

Пояснения к бухгалтерскому балансу

и отчёту о финансовых результатах

**ООО «Специализированный застройщик «СтройДевелопмент»
ИНН 5751065025 КПП 575101001**

за 2024 год

дата составления 03.02.2025г.

1. Общие сведения

1.1	Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройДевелопмент»
1.2	Юридический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 14
1.3	Фактический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 14
1.4	Дата государственной регистрации	13.08.2020г.
1.5	Уставный капитал предприятия	10 тыс. руб.
1.6	Дата регистрации	13.08.2020г.
1.7	Регистрационный номер ОГРН	1205700004355
1.8	Участие в других обществах	-
1.9	Предприятие подлежит обязательному аудиту	подлежит
1.10	Среднесписочная численность работников за 2024 год	2

Сведения о количестве участников Юридического лица

№ п/п	Ф.И.О.	Доля в уставном капитале
1	Волков Юрий Семенович	51%
2	Ингман Игорь Борисович	12,25%
3	Комарицкая Елена Алексеевна	24,5%
4	Ингман Татьяна Александровна	12,25%

Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «СтройДевелопмент» назначен Огуреев А.Б.

Протокол №2 общего собрания учредителей от 04.12.2024г.

Основной вид деятельности предприятия

- Строительство жилых и не жилых зданий, код ОКВЭД 41.20

2. Информация об учетной политике организации

Основные положения учетной политики на 2024г. для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

1. 1. Порядок ведения учета на предприятии.
- 1.1. Бухгалтерский и налоговый учет на предприятии ведется бухгалтерией.
- 1.2. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной техники и применении бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 8» ред. 3.0.
- 1.3. Для бухгалтерского учета организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.
- 1.4. Для осуществления налогового учета организация использует I и 2 части Налогового Кодекса РФ, Гражданский кодекс и другие законодательные акты РФ.
2. Документооборот в организации осуществляется в соответствии с ФСБУ 27/2021.
- 2.1. Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, которые утверждены законодательно, а также формами, разработанными предприятием самостоятельно.
- 2.2. Налоговый учет ведется в бухгалтерских регистрах и регистрах, разработанных организацией самостоятельно, и утвержденных настоящим приказом.
- 2.3. Все учетные документы хранятся на предприятии в электронной форме.
3. Порядок проведения инвентаризации: инвентаризация материалов, товарных запасов и расчетов проводится по мере необходимости, а также в случаях, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств проводится раз в три года.
4. Ответственность за организацию бухгалтерского учета на предприятии возложить на главного бухгалтера.
5. Показатели в бухгалтерской отчетности приводятся обособленно в случае их существенности. Показатель является существенным, если его отношение к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.
6. Утвердить перечень самостоятельно разработанных первичных документов: акты списания материалов, запасных частей на ремонт автомобилей, комплектующих на компьютерную и множительную технику; журнал списания ГСМ; формы отчета о движении ТМЦ на складе и др.
7. Учет основных средств регулировать ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020. К основным средствам относить средства и орудия труда стоимостью более 100 000 руб.
8. Первоначальная стоимость основных средств определяется как сумма расходов на его приобретение, а в случае изготовления и сумме затрат на изготовление основных средств в соответствии с п. 13, 14 ФСБУ 6/2020.
9. Амортизацию по основным средствам начислять по линейному методу – (п. 32, 33, 35 ФСБУ 6/2020).
10. Определение срока полезного использования объектов основных средств, принятых к учету после 01.01.2002г. производить на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.
11. Расходы на ремонт основных средств включать в текущие затраты того отчетного периода, в котором они произведены (ФСБУ 6/2020).
12. По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении срок полезного использования определять самостоятельно с учетом требований техники безопасности и др. факторов.
13. Переоценку основных средств производить только в случае необходимости, обусловленной эффективностью производственно-хозяйственной деятельности.

