ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО специализированный застройщик «ДОМ-СТРОЙ»

за 2024 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО специализированный застройщик «**ДОМ-СТРОЙ**» (далее Общество) за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Краткая характеристика деятельности

1.1. Реквизиты

Полное наименование	**ООО Специализированный застройщик «ДОМ-СТРОЙ»**
Сокращенное наименование	ООО **Специализированный застройщик «ДОМ-СТРОЙ»**
Юридический адрес	426053,УР, г. Ижевск, ул. Ворошилова,33А, офис 1/5
Фактический адрес	426053,УР, г. Ижевск, ул. Ворошилова,33А, офис 1/5
Почтовый адрес	427791 УР, г.Можга, пер. Парковый,1, офис 20
Телефон	89827946431
Адрес электронной почты	m-s08@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	1840077770
Код ОКПО	25380297
Код ОКТМО	94701000001
Основной ОКВЭД (Вид деятельности)	68.10.1 (Подготовка к продаже собственного недвижимого имуществ
Дополнительный ОКВЭД	41.2 (Строительство жилых и нежилых зданий)

Общество 26.04.2022г. получило разрешение на строительство объекта:
"Многоквартирный жилой дом «Бавария-2» с подземной автостоянкой на земельном участке, расположенном на земельном участке между ул. Чапаева и Халтурина в Индустриальном районе г. Ижевска, адрес: Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. Халтурина, д. 155г

1.2 Информация о размере и структуре уставного капитала

Уставный капитал — 10 000 000 руб., оплачен полностью.
50% принадлежит учредителю — Федорову Эдуарду Николаевичу,
50% принадлежит учредителю- Гайнуллину Сергею Галимзяновичу.

1.3. Филиалы и представительства

Филиалов и представительств, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности, нет.

1.4. Численность работающих

Наименование	Среднесписочная численность работающих	Среднесписочная численность работающих

	За 2024 г.	За 2023 г.
В целом по организации	2	2
АУП	2	2
ИТР		
Производственные рабочие		
Вспомогательные рабочие		

1.5. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Состав
Общее собрание участников	Федоров Эдуард Николаевич Гайнуллин Сергей Галимзянович
Наблюдательный Совет	
Ревизионная комиссия	
Исполнительный орган	директор Федоров Эдуард Николаевич, Решение № 1 от 16.02.2018 г.

1.6. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

1.7. Основы составления отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н,
- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации,
- Приказа Минфина России от 02.07.2010г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»,
- Приказа Общества «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета» №214 от 30.12.2021г.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской (финансовой) отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу валюты баланса соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (*процент, утвержденный УП*).

1.8. Основные элементы учетной политики Общества на 2024 год

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

Основные элементы (существенные способы):

- Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов;
-Строительство жилых домов застройщик ведет на основании договора участия в долевом строительстве (п. 2 ст. 3 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Средства дольщиков хранятся на счетах эскроу до окончания строительства. Средства, которые поступают от дольщиков на строительство объекта, приравниваются к целевому финансированию (подп. 14 п. 1 ст. 251 НК). Целевые средства доходом застройщика не признаются.

• вести раздельный учет целевых средств;
• определять доход как экономию средств дольщиков. При расчете экономии учитывать все расходы в рамках целевого финансирования.

- ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", вследствие перехода на его применение изменяется учет аренды. Аренду на срок не больше 12 месяцев - списывать арендную плату в расходы. При аренде на срок больше 12 месяцев - отразить право пользования активом и обязательство по аренде (п. 10 ФСБУ 25/2018).
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» - Объекты со СПИ больше года и стоимостью ниже 100 тыс. руб. сразу списываем в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020). Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 33 ФСБУ 6/2020).
- В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы первичной учетной документации, утвержденные постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100. При проведении хозяйственных операций, для оформления которых не предусмотрены типовые формы первичных документов, используются самостоятельно разработанные формы. Основание: часть 4 статьи 9 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ

2.Расшифровка отдельных статей «Бухгалтерского баланса» и «Отчета о финансовых результатах»

2.1. Расшифровка статьи 1150 «Основные средства» приведена в Приложении к настоящим Пояснениям (Пояснение 2, Лист №№1-3)
Основными средствами являются земельные участки, приобретенные для дальнейшего строительства объектов ЖК.
Обществом проведен тест на обесценение основных средств, по результатам признаки обесценения не выявлены.

2.2. Расшифровка статьи 1170 «Финансовые вложения»

По состоянию на 01.01.2024г., 31.12.2024 г. финансовые вложения в учете общества отсутствуют.

2.3. Расшифровка статьи 1210 «Запасы» приведена в Приложении к настоящим Пояснениям (Пояснения 4, Лист №№1-2)
Резерв под снижение стоимости МПЗ Обществом в отчетном периоде не создавался, так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

2.4. Расшифровка статьи 1230 «Дебиторская задолженность»

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) приведена в Приложении к настоящим Пояснениям (Пояснения 5, Лист №№1-2)

2.5. Расшифровка статьи 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»
По состоянию на 01.01.2024г., 31.12.2024г. финансовые вложения в учете общества отсутствуют.

