

Письменные пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год.

1. Информация и общие сведения о деятельности общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ"

1.1 - Общество с ограниченной ответственностью «СЗ "КНС» создано 05.03.2015. Зарегистрировано в межрайонной инспекции *Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области*. Юридический адрес: 236022, Калининградская область, г. Калининград, пер. Кирова, д. 2, литер в.

1.2 По состоянию на 01.01.2024 и 31.12.2024 участниками Общества являлись:

Анучкин Виталий Александрович, ИНН 390700752604, размер доли 50%.

Крец Сергей Леонтьевич, ИНН 390404377230, размер доли 50%.

Уставный капитал составляет: 10 000 руб.

Единоличный Исполнительный орган Общества - директор: Анучкин Виталий Александрович.

Среднесписочная численность работников 1 человек.

1.3 - основной вид деятельности: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД 71.12.2.

Другие виды деятельности: Производство прочих строительно-монтажных работ, код ОКВЭД 43.29, производство прочих отделочных и завершающих работ, код ОКВЭД 43.39, работы каменные и кирпичные, код ОКВЭД 43.99.6, работы по монтажу стальных строительных конструкций, код ОКВЭД 43.99.5, предоставление посреднических услуг по купле-продаже жилого и нежилого недвижимого имущества, код ОКВЭД 68.31.11, 68.31.12. В отчетном периоде осуществлялась только деятельности застройщика с применением счетов Эскроу в соответствии с 214-ФЗ и реализация жилых квартир, на которые не были заключены ДДУ. На 31.12.2024 года все обязательства перед дольщиками выполнены.

1.4 Наблюдательного Совета и Комитета по аудиту нет, Обществом создана ревизионная комиссия.

1.5 ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ» состоит из следующих отделов:

- администрация.

Бухгалтерский учет осуществляет ИП Прядеев А.Е.

1.6 Состав основного управленческого персонала: - Директор.

2. ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации"

Основные элементы учетной политики

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н и другими нормативно правовыми актами по бухгалтерскому учету в Российской Федерации.

Изменения учетной политики производятся в случаях изменения законодательства РФ и нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету:

- в случае начала осуществления нового вида деятельности;

- разработки новых способов ведения бухгалтерского учета.

Объектами бухгалтерского учета являются факты хозяйственной жизни, активы, обязательства, источники финансирования его деятельности, доходы, расходы, иные объекты в случае, если это установлено федеральными стандартами.

Объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению в валюте РФ. Если иное не установлено законодательством РФ, стоимость объектов бухгалтерского учета, выраженная в иностранной валюте, подлежит пересчету в валюту РФ.

Бухгалтерский учет ведется внешней бухгалтерией *ИП Прядеев А.Е.*

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано, с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы «1С Предприятие», рабочего Плана счетов, формируемых бухгалтерской программой.

В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы

первичной учетной документации, утвержденные постановлением Госкомстата № 71а от 30.10.1997г. При проведении хозяйственных операций, для оформления которых не предусмотрены типовые формы первичных документов, используются самостоятельно разработанные формы.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

- 1) наименование документа;
- 2) дата составления документа;
- 3) наименование экономического субъекта, составившего документ;
- 4) содержание факта хозяйственной жизни;
- 5) величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;
- 6) наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за правильность ее оформления, либо наименование должности лица (лиц), ответственного (ответственных) за правильность оформления свершившегося события;
- 7) подписи лиц, предусмотренных пунктом 6 настоящей части, с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Право подписи первичных учетных документов предоставлено должностным лицам, которые уполномочены на это соответствующей должностной инструкцией и лицам, утвержденным приказом.

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, формируемых бухгалтерской программой 1С-бухгалтерия.

Регистры бухгалтерского учета ведутся и хранятся в электронной и бумажной формах. Вывод регистров бухгалтерского учета на бумажные носители информации осуществляется по окончании отчетного периода, а также по требованию лиц, имеющих в соответствии с законодательством, нормативными актами РФ, внутренними положениями предприятия право доступа к информации, содержащейся в регистрах бухгалтерского учета.