14. Учет нематериальных активов вести в соответствии с ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.05.2022г. № 86н.
15. Начисление амортизации нематериальных активов производить линейным способом и отражать по счету 05 «Амортизация нематериальных активов» Плана счетов.
16. Материально-производственные запасы и товары для продажи учитывать по фактической стоимости (цена приобретения).
17. Списание материально-производственных запасов в строительство, производство и товаров для продажу осуществлять по стоимости каждой единицы учета.
18. Незавершенное строительство, производство в целях бухгалтерского учета учитывать по сумме фактических затрат, включая затраты на оплату труда, обязательные отчисления, материальные затраты, амортизацию и прочее на строительство соответствующего объекта, производство единицы продукции (работ, услуг).
19. Коммерческие и управленческие расходы относятся на финансовые результаты полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.
20. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. №126н - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.
21. Полученные кредиты и займы учитывать в соответствии с ПБУ 15/2008г., утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №107н и Планом счетов бухгалтерского учета.
22. Проценты по полученным кредитам и займам относить на расходы предприятия.
23. Расходы, связанные с управлением предприятием, ведением финансово-хозяйственной деятельности предприятия учитывать на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием на расходы по соответствующему объекту строительства (пропорционально объемам выполненных строительных работ по соответствующему объекту строительства за конкретный месяц) и финансовый результат.
24. Бухгалтерский учет вложений во внеоборотные активы вести в соответствии с порядком, установленным:
 - ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» (Приказ Минфина РФ от 24.10.2008г. №116н)
 - Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина РФ от 30.12.1993г. №160)
 - ПБУ 10/1999 «Расходы организации» (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н)
25. При осуществлении работ по договорам строительного подряда определение доходов осуществлять по способу «Доход по мере готовности» согласно ПБУ 2/2008г.
26. Доход в целях бухгалтерского учета по долгосрочным договорам считается полученным в момент ввода объекта незавершенного строительства в эксплуатацию.
27. Расходы будущих периодов списывать равномерно в течение отчетного периода, к которому эти расходы относятся.
28. Ответственность за налоговый учет возложить на главного бухгалтера.
29. Расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены к конкретному виду деятельности, распределять пропорционально доле дохода по каждому виду деятельности (кроме строительства) к объему капиталовложений по соответствующему объекту незавершенного строительства в общей сумме доходов.
30. Учет договоров долевого участия, денежных средств по договорам долевого участия вести в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», со ст.251 п.1, п.п.14 ч.2 НК РФ) с использованием эскроу счетов. Учитывать доходы (расходы), полученные (произведенные) в рамках финансирования отдельно от доходов (расходов), связанных с реализацией товаров (работ, услуг).

31. Проценты по полученным кредитам и займам относить на внереализационные расходы предприятия. Налоговый учет списания процентов вести согласно ст. 269 НК РФ.
32. Учет списания ТМЦ вести по стоимости единицы товаров, списание материальных производственных запасов в затраты производить по стоимости единицы учета согласно ФСБ №5/2019 «Запасы» (Приказ Минфина РФ от 15.11.2019г. №180н).
33. Учет доходов в целях бухгалтерского учета (кроме долгосрочных контрактов) вести в соответствии с ПБУ 9/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н).
34. Учет расходов в целях бухгалтерского учета вести в соответствии с ПБУ 10/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н).
35. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить по стоимости каждой единицы учета.
36. При наличии обособленных подразделений уплата и предоставление отчетности по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование работников, социальное и медицинское страхование производится централизованно по месту нахождения организации.
37. Доходы по договорам долевого участия в строительстве признаются для целей налогообложения после сдачи объекта в эксплуатацию и подписания актов передачи объектов долевого участия. Участниками долевого строительства и определяются в виде разницы между суммой денежных средств, поступивших в оплату по договорам долевого участия после раскрытия эскроу счетов уполномоченным банком и суммой затрат на строительство объекта долевого участия.
38. Финансовый результат в целях налогового учета определять согласно главы 26.2 НК РФ «Упрощенная система налогообложения», объект налогообложения «Доходы».
39. Исчисление земельного налога осуществлять согласно гл.31 НК РФ в зависимости от назначения земельных участков, по месту нахождения земельного участка.
40. Исчисление налога на доходы физических лиц осуществлять согласно гл. 23 НК РФ.
41. Ведение налогового учета осуществляется главным бухгалтером.
42. Налоговый учет ведется в Книге учета доходов и расходов, форма которой утверждена приказом ФНС России от 07.11.2023г. №ЕА-7-3/816. Книга учета доходов и расходов ведется в электронном виде посредством использования автоматизированной программы. По окончании налогового периода Книга доходов и расходов выводится на печать. На каждый очередной налоговый период открывается новая Книга учета доходов и расходов.
43. Исчисление страховых взносов осуществлять согласно статьи 34 НК РФ.
44. Исчисление страховых взносов на социальное страхование от несчастных случаев на производстве профессиональных заболеваний осуществлять согласно Федерального закона 24.07.1998г. №125-ФЗ «Об обязательном страховании от несчастных случаев на производстве профессиональных заболеваний».
45. Изменения учетной политики производить в случаях:
- изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому (налоговому) учету (не ранее чем с момента вступления в силу изменений норм указанного законодательства);
 - в случае начала осуществления нового вида деятельности;
 - разработки новых способов ведения бухгалтерского учета;
 - существенного изменения условий хозяйствования;
 - изменения системы налогообложения.
- Изменения оформлять распорядительными документами.

