

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «К-Менеджмент»
за 2024 год**

При составлении бухгалтерской отчетности за 2024 год **ООО «Специализированный застройщик «К-Менеджмент»**

соблюдены следующие правила:

1. Бухгалтерская отчетность составлена на русском языке.
2. Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.
3. Вычитаемые показатели или показатели, имеющие отрицательное значение, указываются в круглых скобках.
4. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации стандартов ведения бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

5. В соответствии с Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и [Приказом](#) Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" общество, является субъектом малого предпринимательства. В состав годовой бухгалтерской отчетности общества входят:

- бухгалтерский баланс;
 - отчет о финансовых результатах;
- дополнительно приложены: отчет об изменении капитала, отчет о движении денежных средств, отчет о целевом использовании средств, расчет стоимости чистых активов, пояснения разделам 1,2,3,4,6,7,8,9.

**Основные сведения об организации
ООО «Специализированный застройщик «К-Менеджмент»**

Юридический (почтовый) адрес:

160000, Россия, Вологодская обл., г. Вологда, Предтеченская д.75А
офис 3

Государственная регистрация и постановка на учет в налоговом органе:

Обществу присвоены ИНН 3525385606 КПП 352501001 ОГРН 1163525095073 от 13 сентября 2016 г.

Зарегистрировано о Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области.

Подтверждение юридического статуса:

Устав Общества утвержден Решением №2 единственного учредителя от 22.03.2021г.

Основные виды деятельности организации:

ОКВЭД2

-71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

-41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий,

строительство всех типов жилых домов, таких как: многоквартирные и многоквартирные, включая многоэтажные здания;

Сотрудников в штате у организации 9 человек, трудовые договоры заключены с 02.10.2023года, ФОТ составляет 2270тыс.руб. Директором и 100% учредителем является Горина Марина Александровна. Среднегодовая численность работающих за отчетный период 8человек. Состав членов исполнительных и контрольных органов организации (система внутреннего контроля: Директор Горина Марина Александровна, главный бухгалтер Степанова Наталья Владимировна, коммерческий директор Григорьев Артем Алексеевич).

Основные положения учетной политики по бухгалтерскому учету

К бухгалтерскому учету в качестве основных средств принимаются активы, которые одновременно удовлетворяют следующим условиям:

– используются в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации, либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

– имеют срок полезного использования, превышающий 12 месяцев;

– не предполагается их последующая перепродажа;

– способны приносить экономическую выгоду.

В составе основных средств учитываются активы стоимостью свыше 100.000 рублей за единицу (без учета НДС).

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации.

Амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным способом.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к объектам основных средств, но стоимостью не более 100.000 рублей за единицу (без учета НДС) учитываются в составе материально-производственных запасов с использованием первичных документов, предусмотренных для учета материалов, их стоимость списывается в расходы единовременно после передачи объектов в эксплуатацию.

Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухгалтерском учете путем включения фактических затрат в себестоимость того отчетного периода, в котором они имели место.

Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных

ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» для учета операций по приобретению материалов не используются.

При списании материалов в расходы используется метод по себестоимости единицы.

Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются по покупным ценам (по фактической себестоимости).

По следующим видам деятельности учет активов и обязательств ведется обособленно:

Расходы на строительство объекта жилого дома аккумулируются **на счете 08.03** «Вложения во внеоборотные активы» Строительство объектов основных средств — затраты учитываются в составе прочих капитальных вложений до окончания строительства объекта и получения ввода в эксплуатацию.

на счете 26 «Общехозяйственные расходы» аккумулируются расходы застройщика на содержание службы застройщика и списываются ежегодно на 20 счет по статье содержание службы застройщика на затраты по строительству жилого дома до момента признания выручки после ввода в эксплуатацию объекта и передачи дольщикам по объектно.

Обособленных подразделений организация не имеет.

Инвентаризация проводилась в 2024 году.

Общие правила учета

Организация вела в 2024 году строительство объекта КОМПЛЕКС ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО НАБЕРЕЖНОЙ 6-ОЙ АРМИИ В Г.ВОЛОГДЕ расположенного по адресу: г.Вологда ул. Набережная 6 Армии, является застройщиком и привлекает для ведения строительства подрядные организации. Застройщик привлекает денежные средства дольщиков путем заключения ДДУ с использованием счетов эскроу. Счета эскроу открыты в ПАО «Сбербанк», и отражаются на 008 забалансовом счете. На 01.01.2025 года на 008 счете аккумулировано 231664,90 тыс.руб. (строка 1411 бухгалтерского баланса) сумма по ДДУ заключенная с дольщиками по счетам-эскроу. Информацию об открытых счетах эскроу застройщик отражает на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" согласно Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ), письмо Минфина России от 27.12.2019 N 07-04-09/102563. Аналитический учет по данному счету организован по каждому договору долевого строительства, в счет уплаты цены по которому участником внесены денежные средства на счет эскроу. На строительство указанного объекта привлечены средства проектного финансирования ПАО «Сбербанк» по договору N 550B00XEOMF от

03.07.2024 , задолженность по которому на 01.01.2025 года составляет 190984тыс.руб. Раскрытие информации о средствах на эскроу-счетах подтверждается выпиской из банка.