Активы и обязательства организации подлежат инвентаризации. При инвентаризации выявляется фактическое наличие соответствующих объектов, которое сопоставляется с данными регистров бухгалтерского учета

Инвентаризация имущества проводится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности один раз в год в период с 01 октября по 31 декабря, при смене материально-ответственных лиц, при выявлении фактов хищения или порчи имущества. Точная дата проведения инвентаризации и состав инвентаризационной комиссии устанавливается приказом руководителя.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием активов и обязательств с данными регистров бухгалтерского учета подлежат регистрации в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

По результатам инвентаризации 2024 г. расхождения с данными бухгалтерского учета не выявлены. По итогам инвентаризации на 31 декабря 2024 года просроченной дебиторской и кредиторской задолженности в связи с истечением срока давности нет.

Организация осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, в т.ч. контролирует все сделки, события и операции, оказывающие или способные оказать влияние на финансовое положение организации.

Организация хранит первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерскую (финансовую) отчетность пять лет после отчетного года.

Организация хранит документы учетной политики, стандарты экономического субъекта, другие документы, связанные с организацией и ведением бухгалтерского учета, в том числе средства, обеспечивающие воспроизведение электронных документов, а также проверку подлинности электронной подписи, пять лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Учетная политика для целей налогового учета.

Общество применяет общую систему налогообложения.

Выручка для целей налогообложения от основной деятельности (экономика застройщика) определяется в виде разницы между ценой договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства в соответствии с договорами ДДУ, которая определяется только по окончании строительства.

В случае корректировки цены договора ДДУ принимается сумма, указанная в акте приема передачи объектов дольщику

Выручка для целей налогообложения признается по отгрузке.

В случае строительства нескольких домов и невозможности отнести затраты на конкретный

дом, общие затраты разбиваются между домами пропорционально общей площади объектов подлежащих продаже по каждому дому.

В случае частичной сдачи объекта затраты на строительство распределяются пропорционально площади объектов переданных дольщикам по выполненным договорам ДДУ к общей площади объектов подлежащих продаже.

В случае изменения общей стоимости строительства объектов ДДУ после передачи части объектов дольщикам перерасчет доли затрат, приходящихся на ранее выполненные ДДУ не производится, а учитывается в текущем периоде.

Выручка для целей налогообложения от иных доходов определяется в соответствии с главой 25 НК РФ.

Заключенные договора инвестирования отражаются на 86 счете в разрезе по объектам строительства (отдельные субсчета) и номеру договора инвестирования (отдельные субконто).

Средства по договорам ДДУ хранятся на счетах эскроу и собираются на забалансовом счете 008 в разрезе по объектам строительства и в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12 октября 2018 г. N 656/пр (отдельные субсчета) и по контрагенту и номеру договора инвестирования (отдельные субконто)

Задолженность дольщиков по договорам ДДУ собираются на 76 счете в разрезе по объектам строительства и в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12 октября 2018 г. N 656/пр (отдельные субсчета) и по контрагенту и номеру договора инвестирования (отдельные субконто).

Так как объекты долевого строительства – жилые помещения, не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость, то входной НДС по затратам, связанным со строительством включается в стоимость затрат по строительству и учитывается также на 08 счете и к вычету не предъявляется.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и до осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве

Если после осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома остались свободные объекты долевого строительства, не являющихся предметом других договоров ДДУ застройщик приходит их как готовую продукцию по цене, рассчитываемой из общей стоимости строительства в пропорции площади свободного объекта к общей площади всех объектов

Налоговый учет в организации ведется на основе регистров бухгалтерского учета с добавлением в них, в случае необходимости, реквизитов, необходимых для налогового учета в соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ.

На 2025 г. в Учетную политику внесены изменения, касающиеся применения Федеральных стандартов ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Изменение связано с приведением объектов бухгалтерского учета в соответствие с вышеуказанными стандартами.

«Непрерывность деятельности»

На основании п. 20 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", сообщаем, что данная отчетность правомерно подготовлена в соответствии с принципом допущения о непрерывности деятельности.

Общество будет осуществлять непрерывно свою деятельность в течение гарантийного срока 5-ти лет после ввода дома в эксплуатацию.

Общество исполняет свои текущие налоговые обязательства, а также не имеет непогашенной в установленные сроки задолженности перед контрагентами.

По мнению руководства и принимаемым им действиях по обеспечению способности Общества осуществлять непрерывно свою деятельность, мы считаем, что Общество будет осуществлять непрерывно свою деятельность по крайней мере в течение последующих 12 месяцев.

Последствия специальной военной операции Российской Федерации, могут оказать влияние на хозяйственные условия, в которых организация осуществляет свою деятельность. На момент утверждения данной бухгалтерской отчетности указанные события не оказали значительного негативного влияния на деятельность Общества.