Сведения об отдельных активах и обязательствах

3. Внеоборотные активы.

3.1. Движение основных средств по счетам бухгалтерского учета за 2024 год представлено в следующей таблице (в тыс. руб.):

Наименование	Наличие на начало отчетного года тыс. руб	Поступило тыс. руб	Перенесено на другой счет тыс. руб	Наличие на конец отчетного года тыс. руб
Здания				
Сооружения и передаточные устройства				
Машины и оборудование				
Транспортные средства				
Вычислительная техника				
Многолетние насаждения				
Земельные участки				
Другие виды основных средств				
ИТОГО				

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» отражено:

- Аренда части офисного помещения, расположенного по адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 14.

3.2. Прочие внеоборотные активы (строка баланса 1190)

По этой строке баланса отражается следующая информация:

- Затраты на строительство многоквартирного жилого дома на сумму 133 456 тыс. руб., в том числе:

Наименование показателя	Период	На начало периода Тыс. руб.	Изменения за период			На конец периода Тыс. руб.
			Затраты за период Тыс. руб.	Списано Тыс. руб.	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
1. Затраты на строительство многоквартирного жилого дома	за 2023 год	47190	40787	2998	-	84979
	за 2024 год	84979	48477		-	133456
в том числе:						
рабочие машины и оборудование						
Сооружения	За 2023 год					
	За 2024 год	84979	48477			133456
Прочие основные средства						
Транспортные средства						
Земельные участки						

3.3 Запасы (строка баланса 1210)

Наименование (вид) запаса	Сумма на начало периода, тыс. руб.	Сумма на конец периода, тыс. руб.
Запасы всего	3 959	5 670
в том числе:		
Сырье и материалы:		
Материалы		
Покупные полуфабрикаты, комплектующие		
Запасные части		
Строительные материалы		1 392
Квартиры		
Инвентарь и хоз. принадлежности в эксплуатации		
Затраты в незавершенном производстве	3 959	4 278
Расходы будущих периодов		
Малоценные основные средства		
НЗП		

3.4 Дебиторская задолженность (строка баланса 1230)

Дебиторская задолженность на конец года составила 97 тыс. руб.

В том числе:

- авансы выданные - 71 тыс. руб.
- прочие – 26 тыс.руб

3.5. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (строка баланса 1240)

Финансовые вложения	Остаток на начало года, тыс. руб.	Вложено в отчетном периоде, тыс. руб.	Выбыло в отчетном периоде, тыс. руб.	Остаток на конец периода, тыс. руб.
- Новации - Предоставленные займы - Договора долевого участия в строительстве, уступки				
Итого:				

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)

Денежные средства и денежные эквиваленты	Остаток на начало года, тыс. руб.	Вложено в отчетном периоде, тыс. руб.	Выбыло в отчетном периоде, тыс. руб.	Остаток на конец периода, тыс. руб.
Денежные средства	178	26578	26739	17

4. Капитал и резервы

4.1. Уставный капитал (строка баланса 1310)

Уставный капитал оплачен полностью и составляет 10 тыс. руб.

5. Нераспределенная прибыль (строка баланса 1370)

На 31.12.2024 г. сумма непокрытого убытка по бухгалтерскому балансу составила 16534 тыс. руб. Убыток за 2024 год составил 3 227 тыс. руб., чистые активы составили 16 524 тыс. руб.

