 Организационно правовая форма – *Акционерное Общество.*

Форма собственности - *Частная собственность*

ОКОПФ - *12267*

ОКФС-*16*

ОКПО – *01256061*

Основной вид деятельности Общества (ОКВЭД) – *41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».*

Руководители и ответственные лица

Органами управления Общества являются:

- *Общее собрание участников Общества*
- *Совет директоров Общества*
- *Генеральный директор – единоличный исполнительный орган Общества.*

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества – генеральным директором. Исполнительный орган подотчетен общему собранию Общества.

Приказом №108/к от 16.07.2018г. на основании Протокола №6 от 16.07.2018г. заседания Совета директоров от 16.07.2018г. назначен генеральный директор – Климков Андрей Валерьевич. Полномочия генерального директора продлены до 15.07.2028 г. на основании Протокола №5 Совета директоров от 30.06.2023г.

Приказом № 120/к от 01.08.2018 года на должность главного бухгалтера назначена Колынина Наталья Геннадьевна.

Сведения о численности Общества

По состоянию на 01 января 2024 года среднесписочная численность работников составляет 67 человек.

Предприятие включено в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.

Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность предприятия за отчетный год сформирована на основе законодательства Российской Федерации в области регулирования бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. Бухгалтерская отчетность Общества составлена по формам, утвержденным Приказом МФ РФ №66н от 02.07.2010г. «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях – 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

11. Учетная политика организации

Бухгалтерский учет в Организации ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, а также в соответствии с иными действующими положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету в Российской Федерации.

Форма бухгалтерского учета автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы «1С:Предприятие 8.3».

Основанием для отражения данных в бухгалтерской программе являются первичные учетные документы как по унифицированным формам, а также формам, утвержденным учетной политикой предприятия. Кроме того, предприятием используются первичные документы, подписанные ЭЦП, а также справки бухгалтера.

Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Обязанность по организации ведения бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера.

Данные о финансовой и хозяйственной деятельности предприятия, приведенные в бухгалтерской отчетности за 2022г., соответствуют действующему Положению «Об учетной политике предприятия», которое предусматривает следующие особенности применения правил бухгалтерского учета.

1. Учет *основных средств и доходных вложений в материальные ценности* ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ6/01.

К объектам ОС относятся активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, если их стоимость (расходы на создание, приобретение) превышает 60000 (шестьдесят тысяч) руб., а также объекты недвижимости независимо от их стоимости.

Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Основные средства, приобретенные за плату, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая определяется как сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Изменение первоначальной стоимости объектов допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации.

Стоимость амортизируемых основных средств погашается путем ежемесячного начисления амортизации, используется линейный способ начисления амортизации исходя из установленного срока полезного использования (СПИ). Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. СПИ для приобретенных объектов определяется с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 с изменениями и дополнениями, либо в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

2. **Учет аренды** ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства". Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

3. **Учет материально-производственных запасов** ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. В составе МПЗ учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, при выполнении работ и оказании услуг. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены. МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление. Израсходованные и выбывшие материальные запасы отражаются в бухгалтерском учете по средней стоимости единицы запасов, вариант расчета средней оценки – средняя взвешенная оценка. Организация учитывает в порядке, установленном для учета МПЗ, спецоснастку и спецодежду, списывая их стоимость одновременно при передаче в эксплуатацию.

4. **Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг** осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99. Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Оценка остатков незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости. Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в полной сумме в качестве условно-постоянных расходов.

Положением по учетной политике организации предусмотрены обязательные ежемесячные отчисления в резервы на следующие цели: выплата отпускных; обслуживание гарантийных обязательств.

Учет готовой продукции, к которой относятся квартиры в многоквартирных домах, реализуемые по договорам купли-продажи и инвестиционным договорам, ведется на счет 43 «Готовая продукция» по фактической себестоимости и использованием счета 40 «Выпуск продукции» по плановым ценам. В течение 2023г. произведена реализация всех квартир, предназначенных для продажи, остатки готовой продукции отсутствуют.

