

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный Застройщик Вотлецов констракшн»**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ Вотлецов констракшн» (далее Общества) за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Бухгалтерский учет в ООО «СЗ Вотлецов констракшн» ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011г. «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету и отчётности. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества была подготовлена в соответствии с тем же Законом и Положениями. В соответствии с п.1 ст.12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

## **1. Сведения об организации**

Наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Вотлецов Констракшн", сокращенно ООО "СЗ Вотлецов Констракшн".

ОГРН 1186658076571, ИНН 6670473719, КПП 668501001.

Дата государственной регистрации – 15.10.2018 г.

Юридический адрес: 620089, Свердловская обл, г.о. город Екатеринбург, г Екатеринбург, пер Базовый, 47

Уставный капитал составляет 1 000 000 руб., и соответствует Уставу Общества. В 2023 году уставный капитал был увеличен с 760 000 руб. на начало года до 1 000 000 руб. единственным участником путем внесения дополнительного вклада. Зарегистрированный уставный капитал оплачен полностью. Обществу не принадлежат доли в уставном капитале.

По состоянию на 31.12.2023 единственный участник – Вотлецов Дмитрий Геннадьевич (доля 100%)

ООО «СЗ Вотлецов Констракшн» не имеет обособленных подразделений.

Основной вид деятельности – Строительство жилых и нежилых зданий.

Дополнительные зарегистрированные виды осуществляемой деятельности:

- Ремонт машин и оборудования
- Обеспечение работоспособности тепловых сетей
- Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем

- кондиционирования воздуха
- Производство прочих строительного-монтажных работ
- Работы гидроизоляционные
- Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- Деятельность в области права
- Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию
- Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023 года составляет 10 человек.

Общество создано без ограничения срока деятельности.

Деятельность Общества не подлежит обязательному лицензированию.

Директор Вотлецов Дмитрий Геннадьевич, действует на основании Устава.

По результатам деятельности за 2023 год Общество подлежит обязательному аудиту. Аудиторская организация – ООО «ОргПром-Аудит» ИНН 6662069100.

Общество действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Уставом Общества.

## **2. Основа представления информации в отчетности**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06.12.2012 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с требованиями: Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29.06.1998 № 34н; Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утв. приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н; Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утв. приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н; Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утв. приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н; и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика на 2023 год утверждена приказом директора № Б1 от 01.01.2023 г.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств

собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Способы ведения бухгалтерского учета, избранные Обществом при формировании учетной политики, применяются всеми подразделениями Общества, независимо от их места нахождения.

Записи в регистрах бухгалтерского учета производятся в хронологической последовательности на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственных операций, а также на основании расчетов бухгалтерии.

Учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведётся способом двойной записи в соответствии с утвержденным Рабочим Планом счетов бухгалтерского учета. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях с копейками, без округления.

Основанием для записей в регистрах бухгалтерского учёта являются первичные документы, на основании которых фиксируются факты совершения хозяйственных операций. Первичные документы принимаются к учёту, если они составлены по форме, содержащейся в альбоме унифицированных форм первичной учётной документации, или утверждены руководителем и имеют все обязательные реквизиты, установленные законодательством.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Информация по отчетным сегментам в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

Применяемые методы учета:

Учет основных средств, капитальных вложений и договоров аренды ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» утв. приказом Минфина России от 17.09.2020. Не применяется ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже 100 000 рублей. Амортизация начисляется линейным способом.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, по которым одновременно выполняются условия, предусмотренные пунктами 11-12 ФСБУ 25/2018.

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд (офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, и др.).

Доходами от обычных видов деятельности являются: доходы от выполнения работ строительного подряда, по выполнению работ (услуг) в соответствии с договорами строительного подряда.

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности.

К числу прочих доходов и прочих расходов относятся доходы и расходы, не связанные с обычной

деятельностью. Прочие доходы и прочие расходы в отчетности отражаются развернуто.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов. Ошибка признается существенной, если в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период, показатель статьи бухгалтерской отчетности искажился более чем на 5%.

### 3. Информация о связанных сторонах

Дочерних и зависимых обществ нет.

В отчетном периоде связанными сторонами являются:

- ООО «КОМПЛЕКТУМ», ИНН: 5904331943, ОГРН: 1165958061389, 614094, Пермский край, г. Пермь, ул. Овчинникова, 10, офис 213.
- ООО «ЦИФРОВОЙ ПОДРЯДЧИК», ИНН: 6685188513, ОГРН: 1216600038104, 620100, Свердловская обл., г.о. город Екатеринбург, г Екатеринбург, тракт Сибирский, 12 / строение 2, офис 204/213.

