

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Общие сведения об организации

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "МК ГРУПП"

Юридический адрес организации: 241019, Брянская область, г.о. город Брянск, г Брянск, ул Красноармейская, д. 100, офис 37

Основные виды деятельности:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Подготовка строительной площадки;
- Производство штукатурных работ;
- Работы столярные и плотничные;
- Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- Производство малярных и стекольных работ;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации

- участники ООО

- АГАПОВ ДМИТРИЙ ГЕННАДЬЕВИЧ с долей 50 процентов;
- ЖУТЕНКОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ с долей 50 процентов;

- Единоличный исполнительный орган

Генеральный директор Коваленко Иван Сергеевич

Численность сотрудников, по состоянию на 31.12.2023г. – 1 чел.; на 31.12.2024 составляет 3 человек, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Администрация	3 человек

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Лицензии отсутствуют

Разрешение на строительство 32-28-107-2024 от 02.12.2024

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 32-28-113-2024 от 09.08.2024

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 32-28-121-2024 от 07.11.2024

Конечными бенефициарами общества являются:

АГАПОВ ДМИТРИЙ ГЕННАДЬЕВИЧ

ЖУТЕНКОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ

2. Сведения об учётной политике

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год сформирована в соответствии с Учетной политикой. Существенные отступления от правил ведения бухгалтерского учета в 2024 году отсутствуют.

Организация признает доходы и расходы по методу начисления.

Расходы, произведенные в рамках целевого финансирования (средства дольщиков), в составе расходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются.

Организация ведет отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.

1.1. Учет доходов.

К доходам от реализации относятся:

- Доход от оказания услуг застройщика (экономия);
- Выручка от реализации жилой недвижимости;

Под услугами застройщика для целей настоящей учетной политики следует понимать деятельность застройщика в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, связанную:

- с привлечением денежных средств дольщиков (инвесторов) для своевременного завершения строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- с подготовкой и оформлением необходимых документов для регистрации на участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства;

- с иными действиями, не предусмотренными проектом на строительство, которые застройщик должен совершить в пользу участника долевого строительства, с целью исполнения своих обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Доходом от оказания услуг застройщика признается сумма экономии средств дольщиков по строительству – превышение средств, полученных от дольщиков для строительства объектов, над фактическими затратами по строительству этих объектов.

Финансовый результат застройщика от использования средств дольщиков по целевому назначению определяется в целом по объекту строительства (многоквартирному дому). Датой формирования экономии целевых средств по ДДУ признается дата подписания Акта о передаче объекта долевого строительства пропорционально площадям

1.2. Учет расходов.

В перечень прямых расходов организации от реализации товаров, работ и услуг, кроме оказания услуг застройщика, включаются:

- затраты на приобретение материалов, используемых при выполнении работ, оказании услуг;
- себестоимость готовой продукции, реализованной в отчетном периоде;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг;
- расходы на уплату страховых взносов, начисленных на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, оказании услуг;
- расходы на содержание и текущий ремонт имущества, используемого в процессе выполнения работ, оказания услуг;
- расходы на страхование имущества, используемого в процессе выполнения работ, оказания услуг;
- имущественные налоги по основным средствам, используемым в процессе выполнения работ, оказания услуг;
- расходы по энергоресурсам, водоснабжению, водоотведению и прочие расходы по содержанию и эксплуатации недвижимого имущества;
- комиссионное вознаграждение по агентским договорам;
- расходы на аренду автотранспорта для персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг;
- прочие расходы, связанные со сдачей имущества в аренду и оказание услуг.

В перечень прямых расходов организации, связанных с оказанием услуг застройщика, включаются:

- расходы, связанные с содержанием застройщика (аренда офиса, заработная плата, страховые взносы, канцтовары, программное обеспечение и др.);
- расходы на рекламу, маркетинговые расходы в соответствии с положениями, закрепленными в маркетинговой политике;
- расходы в рамках гарантийных обязательств застройщика;
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения риелтору за поиск покупателей;
- проценты за пользование кредитными и заемными средствами, направленными на финансирование расходов на строительство;
- расходы, связанные с оформлением ДДУ;
- другие расходы, связанные с обеспечением деятельности застройщика.

Расходы, связанные с содержанием застройщика, относящиеся одновременно к нескольким объектам строительства, распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

К косвенным расходам относятся расходы, относящиеся к квартирам в собственности организации:

- расходы на ремонт квартир для продажи;
- расходы на текущее содержание квартир;
- имущественные налоги;
- рекламные и посреднические услуги;
- расходы на регистрацию договоров купли-продажи;
- другие расходы, необходимые для продажи.