2.6. Расшифровка статьи 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

На 31.12.2024г. предприятие имеет остаток на расчетных счетах:
1. 40702810104000056460, АО "Датабанк" в сумме 53 тыс. руб.
2. 40702810168000016227, УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК в сумме 9 928 тыс. руб.
3. 40702810204000056467, АО "Датабанк" в сумме 1 тыс. руб.

Итого: 9 982 тыс. рублей

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 02.02.2011 № 11н, денежные потоки указаны в соответствии с требованиями данного ПБУ.
В составе прочих расходов учтены следующие расходы (стр.4129):
-услуги банков в сумме 908 тыс. руб.;
-госпошлина в сумме 27 тыс. руб.;
-налоги в сумме 1 485 тыс. руб.

2.7. Расшифровка статей 1410 и 1510 «Заемные средства»

Общество на конец 2024 года имеет:
Краткосрочную кредиторскую задолженность по кредитам и займам перед:

	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ПАО Сбербанк дог. № 420B00DCAMF срок	353 тыс. руб.	-

погашения 06 августа 2025 (проценты)		
Итого строка 1510	353 тыс. руб.	

Долгосрочную кредиторскую задолженность по кредитам и займам перед:

тыс. руб.

	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ПАО Сбербанк дог. № 420B00DCAMF срок погашения 06 августа 2025	66 708	242 150
ООО «Венера плюс» договор займа, срок погашения февраль 2024		7 800
ООО СЗ «Строитель» договор займа, срок погашения май 2026	29 159	14 420
ИП Габдрахманов И.З договор займа, срок погашения январь 2026	18 423	18 423
МКК УФРП (Фонд) договор займа, срок погашения декабрь 2025	1 652	3 367
ООО «Можга-Строй» договор займа, срок погашения август 2026	16 736	3 200
Федоров Э.Н. договор займа от 01.12.2024г., срок погашения декабрь 2026	121 868	113 336
Итого строка 1410	254 547	402 696

2.8. Расшифровка статьи 1520 «Кредиторская задолженность»

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками) приведена в Приложении к настоящим Пояснениям (Пояснения 5, Лист №№3-4)

2.9. Расшифровка статьи 1540 «Оценочные обязательства»

Таблица 1

Наименование показателя	**На начало года, тыс. сруб.**	**Признано**	**Погашено**	**На конец года**
Резерв ежегодных отпусков	26	26		52

2.10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Общество осуществляло строительство объекта: "Многоквартирный жилой дом «Бавария-2» с подземной автостоянкой на земельном участке, расположенном на земельном участке между ул. Чапаева и Халтурина в Индустриальном районе г. Ижевска, адрес: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Халтурина, д. 155г. Строительство начато 26.04.2022г. Сдача ЖК произведена в июне 2024 г. После сдачи объекта в эксплуатацию все средства с эскроу перешли в счет погашения кредита ООО СЗ «Дом-Строй». В следствие чего сформировались положительные чистые активы. Из 75 квартир половина реализована в 2024г. Оставшиеся квартиры планируем продать в течении 2025 г.

В 2024 году обществом получена бухгалтерская прибыль в сумме 26 865 тыс. рублей

2.11. Прочие доходы и расходы

Прочим доходом Общества в 2024г. является плата за сервитут по Решению АС УР от 08.02.2023 года в сумме 75 тыс. руб.

Прочими расходами Общества за 2024 год являются расходы на услуги банков, проценты, начисленные по займам полученным, затраты на госпошлины.

Информация о прочих расходах представлена в таблице 3.

Таблица 3

Прочие расходы

(тыс. руб.)

Вид расхода	2024 год
Расходы на банковское обслуживание	33
Проценты по займам, кредитам	11
Госпошлина	902
Налог на землю	436
Налог на имущество	66
Списание поддонов	129
Затраты на услуги застройщика	7382
Страхование	9
Итого	**8968**

3. Раскрытие информации в соответствии с требованиями действующих положений по бухгалтерскому учету

3.1. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год не было.

3.2. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

Информация о связанных сторонах

3.2.1. Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними

Лица и организации, непосредственно связанные с ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-СТРОЙ"	через лиц, указанных в столбце 1
1	
1. Федоров Эдуард Николаевич (руководитель, учредитель) 2. Гайнуллин Сергей Галимзянович (учредитель)	1. ООО "ПАРК ХОЛЛ" (Федоров Эдуард Николаевич - руководитель, учредитель; Гайнуллин Сергей Галимзянович - учредитель) 2. ООО "МОЖГА-СТРОЙ" (Федоров Эдуард Николаевич - руководитель, учредитель)

Лица и организации, непосредственно связанные с ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-СТРОЙ"	через лиц, указанных в столбце 1
1	
	3. СОЮЗ ГРАЖДАН "ПОПЕЧИТЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ШКОЛЫ № 4 Г.МОЖГИ" (Федоров Эдуард Николаевич - руководитель, учредитель до 15.12.2021*) 4. ООО "НАРОДНАЯ МЕДИЦИНА И ЗДОРОВЬЕ" (Гайнуллин Сергей Галимзянович - руководитель)

3.2.2. Виды операций между группами связанных сторон.