Бухгалтерская отчетность отражает оценку руководством влияние условий ведения бизнеса на деятельность и финансовое положение Общества в 2024 г. Будущая экономическая среда может отличаться от оценок руководства. Мы должны обратить внимание на невозможность оценить для Общества последствия вышеуказанного в денежном выражении.

3. ПБУ 3/2006 "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте"

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации.

Для целей бухгалтерского учета указанный пересчет в рубли производится по курсу, действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), не предъявленной к оплате начисленной выручки, превышающей сумму полученного аванса (предварительной оплаты), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

Курсовые разницы подлежат отражению в бухгалтерском учете № 91. Валютных операций в 2024 г. и двух предшествующих годах Обществом не осуществлялось.

4. ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации"

Годовая бухгалтерская отчетность составляется за отчетный год.

В состав годовой бухгалтерской отчетности предприятия входит:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменениях капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения

Годовая бухгалтерская отчетность представляется следующим пользователям:

- в налоговый орган по месту нахождения организации годовую бухгалтерскую отчетность не позднее трех месяцев после окончания отчетного года (подп.5, п.1 ст. 23 НК РФ)

- участникам Общества.

Годовая бухгалтерская отчетность пользователям предоставляется вместе с аудиторским заключением.

Промежуточная бухгалтерская отчетность составляется за квартал нарастающим итогом с начала отчетного года.

В состав промежуточной бухгалтерской отчетности предприятия входит:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах

Промежуточная бухгалтерская отчетность предоставляется заинтересованным лицам.

Бухгалтерская отчетность за 2024 г. сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность формируется и представляется пользователям на бумажных носителях и в электронной форме по формам, утвержденным Приказом Минфина РФ «О формах бухгалтерской отчетности» от 02.07.2010 г. № 66н, с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ № 34н, а также ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

5. ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ"

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К Запасам организация относит:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты,

предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Премии, льготы, предоставленные организации согласно условиям договора, учитываются в фактической себестоимости запасов при условии, что такие премии, льготы непосредственно связаны с приобретением конкретной единицы запасов, признанных в бухгалтерском учете.

В бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 запасы отражены на основании данных проведенной инвентаризации запасов и данных определения чистой стоимости продажи запасов.

Резерв под обесценение создан не был.

Резерв ранее не создавался и восстановление резерва не производилось.

Запасов находящихся в залоге организация не имеет.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Авансы, предварительная оплата, задатки, не уплачивались организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов.

Изменения способов расчета себестоимости запасов по сравнению с предыдущим отчетным периодом не произошло

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Бухгалтерский учет основных средств (далее - «ОС») ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства».

Объектом ОС считается актив, характеризующийся одновременно следующим признакам (*Основание: п. 4 ФСБУ 6/2020*):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Актив, удовлетворяющий условиям *п. 4 ФСБУ 6/2020*, относится к объектам ОС, если его стоимость 100 000 рублей и более.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются также существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10 процентов первоначальной

стоимости основного средства.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в год.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды и устанавливается приказом руководителя организации.

При приобретении объектов основных средств, бывших в употреблении, нормы амортизации по этому имуществу определяются с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим владельцем.

Амортизация начисляется ежемесячно и производится линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с бухгалтерского учета.

Ликвидационная стоимость объекта ОС 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.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем.

Затраты на демонтаж, утилизацию объекта основных средств и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство.

Инвестиционной недвижимостью в 2024 г. организация не имела.

Не амортизируемых основных средств организация не имеет. Земельный участок, приобретенный в 2024 г. учитывается на счете № 08, в составе незавершенных капитальных вложений.

Результат от выбытия основных средств за отчетный период составил 0 руб.

Результат переоценки основных средств, включенный в доходы или расходы отчетного периода и результат переоценки основных средств, включенный в капитал в отчетном периоде равен 0 руб., переоценка не производилась.

Результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода, а также сумма обесценения основных средств, отнесенная в отчетном периоде на уменьшение накопленного результата переоценки равна 0 руб.

Балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату равна 0 руб.

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату 0 руб.

Балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату равна 0 руб.

Объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по каждому объекту по первоначальной стоимости. Не проводится переоценка объектов ОС.

