

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель
Ступин Николай
Алексеевич

(подпись)
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

**ООО «Специализированный застройщик «Первая
Строительная Компания-Центральная»**

**ПОЯСНЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ
БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В
ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ
(ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2023 ГОД**

1. Общие сведения

Основными видами хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «Первая строительная Компания-Центральная» (далее Общество) являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, 394036, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. 25 Октября, д.45, офис 208.

Среднесписочная численность работников Общества на 31.12.2023 г. составила 3 человека, списочная численность на 31.12.2023 г. 6 человека.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным Протоколом №1 от 16 марта 2021 г.

Устав Общества прошёл государственную регистрацию 22.03.21 г. в установленном порядке.

Государственная регистрация: Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Воронежской области

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: выдано 22.03.2021 г.

Идентификационный номер налогоплательщика 3666257692/ Код причины постановки на учет: 366601001 Коды Общества: ОКВЭД 41.20

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.

Общество имеет двух учредителей: Ступин Николай Алексеевич $\frac{1}{2}$ и Антипов Сергей Анатольевич $\frac{1}{2}$.

Общество имеет следующие основные расчетные и счета в рублях:

№ п/п	Наименование банка, его местонахождение	Номер счета	Тип счета
1	Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России»	40702810213000045598	Расчётный в рублях
2	АО «Альфа-Банк» г. Москва	40702810002940012627	Расчётный в рублях
3	Дом.РФ	40702810400470001844	Расчётный в рублях
4	Дом.РФ	40702810500470011844	Расчётный в рублях

По состоянию на 31.12.2023 г. ответственными лицами за ведение финансово-хозяйственной деятельности и составление бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Первая Строительная Компания-Центральная» являлся Генеральный директор – Ступин Николай Алексеевич – с 22.03.2021 г. по настоящее время.

2. Существенные аспекты учётной политики и представления бухгалтерской информации в бухгалтерской отчётности.

Концепция составления отчётности

Бухгалтерская отчётность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учёте» от 6 декабря 2011 года №402 ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации, утверждённого приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998г №34-н, а также Положения по учётной политике ООО «Специализированный застройщик «Первая Строительная

Компания-Центральная».

Оценка активов и обязательств производится по фактическим затратам.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок её обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчётной даты или не установлен.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок её обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчётной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные, исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчётной даты.

Нематериальные активы

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов, приобретенных за плату, определяется как сумма фактических расходов на приобретение.

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Срок полезного использования и способ определения амортизации НМА в конце года проверяются на необходимость уточнения. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

Переоценка нематериальных активов не проводится.

Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина РФ от 17 сентября 2020 г № 204н, принятые к учёту в установленном порядке.

Все объекты основных средств после их признания учитываются по первоначальной стоимости.

Виды установленных Обществом основных средств и применяемые для них сроки полезного использования (в годах), использованные для начисления амортизации приведены ниже:

Виды основных средств

Сроки полезного использования (лет) От (миним.) – До (максим.)

Инструмент и хоз. принадлежности	1-2
Компьютерная техника	2-5
Автомобили легковые	3-10
Машины и оборудование	5-15
Здания и сооружения	10-40

Установлен лимит стоимости основных средств в следующем размере 40 тыс. руб. за единицу по видам: «Компьютерная техника», «Инструменты и хозяйственный инвентарь».

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом. Сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и

ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта

Определение ликвидационной стоимости объекта проводится на дату постановки на учет объекта основных средств комиссией, утвержденной приказом по организации.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Срок полезного использования основного средства для расчета амортизации определяется специально созданной комиссией при постановке на учет объекта основных средств.

Пересмотр сроков полезного использования, ликвидационной стоимости и способа начисления амортизации проводится инвентаризационной комиссией как минимум 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности при наличии признаков, свидетельствующих о необходимости такого пересмотра.

Существенным обстоятельством, свидетельствующим о необходимости пересмотра ликвидационной стоимости является отклонение этой стоимости от ранее определенной более, чем на 30%.

При предоставлении в операционную аренду основного средства порядок его учета не меняется, объект переводится в отдельную группу. Переоценка таких объектов не проводится.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости по строке 1150 «Основные средства».

В бухгалтерской отчетности за 2023 год не проводить пересчет связанных с основными средствами сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному. Произвести единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на 01.01.2023 г.

Долгосрочные активы, предназначенные к продаже

Основные средства, предназначенные для продажи (ДАП), в периоде принятия решения руководством об их продаже, переводятся на счет 41 «Товары» по балансовой (остаточной стоимости).

В месяце перевода ДАП проводится начисление амортизации в последний раз. Далее начисление амортизации не проводится.

Если остаточная стоимость ДАП окажется ниже его продажной стоимости, в бухгалтерском учете на разницу создается резерв по ДАП с использованием счета 14 «Резерв под обесценение материальных ценностей».

В бухгалтерском балансе остаточная стоимость ДАП за вычетом резерва, созданного по ним, отражаются по строке 1210 «Запасы».

В отчете о финансовых результатах сумма созданного резерва по ДАП раскрывается отдельной строкой при ее существенности.

Финансовый результат от продажи ДАП при его несущественности отражается по строке 2340 «Прочие доходы» (прибыль) или 2350 «Прочие расходы» (убыток).

