

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «СЗ «ДС» за 2023 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Строй» (ООО «СЗ «ДС»)) зарегистрировано МИФНС № 23 по Красноярскому краю 12.11.2015 за основным государственным номером (ОГРН) 1152468053880, ИНН 2464123327, КПП 246401001, юридический адрес: 660012, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, д. 23, пом. 305.

1.1. Уставный капитал организации: 10 000 (десять тысяч) рублей (оплачено 100%).

1.2. Участник Общества на 31.12.2023г. Бутенко Михаил Викторович —100% доля в уставном капитале, является конечным бенефициаром.

1.3 Единоличный исполнительный орган – Директор – Бутенко Михаил Викторович.

1.4. Основной вид деятельности организации, зарегистрированный ИФНС: Строительство жилых и нежилых зданий, ОКВЭД 41.20.

1.5. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 8 человек.

1.6. Общество относится к субъектам малого предпринимательства.

1.7. Данная отчетность является исправленной (пересмотренной) и заменяет первоначально представленную отчетность в связи с корректировкой отражения учета целевых поступлений, в частности изменения отражены ниже (в тыс.руб.):

Показатель строки за 2023 год /форма БО	Было	Стало	Разница
Бухгалтерский баланс			
Стр. 1210	92 318	93 737	+ 1 419
Стр. 1211 в т.ч. незавершенное строительство	0	63 745	+ 63 745
Стр. 1230	240 640	192 872	- 47 768
Стр. 1250	1 183 624	1 084	- 1 182 540
Стр. 1410	1 257 817	75 277	- 1 182 540
Стр. 1450	47 969	0	- 47 969
Стр. 1510	769	1 275	+ 506
Баланс	1 590 227	361 310	1 227 917
Отчет о финансовых результатах			
Стр. 2110	305 150	254 593	- 50 557
Стр. 2120	182 528	139 274	- 43 254

Стр. 2210	0	6 569	+ 6 569
Стр. 2220	18 910	4 349	14 561
Стр. 2320	0	39	+ 39
Стр. 2330	0	550	+ 550
Стр. 2340	390	351	- 39
Стр. 2350	1 069	300	- 769
Стр. 2400	91 278	92 387	+ 1 109

2. Основные положения учетной политики

2.1. Учетная политика ООО «СЗ «ДС» утверждена приказом директора Бутенко М.В. от 20.12.2022 № БУ-3.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учет ведется в соответствии с действующим законодательством, правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023г. не имелось.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет более 5%.

2.2. Финансовый результат от продажи недвижимости, право собственности на которую зарегистрировано за ООО «СЗ «ДС» определяется по отгрузке в сумме разницы между полученной выручкой и себестоимостью.

В отношении строящихся объектов недвижимости ООО «СЗ «ДС» применяет «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» (утв. Минфином РФ 30.12.1993 №160). Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 Закона №214-ФЗ. Денежные средства, размещенные на счетах эскроу до момента исполнения ООО «СЗ «ДС» указанных условий (в частности, предоставления уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости) продолжают оставаться средствами дольщика.

После раскрытия счетов-эскроу в учете ООО «СЗ «ДС» отражается поступление денежных средств с единовременным погашением задолженности по кредитной линии.

Финансовый результат от осуществления функций заказчика-застройщика определяется, как экономия заказчика-застройщика т.е. сумма всех взносов по договорам долевого участия за вычетом затрат на строительство, в целом по объекту

строительства (многоквартирному дому) после завершения всех работ и затрат на строительство, включая работы по благоустройству территории.

К управленческим расходам Общества, относятся расходы на административно-управленческий персонал, расходы связанные с управлением предприятия, общехозяйственные расходы, расходы на обучение, расходы на аудит и т.п.

К коммерческим расходам относятся расходы, связанные с реализацией построенных жилых и нежилых помещений.

2.3. Основные средства (ОС).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Если его стоимость менее установленного лимита, то актив не признается, а затраты, формирующие его стоимость, относятся на расходы текущего периода исходя из требований осмотрительности и рациональности.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" (или счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности") вне зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты ОС, право собственности на которые подлежит государственной регистрации, до ее завершения учитываются на отдельном субсчете к счету 01 (03).

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока.

В организации применяется линейный метод амортизации.

2.4. Запасы.

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

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.

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.

Оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска

Товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением (кроме затрат на заготовку и доставку до центральных складов (баз), производимых до момента передачи товаров в продажу). Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

2.5. Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения залогом, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания её таковой и учитывается за балансом в течении пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

2.6. Учет доходов для целей налогообложения.

Организация применяет Упрощенную систему налогообложения, с объектом «доходы минус расходы».

Доходом от реализации готовых объектов недвижимости, а также товаров, приобретенных для последующей перепродажи, является разница между суммой денежных средств, полученных от покупателей и расходами на приобретение (создание) товара (готовой продукции).