Косвенные расходы, осуществленные в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода.

Рекламные и маркетинговые расходы, которые относятся одновременно к строящимся и сданным/ или сданным объектам, распределяются между расходами на продажу и прямыми расходами, связанными с оказанием услуг застройщика, пропорционально количеству объектов рекламы.

Расходы после ввода МКД в эксплуатацию распределяются пропорционально площади объектов недвижимости в МКД и относятся соответственно на уменьшение экономии застройщика в части переданных ДДУ и на увеличение себестоимости квартир, оставшихся в распоряжении Застройщика.

К расходам п.3.3.5. относятся:

- Выполненные подрядчиком работы до ввода объекта в эксплуатацию, передаются заказчику после ввода объекта в эксплуатацию в связи с устранением замечаний;
- Расходы, связанные с сезонным характером выполняемых работ (благоустройство территории, наружные отделочные работы и прочее);
- Расходы, связанные с устранением недостатков, выявленных в ходе приемки квартир;
- Расходы в рамках гарантийных обязательств застройщика;
- Рекламные и маркетинговые расходы по улучшению объекта после ввода МКД в эксплуатацию.

К внереализационным расходам относятся обоснованные затраты на осуществление деятельности, непосредственно не связанной с реализацией, такие как:

- Расходы в виде процентов по долговым обязательствам;
- Расходы на услуги банков;
- Судебные расходы и арбитражные сборы;
- Штрафы и пени за нарушения договорных обязательств;
- Безнадежная задолженность;

Расходы в виде процентов по долговым обязательствам признаются по внереализационным расходам в том месяце, за который они были начислены, независимо от даты оплаты. За исключением - расходы в виде процентов по кредитному договору, заключенному специализированным застройщиком с уполномоченным банком на предоставление целевого кредита в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, признаются при определении базы на доходы на дату уплаты сумм процентов.

Срок полезного использования объекта основных средств, установленный при его приобретении, пересматривается при проведении работ по реконструкции, модернизации, технического перевооружения. Если в результате таких работ имело место улучшение (повышение) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, то срок полезного использования объекта увеличивается. При этом увеличение может быть осуществлено в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую ранее было включено такое основное средство.

По приобретаемым основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации в целях применения линейного метода, определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников

Начисление амортизации

По всем объектам амортизируемого имущества организация применяет линейный метод начисления амортизации.

Непрерывность деятельности

По результатам деятельности за 2024 год организацией получена прибыль размере 51 986 тыс. руб.

События и условия, в отношении которых имеется существенная неопределённость, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

3. Показатели отчетности

3.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы на 31.12.2024готсутствуют.

3.2. Основные средства

В течении отчетного периода были приобретены следующие основные средства:

Участок по ул. Некрасова, д.10 (52м2)

Участок по ул. Некрасова, д.10 (1498м2)

Участок по ул. Некрасова, д.10 (787м2)

Участок по ул. Некрасова, д.10 (1150м2)

МФУ Лазерное HP M443nda (черно-белая печать)

В течении отчетного периода созданы следующие основные средства:

Дорога (временные подъездные пути) МКЖД Некрасова

Забор (временное ограждение) МКЖД Некрасова

Арендованные основные средства отсутствуют

Организацией проведена оценка обесценения основных средств на 31.12.2024 год. По результатам такой оценки, условия формирования резерва под обесценение основных средств не требуется.

Капитальные вложения

Капитальные вложения отсутствуют

3.3. Аренда

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "МК ГРУПП"

Арендодатель: ООО ТД "МЕЛЬНИЦА"

Предмет аренды: офисное помещение по адресу: г. Брянск, ул. Красноармейская, д. 100, оф. 37

Факт использования арендатором права не формировать ППА и ОА, с описанием характера договоров аренды, в отношении которых он применяется.

	2023 г.	2024 г.
Расходы по аренде по краткосрочным договорам аренды, руб	90 000	120 000

3.4. Финансовые вложения отсутствуют

3.5. Запасы

Остатки запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало отсутствуют и конец отчетного периода составляет 268 199 тыс.руб. и движения запасов за отчетный период отсутствуют.

Организацией проведена оценка на обесценение запасов на 31.12.2024 год. По результатам такой проверки формирование резерва на обесценения не требуется.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов составляют 1 463 тыс. руб.