Элементы амортизации, а именно срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации пересматриваются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, которые свидетельствуют о возможном изменении элементов амортизации (п. 30, 37 ФСБУ 6/2020).

Если элементы амортизации основных средств изменяются незначительно, то корректировки признаются нерациональными п.7.4 ПБУ ПБУ1/2008.

Изменение оценочных значений отражается в бухучете перспективно без пересчета ранее начисленной амортизации.

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленного организации другими лицами равна 0 руб.

Обесценение активов согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", не произошло.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения Стандарта в бухгалтерской отчетности организации не производились, так как отсутствовали объекты ОС.

ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, и улучшение и (или) восстановление объектов ОС. Затраты на модернизацию и реконструкцию объекта основных средств после их окончания могут увеличивать первоначальную стоимость такого объекта, если в результате модернизации и реконструкции улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т.п.) объекта основных средств.

Первоначальная стоимость ОС увеличивается на сумму капвложений, которые связаны с его улучшением или восстановлением.

Услуги организаций, привлеченных для выполнения функции по организации создания, улучшения, восстановления и (или) модернизации объектов ОС, технического надзора за ходом модернизации отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчете 08-3 «Строительство объектов основных средств» по факту выполненных услуг и оформленных в установленном порядке.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина. Объектами капитальных вложений организации являются два строящихся жилых дома и земельный участок в п. Мельниково. Организация учитывает запасы, используемые для капитальных вложений, на счете 08.03 субсчет «Строительство объектов основных средств».

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Затраты на текущий ремонт и неплановые ремонты ОС не капитализируются, а относятся на расходы (то есть учитываются в себестоимости продукции, в размере фактических затрат) в том отчетном периоде, в котором они осуществлены.

Не капитализируются, а относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они осуществлены затраты на ремонт гарантии на который не превышают 12 месяцев, кроме тех, результаты которых по назначению выполненных работ, однозначно, будут использованы организацией на срок превышающий 12 месяцев.

Капитализация затрат на ремонт производится не в форме увеличения первоначальной стоимости ремонтируемого объекта, а в виде самостоятельного инвентарного объекта. СПИ такого объекта устанавливается до следующего планового ремонта, до тех пор, пока затраты на ремонт будут приносить компании экономические выгоды.

Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости на начало отчетного периода 148 276 234,98., на конец отчетного периода 172 985 600 руб. (Земельный участок Мельниково стоимостью 172 985 600 руб.).

Объектов инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода организация не имеет.

Результат от выбытия капитальных вложений за отчетный период 0 руб.

Результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода равен 0 руб.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией на капитальные вложения на 31.12.2024 равны 0 руб.

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами на 31.12.2024, равна 0 руб.

27. ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"

Организация применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

В целях Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде:

- Если срок договора завершится до 31 декабря текущего года.
- Если организация - арендатор (лизингополучатель) по договору, согласно которому право собственности на предмет аренды к ней не переходит и выкупить его по цене значительно ниже справедливой стоимости она не может, при этом предмет аренды не сдается в субаренду. Для этого надо, чтобы дополнительно выполнялось одно из условий:

- срок аренды не более 12 месяцев;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

Срок аренды считается с учетом возможностей и намерений сторон его изменять и в итоге общий срок с учетом продлений превысит 12 месяцев.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. Процентная ставка утверждена руководителем организации.

Организация не является в 2024 г. и не являлась в 2022 -2023 г. арендатором, поэтому не признавала право пользования активом и обязательство по аренде. Организация не является в 2024 г. и не являлась в 2022-2023 г. арендодателем.

Иной информации о влиянии договоров аренды на финансовое положение, финансовые результаты деятельности и движение денежных средств, организация не имеет.

7. ПБУ 7/98 "События после отчетной даты"

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности общества за отчетный 2024 год.

Существенного события после отчетной даты, без знания о котором пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения

денежных средств или результатов деятельности организации не произошло.

8. ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы"

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Условное обязательство возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией.

Условный актив возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией. Предвзятость руководства в оценочных обязательствах отсутствует.

По состоянию на 31.12.2024 Общество не имеет информации, подлежащей раскрытию в бухгалтерской отчетности об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах.