5. **Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99. Выручка от реализации товаров (работ, услуг), выручка от реализации иного имущества признаются методом начисления, т.е. по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги. Выручкой от выполнения строительных работ признаются объемы выполненных и принятых заказчиком СМР согласно актам ф. КС-2, подписанным обеими сторонами. Акты оформляются по мере завершения отдельных этапов и комплексов работ или объекта в целом в соответствии с договором.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам - в соответствии с условиями договоров;
- штрафы, пени, неустойки и суммы возмещения убытков – в том отчетном периоде, когда они признаны должником, или вступило в силу соответствующее решение суда;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности – в том отчетном периоде, когда истек срок исковой давности по обязательству;
- иные поступления – по мере их образования (выявления).

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются: выручка от выполнения строительных работ, выручка от реализации объектов недвижимости, в т.ч. квартир, в построенных зданиях, выручка от реализации услуг в области строительства, доходы от сдачи имущества в аренду. Иные виды доходов организации подлежат учету в составе операционных и внереализационных доходов в соответствии с требованиями ПБУ 9/99.

6. Учет *расчетов* ведется организацией в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности. Дебиторская задолженность, срок исковой давности по которой истек, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих расходов. Кредиторская задолженность, срок исковой давности по которой истек, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих доходов. Организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовые результаты организации.

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

В составе расходов будущих периодов учитываются:

- затраты на получение независимой (банковской) гарантии в случае, когда срок ее действия охватывает более одного отчетного периода и используется она в целях получения доходов также более одного отчетного периода;
- фиксированные разовые платежи за право использования результатов интеллектуальной деятельности, в т. ч. перечисления за неисключительное право на использование программы для ЭВМ, изобретения, фирменного наименования и т. п.).

7. Учет *финансовых вложений* ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02. Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, каковой признается сумма фактических затрат на их приобретение.

8. Организация учитывает *долгосрочные кредиты и займы* отдельно от *краткосрочных* в разрезе контрагентов и договоров. Обязательства по уплате процентов учитываются обособленно.

- Организация не создает *резерва* на ремонт основных средств.

10. Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет государственной помощи" ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2000 № 92н.

Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете по мере их фактического получения. Доходы будущих периодов в связи с полученными бюджетными средствами на

финансирование капитальных затрат признаются и отражаются в составе долгосрочных обязательств в качестве обособленной статьи. Доходы будущих периодов в связи с полученными бюджетными средствами на финансирование текущих расходов признаются в качестве отдельной статьи доходов.

11. Начисление и выплата дивидендов (распределение прибыли) производится по решению общего собрания участников в срок, установленный решением общего собрания.

12. Денежными эквивалентами в организации признаются остатки по кассе, расчетным и валютным счетам, аккредитивы, депозитные счета сроком до 2-х недель.

13. Налог на добавленную стоимость.

В целях налогообложения НДС выручка от реализации продукции, работ, услуг определяется по мере отгрузки покупателю (заказчику). Моментом определения налоговой базы по НДС является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) продукции (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг).

Организация ведет отдельный учет сумм налога по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и активам, кроме тех периодов, в которых доля совокупных расходов на производство продукции (работ, услуг), реализация которых не подлежит налогообложению НДС, не превышает 5% общей величины совокупных расходов на производство. Все суммы налога, предъявленные продавцами используемых в производстве товаров (работ, услуг) в указанном налоговом периоде, подлежат вычету.

14. Налог на прибыль.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль, организация использует метод начисления. Для целей налогообложения прибыли доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав. Расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы их оплаты исходя из условий сделок.

15. Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

15.1 Основные средства и внеоборотные активы

Из общей стоимости основных средств, приведенной в балансе по состоянию на 31.12.2023 г. 89% составляет стоимость машин, оборудования и транспортных средств, в том числе 63% стоимость имущества (права пользования активами), приобретенного по договорам лизинга.

В отчетном периоде Обществом осуществлена продажа административного здания по адресу г.Петрозаводск, ул.Мурманская, д.26а с земельным участком.

15.1 Запасы

В состав запасов входят товарно-материальные ценности, в основном материалы и конструкции, используемые при выполнении строительных работ, а также остатки незавершенного производства по не сданным заказчику объектам и отдельным этапам и комплексам работ.

Размер запасов материальных ценностей снизился по сравнению с началом года на 63%. Их накопление в 2022г. было обусловлено необходимостью организации и

проведения работ сразу не нескольких строительных объектах, в том числе крупных. В 2023 г. эти пусковые объекты были завершены, а ресурсы, в т.ч. материальные запасы, использованы в производстве. Информация о движении и наличии запасов приведена в таблице 4.1 «наличие и движение запасов» табличной формы пояснений.