3.6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на начало периода отсутствует на конец отчетного периода составляет 25 471 тыс. а именно, руб.:

АЙРИЭЛТОР ООО	13 080,00
БРЯНСКЭЛЕКТРО ООО	2 830,56
ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ БРЯНСК АО	229 255,30
ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ БРЯНСК ООО	26 552,60
ГАЗПРОМ ЭНЕРГОСБЫТ БРЯНСК ООО	260 674,93
Герасимов Виктор Викторович ИП	42 000,00

ДОМКЛИК ООО	89,00
Жмакин Михаил Николаевич ИП	185 000,00
Исакова Елена Викторовна ИП	614 625,00
КЕХ ЕКОММЕРЦ ООО	77 404,63
МЕТАЛЛГРАД ООО	0,02
МЦ АВАНГАРД ООО	4 000,00
Орлов Дмитрий Федорович ИП	0,80
ЯНДЕКС ООО	7 961,58
ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ БРЯНСК АО	107,46
Дракина Татьяна Васильевна ФЛ	3 492 500,00
Слобожанинова Юлия Анатольевна ФЛ	4 756 560,00
Асташкина Алена Александровна ФЛ	8 000 001,59
Горбачев Сергей Игоревич, Горбачева Ирина Андреевна ФЛ	6 960 000,05
Налоги	785 182,66
З/плата	13 050

Расходы будущих периодов - 6115,31 руб

В организации на 31.12.2024 год отсутствует просроченная дебиторская задолженность, признанная сомнительной. Формирование резерва по сомнительным догам на 31.12.2024 год не требуется.

3.7. Денежные средства

В течение 2024 года организация осуществляла как наличные, так и безналичные расчеты через расчетные счета, открытые в кредитных организациях.

Наименование показателя	Остаток денежных средств на 01.01.2023, тыс. руб.	Поступило за период, тыс. руб.	Выбыло за период, тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2024, тыс. руб.
Касса	46	550	585	11
Р/с в банках	10 751	1 159 554	1 170 300	5
Валютные счета				
Итого:	10 797	1 160 104	1 170 885	16

При подготовке Отчета о движении денежных средств были исполнены требования ПБУ 23/2011 «Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» в части обязательного свернутого отражения сумм косвенных налогов.

Денежные потоки от текущих операций: в данном разделе отчета отражены денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычных видов деятельности, а также денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы.

Денежные потоки от инвестиционных операций: в данном разделе отчета отражены поступления и платежи, связанные с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, в том числе платежи, связанные с реконструкцией и модернизацией объектов внеоборотных активов, а также движение средств по договорам займа, депозитам.

Денежные потоки от финансовых операций: в данном разделе отчета отражены платежи, приводящие к изменению величины и структуры капитала, а именно денежные средства, направленные на выплату дивидендов

3.8. Капитал

Изменение капитала произошло в отчетном периоде за счет прибыли отчетного периода

3.9. Займы и кредиты

за отчетные период получено беспроцентных займов 158700 тыс. возвращено беспроцентных займов за отчетный период 150 300 тыс. руб. остаток беспроцентных займов за конец отчетного периода 178 400 тыс. руб.

3.10. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на начало периода отсутствует на конец периода составляет 62 793 тыс. а именно, руб.:

Агапов Дмитрий Геннадьевич ФЛ	38 758 750,00
БРЯНСКОРВОДОКАНАЛ МУП	728,57
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	303,60
ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ БРЯНСК ООО	32 319,53
Жутенков Александр Владимирович ФЛ	12 094 000,00
КЕХ ЕКОММЕРЦ ООО	76 800,00
Климовцова Нина Михайловна	1 877 926,00
МЕДВЕДЬ ООО УК	192 021,16
МЕЛЬНИЦА ООО ТД	95 000,00
Слобожанинова Юлия Анатольевна ФЛ	3 900 000,00

Задолженность по налогам и сборам 5 765 тыс. руб.

3.11. Оценочные обязательства

В организации не сформированы оценочные обязательства.

3.12. Выручка

Основным доходом за отчетный период составила продажа квартир по 1-2 очереди 317 789 тыс.руб., так же проценты по вкладам и составили 1 530 тыс. руб.

Доходы по прочим видам деятельности не являются существенными.

Организация осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяют отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации для примерно одинаковы.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ. Оснований для выделения отдельных сегментов, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», в 2024 году отсутствуют.

3.13. Совместная деятельность

Общество не осуществляло деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

3.14. Затраты на производство (издержках обращения);

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат, тыс. руб.:

Элементы затрат	2023 г	2024 г
материальные затраты;		14851
затраты на оплату труда	273	839
отчисления на социальные нужды	59	330
амортизация		19
прочие затраты	31	1152
Итого	363	17191

3.15. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы			Прочие расходы		
Наименование дохода	За 2023 г.	За 2024 г.	Наименование расхода	За 2023 г.	За 2024 г.
проценты	488	1530	Расходы на услуги банков	31	44
Исправительные записи прошлых лет.	700		госпошлина	116	585
Доходы от безвозмездно полученного имущества	4	7			
Итого:	1192	1537	Итого:	147	629

3.16. Расчеты по налогу на прибыль

Организация применяет упрощенную систему налогообложения доходы минус расходы. Сумма налога, подлежащего уплате за налоговый период составила – 9 925 860 руб.