Обороты за 2024 г.

Группа связанных сторон	Сальдо на начало периода, Кредит , руб.	Дебет	Кредит	Сальдо на конец периода, Кредит , руб.	
всего	130 955	6 028	42 834	167 761	
Федоров Э.Н. Договор займа	113336	5978	14509	121 867	
Можга-Строй ООО договор займа	3 200		13 536	16 736	
ООО СЗ Строитель Договор займа	14 419	50	14 789	29 158	

Обороты за 2023 г.

Группа связанных сторон	Сальдо на начало периода, Кредит , руб.	Дебет	Кредит	Сальдо на конец периода, Кредит , руб.
Учредители	64022		49314	113336
Федоров Э.Н.				
Договора займа	64022		49314	113336

3.2.3. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей, в т.ч. по обеспечениям, выданным в форме поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций:

Характер обязательст	Организации , по чьим	Срок действи	Сумма поручит	Оценка возможных	Превышение стоимости

ва	обязательствам выданы поручительства	я	ельства	обязательств, которые могут возникнуть, если обязательство не будет выполнено	выданного в качестве обеспечения актива над обеспечиваемой им величиной обязательства
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

по обеспечениям, полученным в форме поручительства третьим лицам:

Характер обязательства	Организации поручители	Срок действия	Сумма поручительства	Оценка возможных обязательств, которые могут возникнуть, если обязательство не будет выполнено	Превышение стоимости выданного в качестве обеспечения актива над обеспечиваемой им величиной обязательства
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Бенефициарные владельцы:
Федоров Эдуард Николаевич ИНН 183000434790
Гайнуллин Сергей Галимзянович ИНН 183000142607

3.2.4. Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации
Основной управленческий персонал - лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества

Показатели	2024 г.	2023 г.
Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):	583	306
Оплата труда за отчетный период	448	233
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательства в соответствующие бюджеты		
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательства в соответствующие внебюджетные фонды	135	73
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде		
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания	-	
Оплата организацией коммунальных услуг		

И т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала		
Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):		
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного фонда), иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсии		
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале	-	
Иные долгосрочные вознаграждения	-	
Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены	-	

3.3. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»

В 2024г. изменения в учетную политику не вносились.

3.4. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

Вид условного факта	Примечания
Организация участвует в судебном разбирательстве	Организация не участвует в судебном разбирательстве
Проводится выездная налоговая проверка, результаты которой пока не представлены налогоплательщику	Выездная налоговая проверка не проводится
Предъявлен иск к поставщику	Иск не предъявлен поставщику
Обеспечения, выданные организацией в форме поручительств	Поручительство имеется
Обеспечения под собственные обязательства	Не имеются
Риски неисполнения обязательств	Не имеются
Обязательства по выплате и предстоящие расходы на оплату отпуска	52 тыс. руб.

3.5. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»

В соответствии с п.2 ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденного Приказом Минфина России от 08.11.2010 №143 н, общество не раскрывает информацию по сегментам, так как не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

3.6 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

У общества отсутствует информация по прекращаемой деятельности, подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями Приказа Минфина РФ от 2 июля 2002 г. №66н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02.

3.7 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 20/2003 «Информация об участии в совместной деятельности»

У общества отсутствуют операции по участию в совместной деятельности, подлежащие раскрытию в соответствии с требованиями Приказа Минфина РФ от 24 ноября 2003 г. №105н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация об участи в совместной деятельности» ПБУ 20/03».

3.8 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» -Общество формирует резерв на оплату отпуска работников. (Пояснения 7)

3.9 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»

Учетной политикой установлен уровень для признания ошибки существенной. Ошибка признается существенной, если ее значение превышает 5 % от валюты баланса. Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не было.

3.10 Раскрытие информации в соответствии с Письмом Минфина РФ № ПЗ-7/2011 «О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации»

Деятельность предприятия не наносит ущерб окружающей среде, и поэтому у Общества отсутствует риск появления значительных обязательств.

3.11. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-8/2011 «О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности организации информации об инновациях и модернизации производства»

В 2024 году Общество не осуществляло НИОКР.

3.12. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Экономические риски

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое

законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют

-изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.

- **Отраслевые риски:** Существенное значение не имеют.

-**Финансовые риски:** Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

3.13. Государственная помощь

В соответствии с требованиями ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи», утвержденного Приказом Минфина РФ от 16 октября 2000 г. №92 н, обществу в 2024 году государственная помощь не оказывается.

3.14.ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда (п.28)

Договора строительного подряда заключались, в связи со строительством многоэтажного жилого дома.

4. Непрерывность деятельности

Чистые активы ООО специализированный застройщик «ДОМ-СТРОЙ» положительны и по состоянию на 31.12.2024г. составляют 29 583 тыс. рублей, что выше величины уставного капитала на 19 583 тыс. рублей.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий.

По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет не существенным.

5.Прочие пояснения

Предоставляемая бухгалтерская (финансовая) отчетность является первоначальной.

Директор _____Федоров Э.Н.

17 февраля 2025г.

МП