Финансовые вложения

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость,

их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Переоценка стоимости принятых к учету финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, осуществляется на последнее число года.

Материалы

Основными видами запасов являются сырье, материалы, запасные части к оборудованию, готовая продукция.

Учет поступления материалов проводится с применением счета 10 «Материалы» по фактической себестоимости, то есть в размере фактически понесенных расходов, с учетом расходов по доставке и доведению их до состояния, пригодного к использованию.

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются.

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.

Стоимость ГСМ ввиду их незначительности списывается по фактически проведенным затратам на основании данных о приобретенном в течение месяца ГСМ

Готовая продукция

К готовой продукции относятся объекты завершенного строительства, права собственности на которые организация зарегистрировала на себя (это помещения, на которые не заключены договоры долевого участия до ввода в эксплуатацию объекта).

Готовая продукция учитывается организацией по фактической себестоимости, в которую включаются все затраты, связанные с созданием объекта строительства, начиная с периода, когда будут понесены расходы, связанные с предстоящими работами (согласовательные процедуры и др.) и заканчивая периодом, в котором будет введен в эксплуатацию жилой дом. Работы, проведенные после даты ввода в эксплуатацию объекта строительства, которые включены в проектную декларацию, но завершаются после этой даты, так же в последующем увеличат стоимость готовой продукции, либо будут списаны в расходы в зависимости от того, какие объекты на момент принятия таких расходов были проданы, а какие остались на балансе организации. Расчет такой пропорции проводится по показателю – общая площадь принятых в качестве готовой продукции объектов.

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по средней себестоимости. В расчет средней оценки включаются количество и стоимость готовой продукции на начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период).

Инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка, специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование, которое используется для строительства и срок использования которых составляет более 12 месяцев и стоимостью до 40 000 руб. за единицу, принимаются в состав материалов. Объекты списываются на расходы по мере их передачи в эксплуатацию. При этом организуется их учет за балансом на счет МЦ.04 в количественном выражении до момента, пока они придут в полную негодность.

Учет расходов и незавершенного строительства

В периоде проведения строительства

Все затраты, связанные непосредственно со строительством объектов, учитываются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе по объектам строительства и видам расходов. Расходы на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» собираются на данном счете с момента первого понесенного расхода и до даты

получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию по прямым статьям расходов.

В частности, на данном счете отражаются следующие виды расходов:

- 1) стоимость приобретенных под строительство земельных участков и подлежащих сносу объектов недвижимости;
- 2) расходы по сносу объектов недвижимости, на месте которых будет возводиться объект строительства;
- 3) выполненные подрядчиками строительно-монтажные работы по конкретному объекту;
- 4) стоимость материалов, используемых при строительстве конкретного объекта;
- 5) создание проектной документации, согласование и утверждение проектных и т.п. документов.

На счете 26 «Управленческие расходы» учитываются расходы, связанные с содержанием службы заказчика-застройщика, а так же содержанием аппарата управления. В период строительства расходы, собранные на счете 26 «Управленческие расходы» накапливаются.

По окончании строительства накопленные на счете 26 «Управленческие расходы» расходы закрываются на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств», формируя полную стоимость построенного объекта

Остатки, образовавшиеся на счетах 08.03 «Строительство объектов основных средств» и 26 «Управленческие расходы», отражаются по строке 1210 «Запасы».

По окончании строительства

В периоде получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию все затраты, собранные на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» суммируются, определяется полная стоимость возведенного объекта строительства. Исходя из полученной суммы определяется себестоимость 1 кв. м. построенного объекта.

Построенная площадь определяется суммированием площади построенных жилых и нежилых помещений, указанных в разрешении на ввод в эксплуатацию.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» закрывается на счет 43 «Готовая продукция» - полная площадь принятых на баланс жилых и нежилых помещений, указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию которое будет передаваться дольщикам при подписании передаточных актов.

Расходы, связанные с доведением объекта строительства до полной готовности (так называемые «доделки»), проведенные после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, принимаются на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» с последующим их распределением на счет 43 «Готовая продукция» пропорционально площадям, принятым на баланс в качестве готовой продукции.

На счете 26 «Управленческие расходы» по окончании строительства учитываются расходы, связанные как с содержанием управления, так и с содержанием на балансе квартир и нежилых помещений до момента их продажи. К расходам, связанным с содержанием на балансе построенных объектов относятся:

- коммунальные и т.п. платежи,
- уплаченная госпошлина за регистрацию права собственности на объекты,
- проведение технической инвентаризации,
- привлечение риелторов, рекламные расходы, налог на имущество и др.

Счет 26 «Управленческие расходы» ежемесячно закрывается на счет 90.08 «Управленческие расходы» - в части расходов, относящихся к содержанию на балансе построенных объектов, предназначенных для продажи.

Коммерческие расходы.

Счет 44 «Коммерческие расходы» не применяется.

Дебиторская и кредиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учётом всех предоставленных скидок и надбавок.

В табличной форме 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, данные раскрываются развёрнуто по дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчётном периоде.

Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности в табличной форме 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Учет договоров аренды

Учет у арендодателя

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в **качестве актива** на дату предоставления предмета аренды в размере **ее чистой стоимости**. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды в составе прочих доходов. Сумма дохода в месяц определяется как сумма всех поступлений / срок действия договора (в месяцах).

При предоставлении в долгосрочную аренду имущества рассчитанная дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе:

- по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», если срок погашения превышает 12 месяцев;

- по строке 1230 «Дебиторская задолженность», если срок ее погашения не превышает 12 месяцев.

Процентный доход по финансовой аренде признается в составе прочих доходов и отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2320 «Проценты полученные».

Учет у арендатора

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее – ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. ППА отражается на субсчете 01.03 «Права пользования активами», открытом к счету 01 «Основные средства».

Право пользование активом по имуществу, полученному лизинг, либо по которому переходит право собственности по окончании договора аренды, определяется в размере стоимости приобретенного у продавца лизингодателем (арендодателем) для лизингополучателя (арендатора) имущества.

Право пользования активом по имуществу, переход права собственности по которому не переходит к арендатору, определяется в размере приведенной стоимости арендных платежей, определенных за весь период аренды.

Обязательство по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Процентная ставка для расчета процентов определяется по данным сайта Банка России по кредитам, предоставленным кредитными организациями некредитным (по отраслям заемщика и срокам, на которые они будут предоставляться) на дату постановки на учет ППА.

Стоимость ППА погашается посредством амортизации. Амортизация начисляется пропорционально сроку действия договора аренды, если договором не предусматривается переход права собственности на предмет аренды по окончании его действия (выкуп).

Срок использования предмета аренды определяется договором, но не ограничивается им в случае, когда имеется достаточная уверенность в том, что он будет продлен. В этом случае срок определяется на основании служебной записки главного бухгалтера, согласованной с руководством, исходя из сложившейся практики отношений сторон аренды в прошлом и предполагаемых к получению в будущем выгод от предмета аренды.

В случае, когда договором предусматривается по его окончании переход права собственности на предмет аренды (выкуп), то амортизация ППА осуществляется в порядке, аналогично установленном для ведения учета объектов основных средств.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, при соблюдении одного из условий, указанных в п. 11 и 12 ФСБУ 255/2018.

Так же Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если по условиям договора размер арендной платы не установлен в твердой сумме, а переменные платежи не привязаны к ценовым индексам или процентным ставкам на дату предоставления предмета аренды.

Фактическая стоимость ППА и обязательство по аренде пересматриваются в случае изменения условий договора аренды – сроков и, размера арендной платы, а так же исходя из изменения намерений продлевать (сокращать) срок аренды. Общество оставляет за собой право не пересматривать стоимость ППА в случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения или уменьшения на 10%,

До возврата арендованного имущества арендодателю капитальные вложения в форме неотделимых улучшений, произведенные после постановки на учет ППА, учитывать в составе основных средств и проводить амортизацию в течение срока действия договора аренды. Отделимые улучшения учитываются в составе основных средств и по ним проводится начисление амортизации в течение оставшегося срока действия договора аренды.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды (на счете 26 «Общехозяйственные расходы»)

ППА и обязательства по аренде отражаются в бухгалтерском балансе:

А) Стоимость полученного в аренду актива - по строке 1150 «Основные средства». В бухгалтерском балансе ППА показывается обособленно по строке 1152 «Право пользования активом» в случае, если балансовая стоимость ППА является существенной.

Б) Кредиторская задолженность по финансовой аренде за весь период действия договора разделяется соответственно:

- по строке 1450 «Другие долгосрочные обязательства» (срок погашения более 12 месяцев);

-1520 «Кредиторская задолженность» (срок погашения менее 12 месяцев).

Проценты по обязательствам договорам аренды признаются в составе прочих расходов и отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2330 «Проценты к уплате».

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2023 г.

Провести пересчет ППА и обязательств по договорам аренды альтернативным методом (перспективно) по состоянию на 31.12.2023 г.

Расходы будущих периодов

В состав расходов будущих периодов включаются неисключительные права на программное обеспечение.

Списание стоимости расходов будущих периодов осуществляется пропорционально

срокам их использования, указанных в первичных документах (договорах).

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», а сроком менее 12 месяцев - по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств.

К денежным эквивалентам относятся векселя банка со сроком обращения до 3х месяцев, депозиты, открытые до востребования или на срок до 3х месяцев.

В отчёте о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

К денежным потокам от инвестиционных операций относят поступления сумм доходов по финансовым вложениям.

Косвенные налоги в составе платежей поставщикам и подрядчикам и поступлений от покупателей показываются свернуто.

Кредиты и займы полученные.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

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

Начисленные проценты по кредитам и займам, относящиеся к объекту строительства, собираются по дебету счета 26 («Управленческие расходы»).

Проценты по кредитам и займам по окончании строительства, отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

Учет государственной помощи

Доходы будущих периодов, связанные с полученными бюджетными средствами на финансирование капитальных затрат, отражаются в бухгалтерской отчетности организации следующим образом.

В бухгалтерском балансе остатки неиспользованных бюджетных средств отражаются по строке 1450 «Прочие обязательства». В отчете о финансовых результатах - по строке 2340 «Прочие доходы».