6. Долгосрочные обязательства

6.1. Долгосрочные Заемные средства (строка баланса 1410)

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
- Займы	48208	63049
- Проценты по займам, кредитам, векселям	476	1403
Всего:	48684	64452

6.2. Прочие обязательства (строка баланса 1450)

Вид заёмного обязательства	Остаток на начало года, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
- Соглашения о переводе долга	26153	25068
Всего:	26153	25068

7. Краткосрочные обязательства

7.1 Кредиторская задолженность (строки баланса 1520)

Кредиторская задолженность на конец отчетного года составила 66244 тыс. руб.

В т.ч.:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 66 204 тыс. руб.
- Расчеты по страховым взносам, налогам – 40 тыс. руб.

Кредиторская задолженность увеличилась на 30813 тыс.руб.

Расшифровка отдельных показателей

Отчета о финансовых результатах

8. Выручка (Отчета о финансовых результатах строка 2110)

	Виды продукции	Объем реализации тыс. руб.	Удельный вес в общем объеме реализации, (%)
		2024 г.	2024 г.
1	Реализация услуг, товаров	-	-
Всего:		-	-

9. Себестоимость продаж (строка Отчета о финансовых результатах 2120)

Затраты на реализацию услуг по данным бухгалтерского учета составили:

Наименование показателя	За 2023 год	За 2024 год	Отклонения
Себестоимость реализованных услуг	-	-	-
Итого по элементам	-	-	-

10. Управленческие расходы (строка Отчета о финансовых результатах 2220) составили – 225 тыс. руб., в т.ч.:

11. Проценты к уплате (строка Отчета о финансовых результатах 2330) составили - 2 656 тыс. руб. В т.ч.:

- Начисленные проценты по долговым обязательствам - 2656 тыс. руб.

12. Прочие доходы (строка Отчета о финансовых результатах 2340) составили - 5 тыс. руб.

13. Прочие расходы (строка Отчета о финансовых результатах 2350) составили - 283 тыс. руб.

14. Прибыль/Убыток до налогообложения (строка Отчета о финансовых результатах 2300)

Убыток до налогообложения составил 3159 тыс. руб.

15. Налог на прибыль (строка Отчета о финансовых результатах 2410)
составил 68 тыс.руб.

16. Чистая прибыль/убыток (строка Отчета о финансовых результатах 2400)

Убыток за 2024 год составил 3 227 тыс. руб.

17. Совокупный финансовый результат периода (строка Отчета о финансовых результатах 2500)

За отчетный период	За соответствующий период прошлого года
-3227тыс.руб.- убыток	-5450 тыс.руб.- убыток

18. Информация о связанных сторонах за 2024г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, Для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем операций Тys. руб.
1	Волков Юрий Семенович	РФ.,г.Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.08.2020г	Устав	51		
2	Комарицкая Елена Алексеевна	РФ.,г.Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.08.2020г	Устав	24,5	Начисленная зарплата, взносы за 2024г.	19
3	Ингман Игорь Борисович	РФ.,г.Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.08.2020г	Устав	12,25		
4	Ингман Татьяна Александровна	РФ.,г.Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.08.2020г	Устав	12,25		
5	Общество с ограниченной ответственностью «ЗенитПроект»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.08.2020г.	Устав		Услуги по договору предевелопмента договору девелопмента Проценты по договору займа,дог.поручительства Договор субаренды	1000 13743 2737 9
6	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-жилищная компания «Маратон»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.08.2020г	Устав		Услуги аренды по договору аренды	204
7	Общество с ограниченной ответственностью «Спец-Строй»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.08.2020г.	Устав		Договор генподряда, подряда	12050
8	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	13.08.2020г.	Устав		Договора поставки СПД	9586 4136

9	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	24.10.2019г.	Устав		Договор займа	18561
10	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК Лесков»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	24.10.2019г.	Устав		Договор займа	280
11	Огуреев Александр Борисович	РФ, г. Орел	Генеральный директор	24.10.2019	Устав		Начисленная зарплата, взносы за 2024г	2
12	Захарова Светлана Геннадьевна	РФ, г. Орел	Главный бухгалтер	24.10.2019	Устав		Начисленная зарплата, взносы за 2024г	1

Генеральный директор

Огуреев А. Б.