Структура материальных запасов на 31.12.2023г. следующая:

Группы учета запасов	Стоимость, т. руб.	Уд.вес, %
Основные строительные материалы	8 670	33%
Строительные конструкции	16 259	62%
ГСМ	350	1%
Тара	121	-
Запасные части	115	-
Прочие материалы	472	2%
Инвентарь, спецодежда	394	2%
Итого	26 381	100%

По тем же причинам произошло уменьшение на 99% показателя по статье «Затраты в незавершенном производстве. Объекты, по которым имеются остатки незавершенного производства по состоянию на 31.12.2023 г., представлены в таблице ниже.

Наименование объекта	Стоимость незавершенного производства по фактической производственной себестоимости, т. руб.
Строительство участка теплотрассы, МЖД в пос.Шуя	659
Строительство МЖД по ул.Мичуринская, 34	547
Прочие	473
Итого	1679

15.2 Дебиторская задолженность и прочие оборотные активы

Информация по раскрытию дебиторской задолженности в разрезе видов задолженности приведена в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерской задолженности.

Наибольший удельный вес в общей сумме дебиторской задолженности 102553 т. руб. составила задолженность заказчика ООО «Строительно-финансовая компания» за выполненные работы по договору на строительство МЖД по ул.Сыктывкарская в г.Петрозаводске - 47298 т. руб.(46%), задолженность УНО Фонд защиты прав участников долевого строительства Республики Карелия за работы по завершению строительства МЖД по пер. Сайнаволокомскому 1-ому в г.Петрозаводск – 35769 т.руб.(35%), а также задолженность ООО «Специализированный застройщик СП№1» за выполненные работы по строительству МЖД по ул.Фурманова, 2 этап, в г.Петрозаводске – 19233 т.руб.(19%).

15.3 Денежные средства

По строке 1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены остатки на рублевых расчетных и депозитных счетах.

15.4 Капитал и резервы

Уставный капитал Общества на 31.12.2023г. составляет 3,9 т. руб. и состоит из 3949 акций номиналом 1 руб. Он полностью распределен и оплачен участниками Общества.

С учетом добавочного и резервного капитала, а также нераспределенного остатка прибыли собственные средства Общества (чистые активы) составили на 31.12.2023г. 156711 т. руб., что в 2,5 раза больше, чем на начало периода.

15.5 Кредиты и займы полученные

В 2023г. Обществу удалось существенно снизить зависимость от внешних заимствований и погасить значительную часть полученных в предшествующие периоды займов. Общая сумма задолженности по займам перед ООО «Лест» (зависимое общество) на конец года составила 6418 т. руб., в том числе процентов к уплате – 418 т. руб. Всего в отчетном году Обществом произведено погашение займов, включая проценты по ним, на сумму 69442 т. руб. Сроки погашения займов не нарушены.

Кроме того Обществом в 2023 г. продолжалось исполнение заключенных ранее договоров лизинга. непогашенная задолженность в сумме 5147 т.руб. отражена по строке 1450 баланса.

15.6 Кредиторская задолженность

Информация по раскрытию кредиторской задолженности по значимым статьям приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности. Наибольшие суммы кредиторской задолженности (общая сумма – 83075 т. руб.) приходятся на сумму задолженности поставщикам и подрядчикам 65111 т. руб., из них наибольшие суммы приходятся на ООО "Стройиндустрия КСМ" (10376 т. руб.), ИП Кемпи И.Э. (8353 т. руб.), ООО «Медстомторг» (7809 т. руб.), ООО «Техноинком» 7506 тыс.руб.), ООО «Климат-строй» (4534 т. руб.), ООО "ИЛВЕС.ИТ" (4402 т. руб), ООО "СМАРТЕК" (3777 т. руб.). Просроченная задолженность отсутствует.

Сумма авансов, полученная в предшествующие периоды, погашена полностью, все договорные обязательства перед покупателями (заказчиками) исполнены.

У Общества отсутствует непогашенная в срок обязанность по уплате налогов и страховых взносов. Единый налоговый счет на 31.12.2023 г. имеет положительное сальдо.