4. Информация об операциях в иностранной валюте

Расчеты в иностранной валюте в отчетном периоде отсутствуют

5. Обеспечения и обязательства платежей

Обеспечений и обязательств, платежей в отчетном периоде не осуществлялось.

6. Государственная помощь

Организация государственную помощь в 2024 году не получала.

7. Информация о прекращаемой деятельности

Руководством организации в 2024 году не принимались решения о прекращении деятельности организации.

8. Чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях;

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2024 году не было.

9. События после отчётной даты

Существенные события после отчётной даты, требующие отражения в бухгалтерской (финансовой) отчётности или раскрытия информации о них отсутствуют.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

На 31.12.2024 г. организация не является участником арбитражных дел.

11. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами являются:

Наименование связанной стороны	Характер отношений
АГАПОВ ДМИТРИЙ ГЕННАДЬЕВИЧ ЖУТЕНКОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ	Организация, физическое лицо, осуществляющая контроль (значительное влияние)

Раскрытие информации по сделкам со связанными сторонами

АГАПОВ ДМИТРИЙ ГЕННАДЬЕВИЧ

1. ДОГОВОР БЕСПРОЦЕНТНОГО ДЕНЕЖНОГО ЗАЙМА Б/Н от 26.12.2023 г. сумма 10 000 000,00 руб. расчеты в безналичной форме, не закрыт
2. ДОГОВОР БЕСПРОЦЕНТНОГО ДЕНЕЖНОГО ЗАЙМА Б/Н от 24.01.2024 г. сумма 11 000 000,00 руб. расчёты в безналичной форме, не закрыт
3. Договор беспроцентного займа б/н от 14.02.2024 г. сумма 9 400 000 руб.расчёты в безналичной форме, не закрыт
4. Договор беспроцентного займа б/н от 14.03.2024 г. сумма 11 300 000 руб.расчёты в безналичной форме, не закрыт
5. Договор беспроцентного займа б/н от 12.04.2024 г. сумма 17 500 000 руб.расчёты в безналичной форме, не закрыт
6. Договор беспроцентного займа б/н от 14.02.2024 г. сумма 30 000 000 руб.расчёты в безналичной форме, не закрыт

ЖУТЕНКОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ

Договор целевого (1, 2 этап) беспроцентного займа 1 от 22.05.2023 сумма 160 000 000,00 руб. ,расчёты в безналичной форме, договорзакрыт 14.11.24г.

7. ДОГОВОР БЕСПРОЦЕНТНОГО ДЕНЕЖНОГО ЗАЙМА Б/Н от 24.01.2024 г. сумма 11 000 000,00 руб. расчёты в безналичной форме, не закрыт
8. Договор беспроцентного займа б/н от 14.02.2024 г. сумма 9 400 000 руб.расчёты в безналичной форме, не закрыт
9. Договор беспроцентного займа б/н от 14.03.2024 г. сумма 11 300 000 руб.расчёты в безналичной форме, не закрыт
10. Договор беспроцентного займа б/н от 12.04.2024 г. сумма 17 500 000 руб.расчёты в безналичной форме, не закрыт

11. Договор беспроцентного займа б/н от 14.02.2024 г. сумма 30 000 000
рубрасчёты в безналичной форме, не закрыт

Сделок с иными связанными сторонами в 2023 году не было.

Основанному управленческому персоналу были произведены следующие выплаты:

	2022 г.	2023 г.
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	331 т.р.	1 169 т.р.
Оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи	331 т.р.	1 169 т.р.

12. Риски

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски; репутационные риски, страновые и региональные риски.

Руководство общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

Финансовые риски.

Общество подвержено риску ликвидности.

Риск ликвидности.

Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей).

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Правовые риски.

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Обществом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Мировые, страновые и региональные риски.

Общество осуществляет основную деятельность на территории Брянской области, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Ситуация, связанная с экономическими санкциями в связи с СВО и ее влияния на деятельность организации.

В целом организация не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе руководство организации предпринимает все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Предприятие намерено не прерывать деятельность, как минимум в ближайшие 12 месяцев.

Руководитель



Коваленко Иван Сергеевич

11.02.25