Неиспользованные остатки бюджетных средств (кредиторская задолженность), предоставленные на финансирование текущих расходов, в бухгалтерском балансе отражаются по строке 1530 «Доходы будущих периодов». В отчете о финансовых результатах - по строке 2340 «Прочие доходы».

Оценочные обязательства.

Общество признаёт в бухгалтерском учёте оценочные обязательства по оплате отпусков, по сомнительным долгам, прочие оценочные обязательства.

Резерв по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется ежеквартально по результатам проведенной инвентаризации.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки

вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв в размере 100% создается по задолженности со сроком возникновения свыше 180 дней, если:

- по взысканию ведется исполнительное производство – есть решение суда о взыскании долга (получен исполнительный лист);
- открытия процедуры банкротства у должника;
- дебиторская задолженность признана нерезальной ко взысканию – получен акт исполнительного органа согласно пп. 4 п. 1 ст. 46 Федерального закона № 229-ФЗ;
- взыскание производить нецелесообразно в судебном порядке в связи с тем, что сумма судебных издержек существенна. Решение принимается руководителем.
- дебитор является неплатежеспособным – в отношении него введена процедура банкротства.

Сумма созданного и не использованного на конец отчетного периода резерва при составлении бухгалтерского баланса уменьшает строку 1230 «Дебиторская задолженность».

Резерв под обесценение финансовых вложений

Отсутствие как минимум один раз в два года или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов (дивидендов) при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем может говорить об обесценении финансовых вложений. В такой ситуации предусматривается формирование резерва под обесценение финансовых вложений.

Формирование резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Результаты проверки наличия признаков обесценения и определения суммы создаваемого и корректируемого резерва должны быть оформлены документально, на основании проведенной инвентаризации.

Сумма созданного и не использованного на конец отчетного периода резерва при составлении бухгалтерского баланса уменьшает строку 1170 «Финансовые вложения» или 1240 «Финансовые вложения» в зависимости от того, где отражается в балансе финансовое вложение, по которому был создан резерв.

Резервы под снижение стоимости запасов

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть:

- моральное устаревание запасов,
- потеря ими своих первоначальных качеств,
- снижение их рыночной стоимости, включая стоимость продажи готовой продукции и товаров,
- сужение рынков сбыта запасов.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Чистая стоимость продажи определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице запасов, принятой в бухгалтерском учете, включая незавершенное производство и готовую продукцию.

Если по конкретному виду готовой продукции чистая стоимость продажи на конец отчетного периода оказалась значительно ниже ее фактической себестоимости, создается

резерв как в отношении этой готовой продукции, так и незавершенного производства и материалов, используемых для выпуска этой продукции.

В этом случае чистая стоимость продажи материалов и готовой продукции определяется в доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются указанные запасы (незавершенное производство).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату, которой признается конец года.

Сумма созданного и не использованного на конец отчетного периода резерва при составлении бухгалтерского баланса уменьшает строку 1210 «Запасы».

Резерв оплате отпусков

В организации применяется оценка обязательства по одному работнику – это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных. Сумма обязательства по оплате отпусков рассчитывается исходя из количества календарных дней неотгуленного отпуска, помноженных на средневзвешенный заработок одного сотрудника. Полученная сумма увеличивается на страховые взносы (30,9%).

Вышеуказанное оценочное обязательство признается в бухгалтерской отчетности на конец года.

Оценочные обязательства отражены в бухгалтерском балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства».

Налогообложение

Общество применяет общий режим налогообложения. Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных налоговой декларации и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль».

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе свернуто.

Метод признания доходов и расходов – метод начисления.

Организация осуществляет операции, подлежащие обложению НДС, и операции, не подлежащие налогообложению (освобожденные от налогообложения), и ведет раздельный учет сумм "входного" НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых НДС операций.

Организация ведет раздельный учет операций, облагаемых НДС, и операций, освобожденных от налогообложения.

Сумма кредиторской задолженности по налогам отражается в бухгалтерском балансе Общества по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса, дебиторской задолженности по налогам – по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Признание выручки от продаж.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы от продажи (передачи дольщикам) по окончании строительства возведенных объектов строительства (жилых и нежилых помещений) по цене, указанной в договоре. Доход отражается в учете на дату проведения государственной регистрации перехода права собственности на соответствующий объект. До договоров долевого участия в строительстве с использованием счетов эскроу выручка определяется на дату подписания с дольщиком передаточного акта.

Все остальные доходы относятся к прочим (включая доходы от предоставления имущества и имущественных прав в аренду).

Организация ведет учет с применением эскроу счетов. Поскольку денежные средства

дольщиков на расчетный счет застройщика до окончания строительства не поступают и не находятся под его контролем, то активом не являются. Поэтому учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, необходимо вести за балансом по каждому ДДУ, на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности

Уровень существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности составляет 10% к валюте баланса.

Информация по сегментам.

ООО «Специализированный застройщик «Первая Строительная Компания» не имеет дочерних обществ.

Управленческая информация, результаты которой систематически анализируются лицами, наделенными в Обществе полномочиями по принятию решений о распределении ресурсов внутри Общества и оценке этих результатов, формируется в отношении деятельности предприятия в целом.