Организация в 2024 году также продавала готовые квартиры (счет 43) на объекте жилой дом «Многоэтажный дом в районе ул. Чернышевского на земельном участке с К № 35:24:0303003:1990», расположенного по адресу: г.Вологда ул. Чернышевского д.88, где являлась застройщиком.

При строительстве указанного объекта также использовались кредитные средства ПАО «Сбербанк» по договору N550B00BX3MF от 24 ноября 2022 г. Задолженность на 01.01.2025года по кредиту составляет 9960тыс.руб. (строка 1411бухгалтерского баланса).

Выручка за 2024 г. составила 123421тыс.руб., в том числе:

- от продажи квартир – 123349тыс. руб.
- от оказания услуг – 71,5 тыс. руб.

Учетная политика Общества на 2024 год утверждена приказом руководителя №1 от 28.12.2023г.

Изменения в учетную политику на 2024 год не вносились.

Информация об участии в совместной деятельности

Общество в 2024 году не заключало договоров об участии в совместной деятельности и не участвовало в совместном использовании имущества с целью извлечения дохода с третьими лицами.

Информация о событиях 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, не происходили.

Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

Резервы по сомнительным долгам на предприятии не создавались в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Общество сформировало оценочное обязательство на оплату отпусков в размере 72,7тыс.руб.

Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

На 01.01.2024года:

Счет 08.03

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Объекты строительства						
08.03	260 316 188,16		107 025 396,94	140 405 388,29	226 936 196,81	
жд Казармы Чер-	168 262 588,16			140 405 388,29	27 857 199,87	

нышевского					
Набережная VI Армии строительство жд Чернышевского14	92 053 600,00		106 425 396,94		198 478 996,94
Чернышевского14			600 000,00		600 000,00
Итого	260 316 188,16		107 025 396,94	140 405 388,29	226 936 196,81

Счет 08.01

Земельный участок п.Кувшиново35:25:0505020:2822 2199м2-6380000руб.

Запасы:

20.01

Затраты расходы застройщика (объект КОМПЛЕКС ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО НАБЕРЕЖНОЙ 6-ОЙ АРМИИ В Г.ВОЛОГДЕ) 5088тыс.руб.

43счет себестоимость готовые квартиры жд Чернышевского 84б 42369тыс.руб.

Дебиторская задолженность 133994тыс.руб.

Сумма долга по краткосрочным займам составляет 17810тыс.руб. строка 1510, по долгосрочным кредитам и займам строка 1410: 301988тыс.руб., в т.ч.

200944тыс.руб. долг по кредитной линии перед ПАО «Сбербанк», долг по долгосрочным займам 101043тыс.руб.

прочие обязательства: долг по процентам перед ПАО «Сбербанк» по проектному финансированию 4875тыс.руб.

По строке 1520 указана сумма кредиторской задолженности в размере 53507тыс.руб., в том числе:

Задолженность поставщикам в размере 47295тыс.руб., в том числе 40000тыс.руб. За приобретенный в 2023 году земельный участок.

Задолженность по налогам и сборам составляет 3045тыс.руб., начисленный налог по УСН доходы за 2024год составляет 6899тыс.руб.

Задолженность по уплате процентов по полученным договорам займа, кредитному договору составляет 2924тыс.руб.

Основные средства по 01.01 составляют 171,6тыс.руб., сумма начисленной амортизации 137тыс.руб.

Строка 1541 -73тыс.руб. резерв на оплату отпусков.

Прибыль за 2024год составляет 33516тыс.руб., сумма начисленного налога о УСН 6899тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 года размер чистых активов общества составил 38412тыс. руб.

Информация о бенефициарных владельцах Общества : Информация о бенефициарных владельцах Общества не раскрывается в связи с отсутствием бенефициарных владельцев, контролирующих Общество

Сообщение о непрерывности деятельности:

У организации отсутствуют планы существенного сокращения либо прекращения деятельности в обозримом будущем. Факты, свидетельству-

ющие о том, что деятельность будет существенно сокращена либо прекращена – отсутствуют.

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют. Бенефициарные владельцы отсутствуют. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

После отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Информация по прекращаемой деятельности

В 2024 году Общество не прекращало никаких видов деятельности и не предполагает прекращение деятельности в 2025 году.

Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали.

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

Информация о выделенных сегментах.

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

Информация о связанных сторонах

В 2024 году связанных сторон у Общества не было. Единственный учредитель и одновременно директор Горина Марина Александровна. В 2024 году выплата дивидендов учредителю не производилась. Иные операции со связанными сторонами отсутствовали.

Информация о рисках

Страновые и региональные риски

Политическая и экономическая ситуация в стране подвержена влиянию межгосударственных экономических санкций и негативным процессам мирового финансового кризиса. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Общества, Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе сокращение расходов.

Рыночные риски

Рыночные риски отсутствуют.

Кредитные риски

Кредитные риски отсутствуют.

Риск ликвидности

Риск ликвидности практически исключен. Кредиторская задолженность перед поставщиками строго контролируется.

Информация о прекращенных операциях.

Информация о прекращенных операциях не раскрывается, в связи с ее отсутствием.

Директор
20.01.2024г.

Горина М.А.