Доходом, от сдачи имущества в аренду является разница между платежами, поступившими от арендаторов и расходами на содержание имущества, сданного в аренду.

По Договорам участия в долевом строительстве, доход застройщика для целей УСН определяется как разница между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства (*пп. 14 п. 1 ст. 251, пп. 1 п. 1.1 ст. 346.15 НК, письма Минфина от 11.02.2021 № 03-11-06/2/9225, от 23.11.2020 № 03-11-10/101807*). Финансовый результат застройщика от использования средств дольщиков по целевому назначению определяется в целом по объекту строительства (*многоквартирному дому*). Датой определения дохода является дата наступления в совокупности следующих обстоятельств и условий:

- завершение всех затрат на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией
- получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости
- подписание акта приема-передачи дольщикам помещений

3. Основные показатели деятельности организации.

Основная деятельность организации в течении 2023 года – подготовка к строительству объектов недвижимости (жилых домов), расположенных по адресу: Микрорайон VIа жилой район «Солнечный» в Советском р-не г. Красноярска жилой массив индивидуальной застройки «Нанжуй-Солнечный»:

Жилой дом № 2. Корпус 2.1. Этап 1 (планируемый срок сдачи 2025г.), Жилой дом № 2. Корпус 2.2. Этап 2 (планируемый срок сдачи 2025г.), Жилой дом № 2. Корпус 2.3. Этап 3 (планируемый срок сдачи 2026г.), Жилой дом № 2. Корпус 2.4. Этап 4 (планируемый срок сдачи 2026г.)

Строительство жилого дома ведется с использованием счетов ЭСКРОУ и проектного финансирования.

На 31.12.2023 на счета ЭСКРОУ поступили средства от участников строительства в размере 3 981,6тыс.руб. (отражено за балансом в качестве обеспечения обязательств)

Учет затрат на строительство указанных объектов велся с использованием счета 20.01 «Основное производство» в разрезе объектов строительства.

Кроме того, велась продажа квартир, построенных в 2022году в жилом доме по адресу г.Красноярск, пр-т 60 лет образования СССР д.3К

3.1. Запасы

По состоянию на 31.12.2022г. стоимость материальных запасов (строка 1210) составила 93 737 тыс.руб., в т.ч.:

- стоимость съемной опалубки 1 036 тыс.руб.
- незавершенное строительство - 63 745 тыс.руб.
- стоимость объектов недвижимости, созданных для продажи 21 448 тыс.руб.
- стоимость объекта недвижимости, приобретенных для продажи 4 245 тыс.руб.
- материалы 3 170 тыс.руб.
- расходы на продажу 93 тыс.руб.

3.2. Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023. составила 192 872 тыс.руб., в т.ч.:

- ООО «КрасКом» 111 046 тыс.руб.
- ООО «Альфа» 54 295 тыс.руб.
- ООО УК «ДомКом» 2 057 тыс.руб.
- ООО «Вертикаль» 3 000 тыс.руб.
- ООО «Енисейская ТГК-13» 1 105 тыс.руб.
- ООО «Фортуна» 266 тыс.руб.
- Физические лица (ДКП) 13 660 тыс.руб.
- ООО «ЭНКО+» 4 650 тыс.руб.
- прочие поставщики 300 тыс.руб.
- прочие покупатели 131 тыс.руб.
- расчеты по налогам и взносам 2 362 тыс.руб.

Резерв по сомнительным долгам в 2023г. не создавался.

По результатам инвентаризации на конец отчетного периода сомнительная задолженность отсутствует.

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

В соответствии с Указанием Банка России от 11 марта 2014 г. № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства» начиная с 01 января 2019 года Общество не устанавливает лимит остатка кассы, так как относится к субъектам малого предпринимательства.

По состоянию на 31.12.2023г. остаток денежных средств составляет 1 084 тыс.руб., в т.ч.:

- расчетный счет КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8646 ПАО СБЕРБАНК 236 тыс.руб.
- расчетный счет ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" 836 тыс.руб.
- касса Общества 12 тыс.руб.

3.4. Займы и кредиты

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

По состоянию на 31.12.2023г. задолженность по кредитам и займам 75 277 тыс.руб., в т.ч.:

- задолженность по займам ИП 28 217 тыс.руб.
- проектное финансирование 47 060,0 тыс.руб.

3.5. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами.

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022. (строка 1520) составила 15 393 тыс.руб., в т.ч.:

- ИП Бутенко В.Г. 12 024 тыс.руб.
- ООО «ЭНКО+» 1 398 тыс.руб.
- ООО "ГСФС-Базис" 607 тыс.руб.
- ООО «ЦЕНАЛОМ» 407 тыс.руб.
- ПАО "Красноярскэнергосбыт" 332 тыс.руб.
- прочие поставщики 72 тыс.руб.
- расчеты по налогам и взносам 147 тыс.руб.
- прочие расчеты 406 тыс.руб.