3. Изменения в учётной политике.

Изменений в учетную политику в сравнении с 2022 годом в 2023 году не проводилось.

На 2024 год планируется внести следующие изменения в учетную политику:

- введено понятие капитальных вложений в объекты нематериальных активов;
- определен состава затрат, относимых к капитальным вложениям в нематериальные активы;
- определены виды и группы нематериальных активов;
- установлен стоимостной лимит единицы малоценных нематериальных активов, и порядок организации их учета;
- установлен порядок учета результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации, права на которые оформлены документально, но которые не соответствуют хотя бы одному признаку НМА;
- указаны особенности начисления амортизации (момент начала и прекращения начисления амортизации, периодичность и способ начисления);
- установлен порядок проведения проверки элементов амортизации по НМА;
- установлен порядок проверки нематериальных активов на обесценение.

Дополнения в учетную политику связаны с введением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 г. N 86.

4. Корректировки данных предшествующего отчетного периода.

Корректировки данных предшествующего отчетного периода не осуществлялись.

5. Раскрытие информации об активах и обязательствах, доходах и расходах.

Нематериальные активы

Нематериальные активы на балансе организации есть в сумме 10 725 000 рублей, сайт для продажи квартир.

Основные средства и капитальные вложения

Объектов основных средств и капитальных вложений в основные средства на балансе Общества нет.

Долгосрочные активы, предназначенные для продажи (ДАП)

Долгосрочные активы, предназначенные для продажи (ДАП) у Общества отсутствуют.

Имущество, полученное в аренду

Общество для ведения основного вида деятельности получило в аренду следующие виды имущества, с ежемесячным отражением арендной платы по расходам (в тыс. руб.).

Виды имущества	Расходы по аренде за 2023 год, принятые к учету	Расходы по аренде, приходящиеся на 2024 год
Помещения под офис, 17 кв.м.	163	163

Улучшения (как отделимые, так и неотделимые) в арендованное имущество в 2023 году не производились.

Затрат, понесенных в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, в 2023 году не было.

Ограничений в использовании предмета аренды договором не установлено.

Имущество, переданное в аренду

В 2022-2023 гг. Общество не предоставляло в аренду никаких объектов.

Запасы

В составе запасов по состоянию на 31.12.2023 г. числятся материально-производственные запасы (незавершенное строительство) на сумму 681 031 тыс. руб.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

В отчетном периоде изменений способов оценки материально-производственных запасов не было.

Резервы под снижение стоимости запасов по состоянию на каждую отчетную дату не создавались ввиду отсутствия признаков обесценения запасов.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2023 г. числится НДС по приобретенным ценностям в размере 1 тыс. руб. и 88 472 тыс. руб. соответственно.

Это не возмещенный из бюджета НДС. Он будет возмещен по окончании строительства, как только определится объем облагаемых НДС операций.

Дебиторская задолженность

По состоянию на каждую отчетную дату дебиторская задолженность составляла (в тыс. руб.):

Виды дебиторской задолженности	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты с покупателями и заказчиками	26 050	26 050	-
Задолженность по авансам, выданным поставщикам под приобретение запасов	-	-	-
Задолженность по авансам, выданным поставщикам под услуги (работы)	188 234	35 092	31 729
Прочая дебиторская задолженность	337	857	-
Итого:	214 621	61 999	31 729

По расчетам с покупателями задолженность является долгосрочной. Срок ее погашения определен сторонами в договоре – до 31.12.2025 г.

В составе прочей дебиторской задолженности числится данные о дебетовых остатках по 68 счету.

При заполнении строки 1230 Бухгалтерского баланса использовались данные о дебетовых остатках по счетам 62, 60, 68, 69, 70, 71, 73, 76.

Дополнительная информация раскрывается в табличной форме 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения.

Инвестиции в дочерние и зависимые общества.

По состоянию на 31.12.2023 г. дочерних обществ не зарегистрировано.

Инвестиции в другие организации.

Общество в 2023 г. не осуществляло инвестиции в другие организации.

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев.

Общество в 2023 г. заемные средства не выдавало.

Прочие долгосрочные финансовые вложения

Общество в 2023 г. долгосрочные финансовые вложения не осуществляло.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на каждую отчетную дату представляет собой:

Название	Сумма, тыс. руб.		
	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Расчетные счета	13	15	31 729
Аккредитив	-	-	-
Итого	13	15	31 729

В строке 4119 «Поступления – прочие поступления» Отчета о движении денежных средств за 2023 год показан возврат денежных средств от поставщика.

В строке 4122 «платежи в связи с оплатой труда работников» помимо сумм,

выплачиваемых непосредственно работникам организации в качестве оплаты труда, отражаются также суммы страховых взносов, исчисленных от заработной платы работников в сумме тыс. руб. за 2023 г. в сумме 3 746 тыс. руб.

В составе денежных потоков от текущих операций по статье «Прочие платежи» строка 4129 Отчёта о движении денежных средств, в том числе отражены денежные средства на оплату налогов (свернуто), прочие платежи.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

Прочих внеоборотных и оборотных активов по состоянию на каждую отчетную дату нет.