В течение отчетного периода осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

- Закупки на сумму 789 тыс. руб.
- Выдано авансов на сумму 14 113,84 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату дебиторская задолженность со связанными сторонами составляет в сумме 63 069,26 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату кредиторская задолженность со связанными сторонами составляет в сумме 792,18 тыс. руб.

Конечным бенефициаром является единственный участник – Вотлецов Дмитрий Геннадьевич (доля собственности 100%). В отчетном периоде дивиденды не выплачивались.

### 4. Раскрытие информации

Бухгалтерская отчетность за 2023 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности, составлена в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета. Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 году не имелось. В 2023 году Обществом применялась общая система налогообложения. Бухгалтерская отчетность состоит из баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним. В отчетности отражены все финансовые показатели организации по итогам 2023 года.

По состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2023 не зарегистрированы нематериальные активы, результаты исследований и разработок, нематериальные поисковые активы, материальные поисковые активы.

По состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2023 отсутствовали не амортизируемые основные средства, земельные участки.

Расшифровка строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств», таблице 2.2 «Незавершенные капитальные вложения».

Доходные вложения в материальные ценности на 31.12.2022 и 31.12.2023 отсутствовали.

Расшифровка строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса в таблице 4.1. «Наличие и движение запасов».

Расшифровка строки 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса Информация о наличии и движении запасов раскрыта в таблице 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса раскрыта в таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса раскрыта в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Расшифровка расходов по обычным видам раскрыта в таблице 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)».

Информация о составе денежных средств и денежных эквивалентов за отчетный период раскрыта в «Отчете о движении денежных средств». Денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов производства, отдельно от денежных потоков, связанных с расширением масштабов этой деятельности не было.

За отчетный период выручка от реализации отсутствовала.

За отчетный период в составе прочих доходов учтены проценты по займам выданным в сумме 2 020,22 тыс. руб.

За отчетный период в составе прочих расходов учтены проценты по займам полученным в сумме 1 723,7 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 резервный капитал отсутствует.

В отчетном периоде не заключались договоры доверительного управления имуществом, в совместной деятельности не участвовали, государственную помощь не получали, бюджетное финансирование отсутствовало.

ООО «СЗ Вотлецов Констракшн» с момента создания осуществляло деятельность по договорам строительного подряда для сторонних Заказчиков, финансовый результат деятельности за 2020 – 2023 годы в основном сформирован этим направлением деятельности. Сформированная дебиторская и кредиторская задолженность, а также задолженность по займам на начало и частично в течение 2023 года образовалась от деятельности по договорам строительного подряда для сторонних Заказчиков.

В феврале 2022 года Обществом приобретен объект незавершенного строительства, переоформлено разрешение на его строительство, присвоено новое наименование – ЖД Сердце Урала. С этого момента началась деятельность застройщика.

Общество ведет раздельный учет доходов и расходов по видам деятельности – деятельность по договорам строительного подряда и деятельность застройщика ЖД Сердце Урала, формирует финансовый результат отчетного периода и формирует стоимость внеоборотного актива с соответствующим наименованием.

В отчетном периоде ООО «СЗ Вотлецов Констракшн» являлось застройщиком, являлось участником договора долевого участия в строительстве, привлекало кредиты и займы для долевого строительства:

- адрес объекта строительства (многоквартирный дом) ЖД Сердце Урала: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, д. 39А.
- сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 2 770,85 кв. м.
- разрешение на строительство №RU66336000-04-2021 от 11.03.2021, действует до 30.06.2024, выдано Администрацией городского округа Первоуральск.

В отчетном периоде ООО «СЗ Вотлецов Констракшн» являлось участником СРО:

- САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СОЮЗ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ «ПРОЭК», дата вступления организации в СРО – 16.06.2023, номер записи в реестре – 2249. Сведения о протоколе выдачи права: Решение Президиума №1566 от 16.06.2023.
- АССОЦИАЦИЯ «ОСОЕС» (нострой), дата вступления организации в СРО – 21.11.2019.

Налоговые ставки по налогу на прибыль в отчетном периоде: в федеральный бюджет – 3%, в региональный бюджет – 17%. Общество не применяло иных ставок по налогу на прибыль, не

получало доходы, облагаемые по разным ставкам.

На конец отчетного года отложенные налоговые активы отражены в сумме 12 114 тыс. руб., отложенные налоговые обязательства – 898 тыс. руб. Условный расход и условный доход по налогу на прибыль отсутствует. Постоянный налоговый расход (доход) отсутствует. Сумма текущего налога на прибыль равна нулю. Фактов, невозможности оценки влияния изменения оценочного значения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды – нет.

Денежные средства в аккредитивах не размещались. Аккредитивы, открытые в пользу организации, отсутствовали. Денежные средства не доступные для использования отсутствовали.