15.7 Оценочные обязательства

Общество ведет учет оценочных обязательств по оплате ежегодных отпусков работников. Оценочное обязательство формируется ежемесячно в установленном проценте от фонда заработной платы работников. Информация по движению оценочных обязательств представлена в разделе 7 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

16. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

11.1. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете в совокупности (балансовый метод).

Данные о движении отложенных налоговых активов за 2023 г., тыс.руб.

Виды активов и обязательств	Сальдо на 31.12.2022 г.	Признание	Погашение	Сальдо на 31.12.2023г.
Доходы будущих периодов	1		1	
Кредиторская задолженность		1		1
Материалы	9			9
Незавершенное производство	166		166	
Основные средства	21		14	7
Убыток текущего периода		2 005	2 005	
Убытки прошлых лет	32 376		11 145	21 231
Арендные обязательства	2 073		913	1 160
Итого	34 646	2 006	14 244	22 408

Данные о движении отложенных налоговых обязательств за 2023 г., тыс.руб.

Виды активов и обязательств	Сальдо на 31.12.2022 г.	Погашение	Признание	Сальдо на 31.12.2023 г.
Кредиторская задолженность	395	263	20	152
Материалы	16	15		1
Незавершенное производство	1 312	1 312	44	44
Основные средства	2 543	434	258	2 367
Прочие расходы			3	3
Итого	4 266	2 024	325	2 567

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

Показатель	Сумма, тыс.руб.
Прибыль до налогообложения	96 643
Отложенный налог за отчетный период	-10 539
Расход по налогу за отчетный период в том числе	-21 684
Условный расход по налогу	-19 329
Постоянный налоговый расход	-2 355
Текущий налог на прибыль	-11 145
Чистая прибыль	74 959

17. Отчет о финансовых результатах

В отчетном году Обществом получена прибыль в размере 96643 т. руб., в т. ч. от основного вида деятельности - 45078 т. руб.

В 2023 г. Общество продолжило работу по строительству жилья для муниципальных образований Республики Карелия в рамках реализации государственной программы расселения ветхого жилья. Был завершен строительством многоквартирный жилой дом (№3) в г. Кондопога, а также 18-ти квартирный жилой дом в п. Шуя Прионежского района. Кроме того, Обществом исполнены все обязательства по договору на завершение строительства жилого дома по пер. Сайнаволоцкому в г. Петрозаводск (заказчик - УНО Фонд защиты прав

участников долевого строительства Республики Карелия). По всем домам получены разрешения государственных органов на ввод объектов в эксплуатацию. В 2023 г. Общество завершило реализацию государственного контракта на строительство в г.Петрозаводске отделения судебно-медицинской экспертизы трупов (заказчик - БУ РК "ДИРЕКЦИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ") стоимостью 507 млн. руб.

Всего за отчетный год выручка от основного вида деятельности составила 873961 т. руб, что в 2,6 раза больше уровня 2022г. Рост выручки обеспечил положительный финансовый результат отчетного года. Существенный доход (69387 т. руб.) принесла Обществу сделка по реализации принадлежавшего ему административного здания 1996 г. постройки.

С учетом суммы подлежащего уплате налога на прибыль чистая прибыль Общества в 2023 г. составила 74959 т. руб.

18.Связанные стороны

Из общей суммы выручки за 2023г. 873961 т. руб. выручка по договорам с зависимыми хозяйственными обществами составила 65239 т. руб.(7%), в том числе с ООО «Специализированный застройщик «СП№1» - 65 222 т. руб., ООО «ЛЕСТ» - 17 т. руб. Оплата работ произведена заказчиками денежными средствами. Задолженность ООО «СФК» по состоянию на 31.12.2023г. составила 47522 т. руб.

19. Сведения о бенефициарах

Из 3949 акций номиналом 1 руб. оплаченного уставного капитала 3442 акции (87% от всех акций) принадлежат Шегельман И.М. Других держателей пакетов акций более 4% от их общего количества не имеется.

20.Управленческий персонал и вознаграждение управленческому персоналу за 2023г.

Управленческий персонал	Вознаграждение, включая суммы начисленных страховых взносов
Генеральный директор	2163
Итого	2163

20. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности

События после отчетной даты, а также условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию, на конец года отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность за 2023 г. является пересмотренной (№ корректировки - 1).

Генеральный директор АО
«Специализированный застройщик «СП№1»



А.В.Климков