Капитал и резервы

В 2021 году был сформирован уставный капитал при создании Общества. По состоянию на 31.12.2023 г. он составляет 10 тыс. руб. и полностью оплачен.

Кредиты и займы

В бухгалтерском балансе ООО «Специализированный застройщик «Первая Строительная Компания-Центральная» раскрыты следующие долгосрочные кредиты и займы, предоставленные организациями по состоянию на каждую отчетную дату:

Наименование организации	% ставка	Остаток на 31.12.2022 г.	Получено в 2023 году	Погашено в 2023 году	Остаток на 31.12.2023 г.	Сроки погашения
АО Банк ДОМ.РФ	Не фиксирована	451 649, в т.ч. проценты – 21 589	Получено- 475 326 т.ч. начислено- 96 276	-	926 975, в т.ч. проценты – 117 865	До 28.03.28 г.
ООО «СК «Региональный проект»	Под 6 % годовых	44 957, в т.ч. проценты – 3 223 тыс. руб.	Получено- 5 347 т.ч. начислено- 2 585	-	50 304, в т.ч. проценты – 5 808 тыс. руб.	До 28.09.28г.
Итого долгосрочные	-	496 606, в т.ч. проценты – 24 812	480 673, в т.ч. проценты – 98 861	-	977 279, в т.ч. проценты – 123 673	

По договорам займа проценты в бухгалтерском учёте начислялись исходя из фактической процентной ставки, установленной в договорах. Проценты по займам отнесены на счет 26 «Управленческие расходы» в состав расходов заказчика-застройщика. Сумма начисленных за 2023 год процентов по займам составила 98 861 тыс. руб.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Недополученных по сравнению с условиями договоров кредитов и займов нет.

Кредиторская задолженность.

По статье 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена задолженность за полученное сырьё, материалы, услуги, задолженность по налогам.

Просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. нет.

Дополнительная информация раскрывается в табличных формах 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Учет государственной помощи.

В 2021-2023 гг. Общество не получало из бюджета целевых средств.

Выручка от продажи товаров, работ и услуг.

В 2023 г. Общество осуществляло вид деятельности - строительство жилых домов, сроки сдачи по которым приходятся на 2025 г., поэтому выручки от реализации данных услуг в 2023 г. не было.

В составе выручки от реализации за 2022 г. отражена продажа объектов недвижимости, которые Общество приобрело с перспективой проведения на территориях, на которых они расположены, строительства, однако позднее от этого пришлось отказаться по ряду причин (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Выручка от продажи объектов недвижимости	-	26 050

В 2023 г. выручки, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, не было.

Себестоимость проданных товаров, работ, услуг, коммерческие и управленческие расходы (стр. 2120, 2210, 2220)

Расходов, формирующих себестоимость проданных товаров, выполненных работ, оказанных услуг в 2023 г. не было.

В 2022 году составе себестоимости продаж была отражена стоимость выбывших от продажи объектов недвижимости, которые изначально приобретались для проведения на месте их расположения нового строительства, но позднее от проекта отказались (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Себестоимость от продажи объектов недвижимости	-	26 050

Коммерческие расходы.

Коммерческих расходов Общество не имеет.

Управленческие расходы.

Управленческие расходы Общества представляют собой (в тыс. руб.):

Статья расходов	2023 г.	2022 г.
Проценты по займам	98 861	23 772
Услуги аренды	163	163
Услуги банка	582	6 682
Агентское вознаграждение	-	1 500
Земельный налог	-	184
Налог на имущество	-	111
Госпошлина	159	-
Заработная плата и страховые взносы от нее	5 321	882
Программное обеспечение	9	20
Прочие затраты	412	-

Статья расходов	2023 г.	2022 г.
Амортизация	4 108	-
Аудиторские услуги	130	-
Юр. сопровождение	10 702	-
Резерв по отпускам	505	-
СРО	220	-
Услуги по оценке	245	-
Электроэнергия	85	-
Итого	121 502	33 314
Отнесено на остаток незавершенного производства в качестве расходов заказчика-застройщика	121 502	33 314

Прочие доходы и расходы.

В 2022-2023 гг. прочих доходов и расходов не возникало.

Налогообложение

Общество применяет общую систему налогообложения.

Текущий налог на прибыль (ставка 20%) за 2023 год по данным строки 2411 Отчета о финансовых результатах составляет 0 тыс. руб., так как отсутствует облагаемая база в период строительства.

В 2023 г. изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным периодом не было.

ПНО, ОНА, ОНО

Условный доход (расход) по налогу на прибыль – 0 тыс. руб.

Постоянные налоговые доходы всего – 0 тыс. руб.

Постоянные налоговые расходы всего – 0 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в 2022-2023 гг. не возникали.

Операции в иностранной валюте

В 2023 г. операций в иностранной валюте не было.

6. Раскрытие информации об изменении оценочных значений.

Резерв по сомнительным долгам

Резерв по сомнительным долгам в 2022-2023 г. не создавался в виду отсутствия сомнительной дебиторской задолженности на балансе.

Резерв под снижение стоимости запасов

Резерв под снижение стоимости запасов в 2022-2023 г. не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения запасов.

Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2022-2023 г. не создавался ввиду отсутствия в учете финансовых вложений.

