

## Пояснения

к бухгалтерской отчетности

общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Грапит»

за 2024 год



## 1. Сведения об организации

Юридический и фактический адрес ООО «Специализированный застройщик «Гранит»»: 236006 Калининградская область, г. Калининград, ул. Октябрьская дом 29А.

Свидетельство о государственной регистрации предприятия, выданное Межрайонной инспекцией ФНС №1 по Калининградской области 31 декабря 2015 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1153926040740, серия 39 № 001667239 Устав Общества с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный застройщик «Гранит», утвержден решением единственного участника общества №1 от 31 декабря 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранит», зарегистрирован Межрайонной инспекцией ФНС по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области.

Поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ 31 декабря 2015 года в МРИ МНС России № 9 по г. Калининграду, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, присвоено ИНН/КПП 3906978933/390601001. ОГРН-1153926040740.

Основными видами деятельности в соответствии с Уставом ООО «Специализированный застройщик «Гранит» (далее Предприятие) являются:

**выполнение функций по организации строительства, контролю за его ходом, в том числе осуществление технического надзора, а также**

1. производство общестроительных работ по возведению зданий
2. производство общестроительных работ по строительству мостов, надземных автомобильных дорог, тоннелей и подземных дорог
3. производство общестроительных работ по прокладке местных трубопроводов. Линий связи и линий электропередач
4. устройство покрытий зданий и сооружений
5. производство прочих строительных работ
6. производство электромонтажных работ
7. производство изоляционных работ
8. монтаж прочего инженерного оборудования
9. производство отделочных работ
10. розничная торговля в неспециализированных магазинах
11. подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
12. покупка и продажа земельных участков
13. предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом

Размер уставного капитала Общества составляет 10 тыс. рублей и состоит из номинальной стоимости доли его участника – (размер доли составляет 100 % уставного капитала, номинальная стоимость доли составляет 10 тыс. рублей).

Уставный капитал на 31 декабря 2024 года сформирован полностью,

Верхолаз Евгений Владимирович – 100% уставного капитала, номинально равен 10 000 рублей. Директор – Иванов М.В.

**Основные применяемые правила бухгалтерского и налогового учета, основные элементы учетной политики**

Учетная политика предприятия утверждена приказом директора предприятия от 30 декабря 2023 г.

Основные, наиболее существенные положения этого документа:

- инвестиционный доход от реализации услуг застройщик признает после полной готовности и сдачи объекта;
- инвестиционный доход у застройщика образуется как сумма превышения договорной стоимости объекта долевого строительства и фактических затрат на его возведение.



- средства дольщиков, полученные застройщиком, считаются целевым финансированием и поступают на специальные счета, открытые на каждое разрешение на объект строительства, эти денежные средства направляются на создание жилого дома.

- инвентарная стоимость законченного строительством объекта – это сумма фактических капитальных затрат, состав которых регламентируется сводным сметным расчетом стоимости строительства, она формируется в период строительства по данным бухгалтерского учета застройщика и определяется после его окончания при вводе объекта в эксплуатацию. Период строительства охватывает отрезок времени с момента отведения земельного участка и оформления правоустанавливающих документов на землю до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Затраты на возведение объектов собираются застройщиком в разрезе каждого объекта.

- разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство объекта недвижимости, которая по условиям договора не подлежит возврату дольщикам, является инвестиционным доходом и облагается налогом на УСН в 6% по окончании строительства.

- цена договора участия в долевом строительстве отражается как целевые средства, полученные на строительство, на счете 86.02 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

- давальческие материалы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10.7.

- начисление амортизации объектов основных средств производится линейным методом (ФСБУ 6/2020, ст.259 НК РФ). Срок полезного использования объектов основных средств определяется согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.02 №1, утвержден приказом по учетной политике по предприятию. Переоценка основных средств не производится.

- учет материалов ведется согласно ФСБУ 05/2019 г, единица учета материалов – номенклатурная позиция, учет материалов ведется с применением счета 16 – отклонение в стоимости материалов, метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) – по ФИФО.

В организации информация об объектах учета аренды не оказывает влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движения денежных средств, объекты учета аренды находятся в операционной аренде.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт, а все договора, по которым Общество выступало Арендатором и часть договоров, по которым Общество выступало арендатором, заканчиваются по сроку действия в 2024 году, переход на ФСБУ 25/2018 не повлек изменений на начало отчетного периода ни в бухгалтерском учете, ни в отчетности.

Операции по аренде помещений общество в рамках ФСБУ 25/2018 (пункты 24,25,29)

квалифицировало как операционную аренду, так как экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, после его передачи арендатору остаются у арендодателя.

- для учета затрат Застройщика используется счет 26 «Общехозяйственные расходы», на нем учитываются затраты на содержание заказчика-застройщика: заработная плата сотрудников и налоги с нее, аренда офиса и оборудования, затраты на обеспечение техники безопасности на стройке, оплата консультационных услуг, коммунальные услуги, услуги связи, покупка оргтехники и расходных материалов, канцелярских товаров и др.

- собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы» в конце месяца списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».

- расходы будущих периодов формируются на счете 97 и списываются в бухгалтерском учете равномерно в течение периода, к которому они относятся.

- создается резерв по сомнительным долгам в целях покрытия убытков по безнадежным долгам по результатам инвентаризации дебиторской задолженности на предприятии.



Начисление ведется в течении налогового периода с участием счета 63. На 31.12.2024 г. предприятие не имеет просроченной дебиторской задолженности.

- бухгалтерская отчетность предприятия формируется исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

### 3. Основные показатели финансовой и хозяйственной деятельности за 2024 г.

Строка 1150 «Основные средства»

Основные средства предприятия, учитываемые на счете 01.1 «Основные средства»

- 9 953 тыс. руб.:

- амортизация основных средств за год начислена в размере 0 тыс. рублей.

- остаточная (балансовая) стоимость основных средств составила 9 953 тыс. рублей.

Строка 1170 баланса «Финансовые вложения» составила – 42 000 тыс. рублей

Строка 1210 "Запасы" – 175 219 тыс. руб. в т.ч.:

- остаток строительных материалов на конец отчетного периода составил 0 тыс. рублей;

- незавершенное строительство - составило 92 349 тыс. рублей.

Строка 1230 "Дебиторская задолженность" составила 630 514 тыс. рублей, в том числе:

- авансы выданные – 17 250 тыс. рублей;

- задолженность дольщиков – 0 тыс. рублей

Строка 1240 баланса «Финансовые вложения» составила – 140 600 тыс. рублей, в том числе:

- депозиты сроком размещения от 1 до 7 дней – 140 600 тыс. рублей.

- краткосрочные займы – 0 тыс. рублей.

Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты"

- сальдо на конец периода по дебету счета 50.01 составило 0 рублей

- сальдо на конец периода по дебету счета 51 составило 4 573 тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила 0 тыс. рублей. Для осуществления производственной деятельности получены процентные займы от юридических лиц.

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила 111 619 тыс. руб. в том числе:

- обязательства перед дольщиками в сумме 62 092 тыс. рублей

- задолженность перед поставщиками и прочими в сумме 7 862 тыс. рублей

Финансовые результаты.

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:

- выручка – 116 574 тыс. рублей, в т.ч. инвестиционный доход – 30 252 тыс. руб.;

- проценты, полученные по депозитам – 15 341 тыс. рублей;

- прочие доходы - 86 502 тыс. рублей.

Среднесписочная численность за 2024 г. – 1 человек. Выплаты директору составили вместе с социальными взносами – 49 тыс. руб.

### 4. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период

В 2024 году ООО «СЗ «ГРАНИТ» осуществляло передачу по актам, многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Калининградская область, гор. Пионерский, ул. Гептнера.

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области. ООО «СЗ «ГРАНИТ» является плательщиком налога по упрощенной системе налогообложения с объектом «Доходы». Налоговых льгот организация не имеет. Все платежи по налогам и сборам производятся в установленные законодательством сроки. Просроченной задолженности по налогам и сборам общество не имеет.

6. Информация о связанных сторонах и об операциях ООО «СЗ «ГРАНИТ» со связанными сторонами



ООО «СЗ «ГРАНИТ» входит в группу компаний «Модуль-Стройград», данные группы компаний размещены в едином реестре застройщиков на сайте Наш.дом.РФ. Операций со связанными сторонами ООО «СЗ «ГРАНИТ» в отчетном периоде не проводилось.

### 7. Информация об операциях ООО «СЗ «ГРАНИТ» со связанными сторонами

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток (незавершенные операции по состоянию на 31.12.2024 г.) тыс. руб.
ООО СЗ Глория	Общий учредитель	нет	нет
ООО СЗ Консоль-строй	Группа компаний	Договор аренды ЗУ, договор купли-продажи ЗУ	53 192

### 5. Применимость допущения непрерывности деятельности

В 2024г. на деятельность ООО «СЗ «ГРАНИТ» оказывал влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление.

Не смотря на перебои с поставками строительных материалов, а также увеличение их стоимости руководство ООО «СЗ «ГРАНИТ» не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества.

В бухгалтерской отчетности на 2024 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, предприятие способно продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Наше общество планирует стабильно осуществлять свою деятельность, т.к. работает на российский рынок и не зависит от колебаний валюты на прямую.

У Общества не было приостановки операционной деятельности, нарушения условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал, доступность рынков капитала/финансирования.

### 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые повлияли на бухгалтерскую отчетность ООО «СЗ «ГРАНИТ» не происходили.

Общество занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Директор ООО «Специализированный застройщик «ГРАНИТ»

Иванов М.В.

12.21.25г.