3.6. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства по оплате предстоящих отпусков работникам Общества создан на 31.12.2023г. и составляет 340 тыс.руб., данная сумма отражена в Бухгалтерской отчетности по строке 1540.

3.7. Результат деятельности.

За 2023г. объем выручки Общества составил 232 082 тыс.руб., в т.ч.

- реализация объектов недвижимости 218 283 тыс.руб.
- реализация услуг аренды 13 799 тыс.руб.

В составе расходов отчетного периода признаются стоимость реализованных товаров, коммерческие и управленческие расходы.

В 2023 году себестоимость продаж составила 139 274 тыс.руб., в т.ч. себестоимость объектов недвижимости 132 284тыс.руб.

Коммерческие расходы 6 569 тыс.руб.

Управленческие расходы - 4 349 тыс.руб.

Прочие расходы - 300 тыс.руб.

В составе прочих расходов, в том числе:

- 130 тыс.руб. – расходы на услуги банка,
- 169 тыс.руб. – госпошлина за регистрацию прав собственности,
- 1 тыс.руб. – прочие внереализационные расходы.

В результате деятельности за 2023г. Обществом получена прибыль в размере 92 808 тыс.руб.

4. Информация по связанным сторонам

4.1. Информация по операциям со связанными сторонами, способными контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО «СЗ «Дом Строй»

Лицом оказывающим непосредственное влияние на деятельность ООО является единственный учредитель-бенефициар, директор общества - Бутенко Михаил Викторович.

4.2. Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «СЗ «Дом Строй»:

№	Наименование компании, ИНН	Роль в компании	Объем операций в 2023г., т.р.	Задолженность на 31.12.2023г.
1	ИП Бутенко Михаил Викторович ИНН 246522382466		Расчеты по займам 8 828 тыс.руб., Приобретение объектов недвижимости 5 660 тыс.руб.	В пользу ИП 7 712,6 тыс.руб.
2	ООО «Дом Инвест» ИНН 2464125282	Учредитель - бенефициар 100%, Директор	Расчеты с поставщиками (услуги спецтехники) 19 тыс.руб.	В пользу ООО «ДомИнвест» 19 тыс.руб.
5	ООО «ЭНКО+» ИНН 2465334680	Учредитель - бенефициар 100%	Технологическое присоединение к электроснабжению стройплощадки 1 398 тыс.руб. Реализация эл.сетевого оборудования 4 840 тыс.руб.	В пользу ООО «СЗ «ДС» 3 252 тыс.руб.
6	ООО УК «Домком» ИНН 2460226836	Учредитель - бенефициар 100%	Услуги по управлению недвижимым имуществом 2 171 тыс.руб.	В пользу ООО «СЗ «ДС» 1 784 тыс.руб.
7	ООО «Чебурдог» ИНН 2465356356	Учредитель - бенефициар 100%	0 руб.	0 руб.

3	ООО УСК «АЛЬФА» ИНН 2464125483	Учредитель 100%, Директор	0 руб.	0 руб.
4	ООО «КрасГипс» ИНН 2464122605	Учредитель 100%	0 руб.	0 руб.

В 2023 году ООО «СЗ «ДС», до момента оформления целевого финансирования, получало займы от ИП Бутенко М.В. для осуществления работ по строительству жилого комплекса.

ООО «ЭНКО+» является сетевой компанией и в 2023 году выкупило для своей деятельности сетевое оборудование, созданное ООО «СЗ «ДС» для ввода в эксплуатацию жилого дома, построенного в 2022 году. 4 840 тыс.руб.

4.3 Выплаты руководству «СЗ «Дом Строй»:

В течении 2023 года в пользу руководителя ООО «СЗ «ДС» были произведены выплаты в размере 553 592,40 руб. – заработная плата (вкл. НДФЛ).

В 2023 году принято решение и в пользу Учредителя были выплачены дивиденды в размере 2 298 851,00 руб. (вкл. НДФЛ).

.

5. События после отчетной даты:

Событий, которые могли оказать существенное влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества, в период между датой окончания отчетного периода и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, не выявлено.

6. Непрерывность деятельности.

Руководство Общества провело анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

По результатам анализа, признаны незначительными рыночные риски, связанные с изменением рыночных параметров, в частности цен, процентных ставок и т.п.

В связи с тем, что кредитование Общества осуществляется в рамках проектного финансирования на строительство жилого дома по адресу Микрорайон VIa жилой район «Солнечный» в Советском р-не г. Красноярск жилой массив индивидуальной застройки «Нанжуй-Солнечный», а так же, на основании анализа показателей заключения договоров долевого участия, где Общество является застройщиком, руководство уверено, что Общество способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Организация намерена осуществлять деятельность в будущем, намерения о ликвидации или о существенном сокращении деятельности отсутствуют.

Директор ООО «СЗ «ДС»

Бутенко М.В.

28.06.2024