9. ПБУ 9/99 "Доходы организации"

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходом от обычных видов деятельности у Общества является вознаграждение за выполнение функций заказчика застройщика, которое отражается как выручка от реализации в бухгалтерском учете на дату передачи объекта строительства участникам долевого строительства, как разница между полученными от дольщиков целевыми денежными средствами на строительство объекта и фактическим использованием указанных целевых денежных средств на строительство данного объекта. С начала строительства объекта и до даты ввода его в эксплуатацию, и передачи объекта дольщикам вознаграждение заказчика- застройщика в бухгалтерском учете в качестве выручки не отражается. Доходом от обычных видов деятельности у Общества также является выручка от продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности (готовая продукция).

Выручка в бухгалтерском учете признается методом начисления.

Доходы, отличные от выручки, считаются прочими доходами и отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Выручка, прочие доходы (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.), составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности. В 2024 г. выручки, составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации, не было.

Раскрытие информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах произведено в полном объеме.

10. ПБУ 10/99 "Расходы организации"

Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходы признаются по методу начисления. Расходы организации в зависимости от характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на: расходы по обычным видам деятельности; прочие расходы.

При формировании расходов по обычным видам деятельности обеспечивается их группировка по элементам: материальные затраты; затраты на оплату труда; отчисления на социальные нужды; рекламные услуги, прочие затраты.

Учет фактически произведенных расходов связанных с содержанием заказчика - застройщика ведется на счете 08 субсчет затраты заказчика-застройщика.

Учет расходов ведется в регистрах, формируемых бухгалтерской программой.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в учете и бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

В случае выделения в отчете о финансовых результатах видов доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный год, в нем показывается соответствующая каждому виду часть расходов. Таких расходов в 2024 г. не было.

11. ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам"

Информации к раскрытию Общество не имеет.

12. ПБУ 13/2000 "Учет государственной помощи"

Информации к раскрытию Общество не имеет.

13. ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"

Бухгалтерский учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" (утв. приказом Минфина РФ от 30 мая 2022 года № 86н).

Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб.

Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений. Контроль наличия и движения таких активов осуществляется в бухгалтерском регистре по форме, утвержденной в приложении к УП.

Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений. Контроль наличия и движения таких активов осуществляется на забалансовом счете 013 «Малоценные НМА в эксплуатации» рабочего плана счетов.

Контроль за наличием и движением объектов, которые не удовлетворяют признакам пункта 4 ФСБУ 14/2022, но в отношении которых у организации есть исключительные права или права на основании лицензионных договоров (иных документов), осуществляется в бухгалтерском регистре по форме, утвержденной в приложении к УП.

Организация классифицирует нематериальные активы по следующим видам и группам: компьютерные программы: для управленческих целей, для учетных целей, для коммерческих целей; базы данных: бухгалтерские, юридические, кадровые; секреты производства (ноу-хау); лицензии и разрешения.

Организация оценивает нематериальные активы по всем видам и группам по первоначальной стоимости.

Нематериальные активы после признания оцениваются по переоцененной стоимости, если относятся к группе «Права пользования компьютерными программами для управленческих и учетных целей». Уровень существенности отличия переоцененной стоимости объекта от его справедливой стоимости – более 5 процентов от балансовой стоимости на момент переоценки.

Переоценка проводится один раз на конец года путем пересчета первоначальной стоимости и накопленной амортизации. Коэффициент пересчета рассчитывается как отношение справедливой стоимости нематериального актива на дату переоценки к балансовой стоимости объекта на эту же дату. Накопленная доценка списывается на нераспределенную прибыль при выбытии объекта.

Организация начисляет амортизацию с даты признания в бухгалтерском учете нематериального актива по дату его выбытия. Амортизация за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней эксплуатации.

Организация начисляет амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания нематериального актива. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания актива.

Амортизация начисляется: линейным методом по группе «Права пользования компьютерными программами для управленческих и учетных целей»; способом уменьшаемого остатка с коэффициентом ускорения, равным 2, по группе «Лицензия».

Организация начисляет амортизацию нематериальных активов ежемесячно.

Организация проверяет элементы амортизации нематериальных активов на соответствие условиям их использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется: способ начисления амортизации; первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов; ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 без пересчета сравнительных показателей.

В 2024 г. нематериальных активов Общество не имело.

14. ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам"

Учет займов и кредитов, а также затрат по их обслуживанию ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Основная сумма долга по полученному займу или кредиту принимается к бухгалтерскому учету в момент фактической передачи денег или других вещей и отражается в составе кредиторской

задолженности.

Задолженность по полученным кредитам и займам делится на краткосрочную и долгосрочную.

Задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой по условиям договора не превышает 12 месяцев, считается краткосрочной и отражается на счете «Краткосрочные кредиты и займы».

Задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев, считается долгосрочной и отражается на счете 67 «Долгосрочные кредиты и займы»

Проценты по полученным кредитам и займам начисляются последним днем каждого месяца и отражаются обособленно на отдельном субсчете счета «Краткосрочные кредиты и займы» и 67 «Долгосрочные кредиты и займы» субсчет 4 «Проценты по долгосрочным займам».

Начисление процентов по прочим полученным кредитам и займам, отражаются в учете как прочие на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Сумма задолженности по полученным займам и кредитам показывается с учетом причитающихся к уплате процентов согласно условиям договоров.

В 2024 г. Общество получало и погасило займы от следующих лиц:
Анучкин Виталий Александрович ИНН 390700752604, сумма 1 750 000,00 рублей.

15. ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности "

Информации к раскрытию Общество не имеет.

16. ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций"

Информация о временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. Информация о постоянных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов с применением специально разработанных регистров. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения (балансовый способ).

Временная разница, возникшие в отчетном периоде при возникновении временных разниц от применения разных правил оценки 0 руб.

Отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Отложенное налоговое обязательства, обусловленное возникновением временных разниц от применения разных правил оценки для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения, его величина равна 0 руб.

Отложенные налоговые активы за 2024 г равны 0 рублей.

По состоянию на 31.12.2024 г. признание по сч. 09 (ОНА) составило 0 руб., изменение составило 0 руб. и признание по сч. 77 (ОНО) равен 0 руб.

Изменение применяемых налоговых ставок должно произойти в 2024 г., ставка налога на прибыль составит 25 %.

Бухгалтерский прибыль (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах) составил 325 359 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил 65 115 тыс. руб. (стр. 2411 Отчета о финансовых результатах).

Иной информации к раскрытию Общество не имеет.

17. ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений"

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

Финансовые вложения учитываются на счете 58 «Финансовые вложения» и отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов (долгосрочные) и оборотных активов

(краткосрочные). В отчетном периоде не было поступления финансовых вложений.

Краткосрочные депозиты (сроком до 90 дней) учитываются как денежные эквиваленты и не относятся к финансовым вложениям так как к организации не переходят финансовые риски, в частности кредитный риск (риск банкротства банка), исходя из пп. 2, 3 ПБУ 19/02.

Краткосрочный депозит отражается на субсчете 55-3 "Депозитные счета". На отчетную дату депозиты отражаются в строке 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты" Баланса (или в специальной строке Баланса) и в строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало/конец отчетного периода" Отчета о движении денежных средств (ОДДС).

Начисленные проценты учитываются в составе дебиторской задолженности банка и отражаются в Балансе по строке 1230 и в строке 2320 ОФР.

При этом фактически полученные проценты отражаются по строке 4119 "Прочие поступления" ОДДС (п. 6 ПБУ 23/2011).

Резерв под обесценение финансовых вложений отчетном году не создавался, сумм резерва, использованных в отчетном году не было.

Иной информации к раскрытию Общество не имеет.

18. ПБУ 20/03 "Информация об участии в совместной деятельности"

Информации к раскрытию Общество не имеет, в совместной деятельности не участвует.

19. ПБУ 21/2008 "Изменения оценочных значений"

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

Оценочным значением Общества является величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др.

Резерв по сомнительным долгам не был создан нами, так как задолженность участников долевого строительства и задолженность покупателей на 31.12.2024 г. предусмотрена договорами.

Резерв под снижение стоимости Запасов не создавался, так как их балансовая стоимость признана соответствующей чистой стоимости продажи запасов.

Изменений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность за данный отчетный период и, которые повлияют на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды, в 2024 г. не было.

20. ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности"

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Информации к раскрытию в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, Общество не имеет.

21. ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств"

Отчет о движении денежных средств ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ» за 2024 г. составлен в соответствии с ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств".

Денежные потоки от финансовых операций, отраженных в "Отчете о движении денежных средств" Общество являются денежными потоками, связанными с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов производства.

При размещении временно свободных средств на депозитах на короткий срок (сроком до 90 дней), такие депозиты рассматриваются как эквивалент денежных средств (параграф 7 МСФО (IAS) 7 "Отчеты о движении денежных средств", п. 5 ПБУ 23/2011) и отражаются в строке "Денежные средства и денежные эквиваленты" баланса и строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода" ОДДС.

