

Пояснения
к финансовой (бухгалтерской) отчетности
ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» за 2023 год.

Полное наименование организации: ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент».

ИНН: 0278924140

ОГРН: 1180280043932

Место нахождения: 450074, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишевой, дом № 13, помещение 6.

Вид деятельности (основной): 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Статус организации: коммерческая, действующая

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью (код 12300 по ОКОПФ)

Регистрация в Российской Федерации

Организация ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент»" зарегистрирована в едином государственном реестре юридических лиц 27 июля 2018 года.

Чем занимается организация, виды деятельности

Основной вид деятельности организации: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» не имеет лицензии.

Организация не применяет специальных режимов налогообложения (находится на общем режиме).

Учредителями ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» являются:

Учредитель	Доля	Стоимость	С какой даты
ООО «Агрокомплекс», ИНН 0271010443	100%	15000 руб.	27.06.2018
ООО «Агрокомплекс», ИНН 0271010443	51%	6750 руб.	07.08.2019
Габбасова Илюся Мазгутовна, ИНН	49%	6350 руб.	07.08.2019
ООО «Авалон-С»	100%	15 000 руб.	28.12.2022

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» составляет 15 000 руб.

ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» не является учредителем российских юридических лиц.

Руководителем организации являются:

С 01.04.2019 - единоличный исполнительный орган ООО «Управляющая компания «Карат» по договору управления обществом с ограниченной ответственностью от 01.04.2019 г. (ранее ООО «Управляющая компания «Жилой квартал»).

С 24.04.2023 - второй единоличный исполнительный орган (генеральный директор) – Вечков Евгений Николаевич (ИНН 723025886204).

С 31.07.2023 г. - единоличный исполнительный орган ООО Управляющая компания «Холдинг» (ИНН 0276975188) по договору управления обществом с ограниченной ответственностью от 01.08.2023 г.

Генеральный директор ООО Управляющей компании «Холдинг» по договору управления от 01.08.2023 г. Вечков Евгений Борисович.

Бухгалтерский, налоговый учет и составление отчетности ведет ООО «Абакус» по договору на оказание услуг №04-01-12/19 от 01.12.2019.

ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» является Застройщиком объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями, подземным паркингом по улице Комсомольская в Советском районе городского округа город Уфа Республика Башкортостан (2277), возводимый на земельном участке с кадастровым номером: 02:55:010620:77».

Разрешение на строительство объекта выдано отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрацией городского округа города Уфы Республики Башкортостан за №02RU 03308000-1330Ж-2022 от 18.04.2022 г.

Срок сдачи объекта до 31.12.2025 г.

Застройщик для осуществления строительства объекта заключил договора генподрядки с генподрядчиками ООО «ЛидерСтрой» с 05.08.2022 г., и с ООО СК «ТОР» с 11.05.2023 г.

Технадзор за строительством объекта осуществляет технический заказчик ООО «Стройнадзор»

Строительство объекта осуществляется за счет проектного финансирования - кредитных средств Банка ВТБ (ПАО) по договору № КС-ЦН-776011/2023/00034 от 19.06.2023 г., а также за счет заемных средств.

ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» заключает с участниками долевого строительства договора долевого участия (ДДУ). Денежные средства, поступившие по ДДУ аккумулируются на счетах эскроу в банке ВТБ (ПАО). После подписания акта ввода в эксплуатацию в течение 10 дней произойдет раскрытие счетов эскроу и денежные средства дольщиков за минусом суммы кредита и процентов, перечисляются банком на расчетный счет организации.

Затраты на строительство объекта учитываются на счете 20.01 «Основное производство».

Доходом является экономия Застройщика, которая рассчитывается путем вычитания из размера поступивших и ожидаемых к поступлению средств целевого финансирования общей суммы расходов на строительство законченного объекта.

Датой начисления дохода по налогу на прибыль по сумме экономии средств долевого строительства является дата подписания с последним участником долевого строительства акта приемки-передачи квартиры (помещения).