Оценочное значение под выбытие долгосрочных активов, предназначенных для продажи.

Резерв под выбытие долгосрочных активов, предназначенных для продажи в 2022-2023 г. не создавался ввиду отсутствия на балансе данных видов активов.

Резерв по оплате отпусков.

По состоянию на 31.12.2023 г. Среднесписочная численность работников ООО «СЗ «ПСК-Центральная» составила 6 человека. Расчет резерва проведен исходя из количества неиспользованных отпусков на дату 31.12.2024 отпусков исходя из количества не использованных дней и среднему заработку по каждому сотруднику, увеличение страховых взносов.

На конец года количество дней не отгулянного отпуска составило 185 дней. В стоимостном выражения это составляет 505 тыс. руб.

7. Раскрытие информации о связанных сторонах.

Состав связанных лиц сторон представлен ниже:

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны лица в уставном капитале Общества, %
1	ООО «СК «Региональный проект»	г. Воронеж, ул. 25 Октября, д.45, офис 310	Генеральный директор Ступин Н.А. является учредителем	-
2	ООО «ТоргИнвестСтрой»	г.Воронеж, ул. Моисеева, дом47 А, офис 1/1	Генеральный директор Ступин Н.А. является учредителем	-
3	ООО «СЗ «ТерраИнвест»	г. Воронеж, ул. 25 Октября, д.45, офис 303	Генеральный директор Ступин Н.А. является учредителем	-
4	Антипов Сергей Анатольевич (ИНН 480601539254)	394048, Воронежская обл, г Воронеж, ул Острогожская, д. 168р, кв. 151	Участник Общества	50
5	Ступин Николай Алексеевич (ИНН363101142620)	394057, Воронежская обл, г Воронеж, ул Машинистов, д. 13	Участник Общества	50

В течение 2023 г. проводились следующие сделки со связанными сторонами:

Наименование организации	Вид проводимых операций	Остаток задолженности по договору на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Сумма проведенных операций за 2023 год, тыс. руб.	Порядок оплаты по следке (безналичные платежи, зачет обязательств и др), тыс. руб.	Остаток задолженности по договору на 31.12.2023 г., тыс. руб.
ООО «СК «Региональный проект»	Выполнение строительно-монтажных работ на объекте	-	68670	безналичные платежи	Кредиторская задолженность – 1 142

Наименование организации	Вид проводимых операций	Остаток задолженности по договору на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Сумма проведенных операций за 2023 год, тыс. руб.	Порядок оплаты по следке (безналичные платежи, зачет обязательств и др), тыс. руб.	Остаток задолженности по договору на 31.12.2023 г., тыс. руб.
	строительства				
ООО «СК «Региональный проект»	Поставка материалов		50 136	Безналичный платеж	Дебиторская – 25 579
ООО «СК «Региональный проект»	Займа полученные	Кредиторская 44 958 (в т.ч. проценты 3 223)	Получено 2762, начислены проценты- 2 585	Безналичный платеж	Кредиторская – 50 305, проценты – 5808
Ступин Николай Алексеевич	Договор купли-продажи	Дебиторская – 26 050	-		Дебиторская – 26 050

8. Заработная плата основного управленческого персонала.

Заработная плата основного управленческого персонала (генерального директора и его заместителей) с учетом страховых взносов за 2023 год составила 5 321 тыс. руб.

9. Информация о бенефициарах.

Конечными бенефициарами ООО «СЗ «ПСК-Центральная» являются:

50% доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Первая Строительная Компания» принадлежит гражданину РФ Ступину Николаю Алексеевичу, паспорт серии 20 01 №803308, выдан 19.03.2002 г. Хохольским РОВД Воронежской области, ИНН 363101142620, зарегистрированного по адресу: РОССИЯ, Воронежская обл., Воронеж г. ул. Машиностроителей, д. 13.

50% доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Первая Строительная Компания» принадлежит гражданину РФ Антипов Сергей Анатольевич, паспорт серии 42 20 №260 485, выдан 11.11.2020 г. ГУ МВД России по Липецкой области, ИНН 480601539254, зарегистрированного по адресу: РОССИЯ, 394048, Воронежская обл, г Воронеж, ул Острогожская, д. 168р, кв. 151

10. События после отчетной даты.

События, после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствовали.

11. Риски

Основными рисками Общества является:

- высокая конкуренция в сфере продажи жилья;
- высокая стоимость строительно-монтажных работ;
- высокая степень контроля бизнеса со стороны государства
- изменение системы контроля в строительстве.

Рыночный риск

В сфере строительства присутствует высокая конкуренция. ООО «СЗ «ПСК-Центральная» является новым участником рынка. На сегодняшний день доверие со стороны потенциальных покупателей еще не сформировалось. Данные обстоятельства учитывает руководство при определении путей развития компании. Система внутреннего контроля Общества направлена на выявление всех потенциальных источников риска. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что бизнес связан с деятельностью на территории РФ.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с :

- геополитической напряженностью из-за ситуации в Украине;
- оттоком капитала, останавливающего инвестиционную активность;
- общим ослаблением экономики;
- ростом цен, падением спроса и покупательной способности населения и др.