В отчетном периоде договоры, предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами, не заключались, операции, подлежащие оплате не денежными средствами отсутствовали.

В отчетном периоде имелась возможность привлечь дополнительные денежные средства. В отчетном периоде дополнительные денежные средства привлекались в виде займов.

По выполненным договорам строительного подряда Обществом предоставлялись гарантийные обязательства.

В отчетном периоде резервы по сомнительным долгам не создавались в связи с отсутствием сомнительной задолженности, просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствовала.

#### **5. Вознаграждения основному управленческому персоналу**

Вознаграждение основному управленческому персоналу за отчетный период составило в сумме 3 108 тыс. руб., начисления на вознаграждение - в сумме 3 108 тыс. руб., в 2024 году на эти цели запланирована аналогичная сумма.

#### **6. Перечень существующих или возможных претензий и судебных разбирательств**

В отчетном периоде в Арбитражном суде Свердловской области зарегистрированы следующие судебные разбирательства:

– А60-26144/2022, Ответчик перед ООО «УВМ-СТАЛЬ», арбитраж выигран Истцом. Сумма иска 734092 руб. 32 коп.

#### **7. События после отчетной даты**

Событий после отчетной даты не было.

В отчетном периоде не было приостановки деятельности в связи с COVID-19. COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

В отчетном периоде не было приостановки деятельности в связи со спецоперацией. Специальная операция не оказала негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

#### **8. Информация об измененной бухгалтерской отчетности**

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2023 год составлена 24.12.2024 и заменяет ранее представленную бухгалтерскую отчетность, составленную 31.03.2024 г.

В результате корректировки изменились следующие показатели строк бухгалтерской отчетности, составленной на отчетную дату:

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2023	
		До корректировки	После корректировки
Основные средства	1150	173 573	223 688

Отложенные налоговые активы	1180	-	12 114
Запасы	1210	23 894	23 601
Налог на добавленную стоимость	1220	2 906	146
Дебиторская задолженность	1230	179 982	163 764
Финансовые вложения	1240	-	1 637
Денежные средства	1250	419	412
БАЛАНС	1600	380 780	425 369
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-62 528	-50 571
Заемные средства	1410	427 215	331 570
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	898
Заемные средства	1510	-	97 369
Кредиторская задолженность	1520	13 669	44 422
Оценочные обязательства	1540	1 423	681
БАЛАНС	1700	380 780	425 369

Бухгалтерская отчетность за 2023 год не утверждена решением единственного участника.

## 9. Применение допущения о непрерывности деятельности

Отчетность за 2023 год составлена на основе допущения о непрерывности деятельности.

Общество получило чистую прибыль в сумме 11 196 тыс. руб. в течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года.

Однако в течение более двух лет чистые активы Общества имеют отрицательное значение:

На 31.12.2023 (-) 49 571 тыс. руб.;

На 31.12.2022 (-) 61 007 тыс. руб.;

На 31.12.2021 (-) 34 497 тыс. руб.

То есть, по состоянию на 31 декабря 2023 года текущие обязательства Общества превысили общую сумму ее активов на 49 571 тыс. руб., на 31 декабря 2022 года – на сумму 61 007 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года – на сумму 34 497 тыс. руб.

Данные условия указывают на наличие существенной неопределенности, обуславливающей значительные сомнения в способности ООО «СЗ Вотлецов констракшн» продолжать свою деятельность непрерывно. Вместе с тем, руководство не планирует прекращение деятельности в течении как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

У руководства имеются планы финансового оздоровления Общества:

- завершить строительством объект строительства ЖД Сердце Урала (Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, д. 39А) в установленный срок до 30.06.2024 действующего разрешения на строительство № RU66336000-04-2021 и сдать его в эксплуатацию.
- передать до конца 2024 года построенный многоквартирный жилой дом ЖД Сердце Урала потенциальным покупателям (дольщикам).

Для осуществления запланированного, Обществом заключен договор эксроу-счета с Банком ВТБ, осуществляется продвижение строителств через специализированные сайты – domclick.ru и

сian.ru, проводятся общественные, рекламные мероприятия и т.д.

О ходе строительства регулярно публикуются отчеты на портале <https://наш.дом.рф> и на сайте <https://сердцеурала.рф>, а также в режиме реального времени через веб-камеру на сайте <https://www.webcam-oko.ru/pervouralsk-klubnyy-dom-serdce-ura/>.

#### **10. Информация о прекращаемой деятельности**

В отчетном периоде отсутствовали прекращаемые виды деятельности.

ООО "СЗ Вотлецов Констракшн" планирует продолжать свою деятельность в будущем. Оснований для прекращения деятельности нет.

Директор ООО "СЗ Вотлецов констракшн» \_\_\_\_\_ / Д. Г. Вотлецов /

24 декабря 2024 года