Доход от реализации объекта недвижимости, оформленного на застройщика, подлежит отражению на дату подписания акта приема-передачи объекта (п. 3 ст. 271 НК РФ).

Затраты, которые не покрываются за счет целевого финансирования, оплачиваются за счет собственных средств застройщика (его вознаграждения, в том числе в виде экономии).

В 2023 году среднесписочная численность работников составила 1 человек.

Выручка составила 0 тыс. руб., так как выручкой Застройщика считается экономия, которая рассчитывается по окончанию строительства, а срок окончания строительства 31.12.2025 г.

Внереализационные доходы составили 13 тыс. руб. (проценты по депозиту).

Внереализационные расходы составили 13 тыс. руб. (услуги банка).

Прибыль 0 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года совокупные активы организации составляли 511 646 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 составили - (1 050) тыс. руб.

ФОТ за 2023 г. составляет 229,4 тыс. руб.

Уплаченные в 2023 налоги и взносы:

Единый тариф по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование по дополнительному тарифу, зачисляемые в Пенсионный фонд РФ (ОПС), на обязательное медицинское страхование, зачисляемые в Федеральный фонд ОМС и взносы по обязательному социальному страхованию на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством (ВНиМ) с выплат работникам – 65,3 тыс. руб.

Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование по дополнительному тарифу, зачисляемые в Пенсионный фонд РФ – 0 руб.

Страховые взносы от несчастных случаев на производстве – 2,0 тыс. руб.

НДС- 0 руб.

Налог на прибыль – 0 руб.

Просроченной налоговой задолженности Общество не имеет.

Приобретено и введено в эксплуатацию 03.04.2023 основное средство «Модульный павильон «Стандарт» 5*4*2,9 в количестве 1 шт. стоимостью 3 550 тыс. руб. Начислена амортизация за 2023 г. – 768 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2023 – 87 725 тыс. руб., в т.ч.:

ООО Башкирские РЭС (ИНН 0277071467) – 11 667 тыс. руб. (60.02),

ООО Башкирские РТС (ИНН 0277072661) – 16 373 тыс. руб. (60.02),

ООО «Стройнадзор» (ИНН 0274170438) – 1 929 тыс. руб. (60.02),

ООО СК «ТОР» (ИНН 0274978666) – 45 903 тыс. руб. (60.02),

Уфаводоканал ГУП (ИНН 0275000238) – 7 643 тыс. руб. (76.09),

Бюджет – 204 тыс. руб. (68)

Прочие дебиторы – 4 006 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2023 – 6 335 тыс. руб., в т.ч.:

ООО «Абакус» (ИНН 0274164480) – 930 тыс. руб. (60.01),

ИП Шагабутдинова Э.М. (ИНН 023100350215) – 5 182 тыс. руб. (60.01)

Прочие кредиторы – 223 тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства на 31.12.2023 г. – 274 788 тыс. руб., в т.ч.:
Банк ВТБ (ИНН 7710353606) – 274 788 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства на 31.12.2023 г. – 231 574 тыс. руб., в т.ч.:
ООО «Авалон-С» (ИНН 0271010443) – 231 574 тыс. руб.

Просроченной дебиторской и кредиторской задолженности Общество не имеет.

Решения, принятые по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли не принималось.

Бухгалтерская отчетность сформирована в полном соответствии с применимым законодательством, исходя из требований, изложенных в Федеральном законе от 06.12.2011г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в Федеральном ред. закона от 26.07.2019 -№247-ФЗ), Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. №34н, Приказа Министерства финансов Российской Федерации от 2.07.2010 N 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»

Учет основных средств ведется согласно Приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Обществом основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами к учету не принимались, достройка, переоценка, реконструкция основных средств не производилась.

Амортизация начисляется линейным методом.

Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002г. (в редакции последующих изменений), отнесение объекта основных средств к определенной амортизационной группе утверждением срока полезного использования осуществляется при вводе объекта средств в эксплуатацию группе основных.

Приобретенные издания (книги, брошюры и иные подобные объекты), а также имущество, первоначальная стоимость которого не более 100 000 рублей за единицу, включаются в состав материальных расходов при списании сырья и материалов.

Расходы на ремонт основных средств, признаваемые в соответствии с учетной политикой организации для целей налогообложения в том периоде, в котором они были осуществлены.

Резерв под предстоящий ремонт основных средств в соответствии с учетной политикой в 2023 году не создавался.

Учет запасов ведется обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» согласно ФСБУ 5/2019.

К материально-производственным запасам относится приобретенное имущество, первоначальная стоимость которого не более 100 000 рублей за единицу.

Учет материально производственных запасов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической стоимости приобретения МПЗ. стоимость приобретенного имущества, включается в состав материальных расходов при его списании.

Списание МПЗ производится по средней себестоимости.

Сырье и материалы учитываются в расходах по средней себестоимости.

В стоимости приобретения материалов, товаров включается сумма всех расходов, связанных с их приобретением и доставкой до места хранения.

При реализации покупных товаров применяется метод оценки по фактической себестоимости.

Налоговый учет ведется в организации на основе регистров бухгалтерского учета с добавлением в них данных необходимых для налогового учета в соответствии со ст. 313 и 314 НК

РФ, регистры формируются с использованием компьютерной техники и технологии обработки учетной информации 1С.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления.

Организация не создавала в 2023г. резерв на предстоящую оплату отпусков.

Организацией применяется ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль», утвержденное утв. приказом Минфина России от 20.11.18 № 236н., положения по бухгалтерскому учету (в частности, ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

В связи с отсутствием фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности и которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год указанная информация не подлежит раскрытию.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности а также их последствия отсутствовали как в отчетном так и в предшествующем периоде.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

При подготовке бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» не выявлена недостаточность данных для полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах деятельности и изменениях в финансовом положении компании.

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности в ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» отсутствуют.

Риски хозяйственной деятельности.

При оценке рисков хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» руководствовалось Информацией департамента регулирования государственного финансового контроля, аудиторской деятельности, бухгалтерского учета и отчетности Минфина РФ ПЗ 9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности».

Правовые риски.

Правовые риски общества связаны с изменениями налогового законодательства Российской Федерации. Общество проводит постоянный мониторинг изменений и своевременную адаптацию к текущим требованиям законодательства.

По мнению руководства ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2023 года соответствующие положения законодательства интерпретированы обществом корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

Общество способно выполнять свои финансовые обязательства. Целью управления риском недостатка ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества, как в обычных условиях так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Деловая репутация.

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

Риски, связанные с налогообложением.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Руководство Общества полагает, что прилагаемая бухгалтерская отчетность достоверно отражает налоговые обязательства общества по состоянию на 31 декабря 2023г.

Соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение общества с точки зрения налогового законодательства стабильно,

Кредитные риски.

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Общества в случае несоблюдения договорных обязательств с контрагентами. Кредитные риски у общества отсутствуют.

Собственник проводит политику, направленную на поддержание уровня капитала, позволяющего сохранять доверие кредиторов и других участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

ООО «Специализированный застройщик «МКД-Девелопмент» не является профессиональным участником рынка ценных бумаг и не имеет вложения в акции, котирующиеся на фондовой бирже. Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат.

Определение денежных эквивалентов и составление отчета о движении денежных средств производятся Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011.

Данные Отчета о движении денежных средств за 2023 год представлены с учетом следующих положений:

- денежные потоки делятся на 3 вида: потоки от текущих операций и потоки от финансовых операций. Деление денежных потоков производится с учетом положений ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»;

Генеральный директор ООО УК «Холдинг» по договору управления ООО от 01.08.2023 г.

Вечков Е.Б.