Будущее экономическое развитие России в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут повлиять на экономику страны, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Налогообложение

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Общество полагается на сформированную учетную политику для целей налогообложения в случае возникновения споров с налоговым органом по неурегулированным вопросам. Общество так же внимательно отслеживает и анализирует все изменения законодательства в области налогообложения.

Риски, связанные с ростом потребительских цен (инфляция)

Высокий уровень инфляции может стать причиной увеличения расходов Общества на уплату

Высокий уровень инфляции может стать причиной увеличения расходов Общества на уплату процентов по кредитам и займам, увеличения себестоимости товаров, продукции, работ, услуг из-за индексации тарифов на топливо, покупную энергию, заработной платы и, в конечном итоге, может негативным образом повлиять на финансовое положение Общества. Так же высокий уровень инфляции может стать причиной уменьшения реальной стоимости дебиторской задолженности Общества при существенной отсрочке или задержке платежа. Инфляция в 2022 году составила 11,94%, 2021 году составила 8,39% (<https://www.interfax.ru/business/880696>). В случае существенного роста уровня инфляции Общество примет меры по оптимизации затрат, а также структуры активов.

Кредитные риски

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность

Кредитный риск по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и прочей дебиторской задолженности систематически оценивается

Несмотря на то, что поступление денежных средств подвержено влиянию различных экономических факторов, руководство Общества считает, что существенный риск потерь отсутствует.

С целью минимизации кредитного риска Общество осуществляет ряд превентивных мер:
-анализ контрагентов на предмет платежеспособности и финансовой устойчивости,
-регулярный мониторинг дебиторской задолженности.

12. Раскрытие информации о прекращаемой деятельности.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывности деятельности в обозримом будущем. Руководство Общества не имеет планов ликвидировать Общество или прекратить его деятельность. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Общество будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности. По состоянию на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, к Обществу отсутствуют иски о банкротстве или несостоятельности и невозможности взыскания задолженности кредиторами.

В отчетном периоде Обществом не принималось решений о прекращении деятельности. У Общества нет сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты.

13. Раскрытие информации по отчетным сегментам.

В 2023 г. Обществом не принималось решения о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности.

исполняющими договора строительного подряда.

В 2023 г. Общество не являлось подрядчиком или субподрядчиком в договорах строительного подряда, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы.

15. Раскрытие информации о совместной деятельности.

В 2023 г. Общество не являлось участником совместной деятельности.

16. Условные обязательства и активы

Условные обязательства по судебным искам

На отчетную дату у Общества отсутствуют судебные иски в отношении Общества, предъявленные претензии отсутствуют.

Обеспечения.

Общество ведет учет заключенных договоров ДДУ по эскроу счетам на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученный». На 31.12.2023 г. Общая сумма зарезервированных денежных средств на эскроу счетах составляет 280 060 тыс. руб.

Поручительства выданные и полученные

В 2023 году ООО «Специализированный застройщик «Первая Строительная Компания-Центральная» выдал поручительства:

- ООО СЗ «Зодчие» по договору №1080/322-22 от 29.12.2022 г. на общую сумму 3 480 323 тыс. руб.;
- ООО «СЗ «ПСК - Северный» по договору №1081/082-23 от 07.09.2023 г. на общую сумму 1 796 946 тыс. руб.

Поручительства полученные

Общество получило от ООО «Проект Инвест», ООО «СК «Региональный проект», Ступина Н.А., Антипова С.А. и ООО «СЗ «ПСК - Северный» поручительства по кредиту, полученному из банка (в тыс. руб.):

Кредиторы	Период погашения	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
«АО Банк ДОМ.РФ»	28.03.2028 год	6 561 155	5 248 924
Итого:	-	6 561 155	5 248 924

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №90-083/КJI-22 от 03.06.2022 г. дано поручительство:

- ООО «Проект Инвест» по договору №417/083-22 от 15.07.2022 г. на общую сумму 1 312 231 тыс. руб.;
- ООО «СК «Региональный проект» по договору №416/083-22 от 15.07.2022 г. на общую сумму 1 312 231 тыс. руб.;
- Ступиным Николаем Алексеевичем по договору №304/083-22 от 08.06.2022 г. на общую сумму 1 312 231 тыс. руб.;
- Антиповым Сергеем Анатольевичем по договору №305/083-22 от 08.06.2022 г. на общую сумму 1 312 231 тыс. руб.;
- ООО «СЗ «ПСК - Северный» по договору №1082/083-23 от 22.08.2023 г. на общую

сумму 1 312 231 тыс. руб..

Кроме того, в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №90-083/КЛ-22 от 03.06.2022 г. ООО «Специализированный застройщик «Первая Строительная Компания-Центральная» отдало в залог земельный участок по договору ипотеки №380/082-22 от 27.06.2022 г. на 79 089,5 тыс. руб. и договоры залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №381/083-22 от 09.06.22 (Ступин Николай Алексеевич) на 5 тыс. руб. и №382/083-22 от 09.06.22 г. (Антипов Сергей Анатольевич) на 5 тыс. руб.

18. Раскрытие иной информации.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2023 г. не было.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Первой Строительной Компании-Центральная»



Ступин И.А.

«11» марта 2024 г.