Движение денежных средств по таким депозитам отражается в разделе Денежные потоки от текущих операций только в виде полученных процентов (по строке 4119 ОДДС). Поскольку в соответствии с п. 6 ПБУ 23/2011 денежными потоками организации не являются платежи денежных

средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты, и поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов).

Формой ОДДС дополнительная строка ЕНП в составе денежных потоков от текущих операций, не предусмотрена и не может быть выгружена в базу ФНС, поэтому в пояснениях представляем информацию о платежах в составе ЕНП: сумма за год составила 159 897 тыс. руб., в т.ч. налог на прибыль 122 704 тыс. руб.

Другой информации к раскрытию, кроме отраженной в "Отчете о движении денежных средств" Общество не имеет.

22. ПБУ 24/2011 "Учет затрат на освоение природных ресурсов"

Информации к раскрытию Общество не имеет.

23. ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда"

Информации к раскрытию Общество не имеет.

24. ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Дочерние, зависимые хозяйственные общества, представительства, обособленные подразделения отсутствуют на 31.12.2024 г. ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ» не участвует в совместной деятельности.

Связанными сторонами ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ» в течении 2024 г. являются:

-руководитель: Анучкин В.А., учредители: Анучкин В.А. и Крец С.Л.

Организации, учредителем и/или руководителями которых являются Анучкин В.А. и Крец С.Л.:

ООО "СЗ «Калининграднефтьстрой» ИНН 3906226210, руководитель и соучредитель Анучкин В.А

ООО "СЗ «КНС" ИНН 3906973269, руководитель, учредитель Анучкин В.А

ООО "КНС-Технадзор" ИНН 3906969696, учредитель Анучкин В.А

ООО "Балтийский Берег" ИНН 3918026505, директор, учредитель Крец С.Л

. ООО "Западспецстрой" инн 3906193212, руководитель, учредитель Крец С.Л

ООО "Калипсо Плюс" Инн 3906226620, руководитель Крец С.Л

. ООО "Калипсо" ИНН 3915502121, руководитель, учредитель Крец С.Л

ООО "Калипсо-Строй" ИНН 3904613366, руководитель, учредитель Крец С.Л

. ООО "КНС" ИНН 3906969784, руководитель, учредитель Крец С.Л

ООО "Фабрика Окон "Калипсо" ИНН 3906287855, руководитель, учредитель Крец С.Л

ООО "Калипсострой" ИНН 3906304613, руководитель, соучредитель Крец С.Л

. ООО "Стройстандарт" ИНН 3906396999, руководитель, учредитель Крец С.Л

ООО СЗ "КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ" ИНН 3906282254 руководитель, соучредитель

Анучкин В.А

Со связанными сторонами физическими лицами в течении 2024 г. осуществлялись хозяйственные операции:

- выплата заработной платы основному управленческому персоналу 0 руб.

-сумма страховых взносов 0 руб.

Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала не производились;

-долгосрочных вознаграждений - сумм, подлежащих выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч. вознаграждений по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иных платежей, обеспечивающих выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности; вознаграждений в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения начислены и выплачены не были.

-В 2024 г было направлено на выплату дивидендов 222 000 000 руб. прибыли;

В том числе Анучкин Виталий Александрович, ИНН 390700752604, 111 000 000 руб.

Крец Сергей Леонтьевич, ИНН 390404377230 111 000 000 руб.

С указанных сумм был удержан и уплачен в бюджет налог на доходы физических лиц, всего 33 100 000 рублей.

Прочие операции со связанными сторонами:

По договору ООО «КНС-ТЕХНАДЗОР» полностью погашена К-т. задолженность за 2024 г. в размере 21 091 090 руб.

ООО СЗ "КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ" ИНН 3906282254 предоставлен беспроцентный займ 635 000 рублей, задолженность на 31.12.2024 составила 26 785 тыс. руб.

ООО "СЗ «Калининграднефтестрой ИНН 3906226210 задолженность по займу на 31.12.2024 составила 1 000 000 рублей

25. ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете"

С 2024 г. организация применяла стандарт "Документы и документооборот в бухгалтерском учете", в соответствии с учетной политикой об организации документооборота в бухгалтерском учете.

Директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ»

_____ Анучкин В.А.

04 февраля 2025 года