

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Ивжилстрой» за 2024 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Ивжилстрой» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

I. Общие сведения об организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ивжилстрой»
Юридический адрес	153015 г. Иваново ул. 13-я Березниковская, д. 1, офис 25
Фактический адрес	153015 г. Иваново ул. 13-я Березниковская, д. 1, офис 25
Дата государственной регистрации	26.01.2023 г.
Основной государственный регистрационный номер	1233700000632
Основной вид деятельности	ОКВЭД 71.12.2: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Уставный капитал	10 000,00 рублей.
Исполнительный орган	Единоличным исполнительным органом является директор Тюрин Роман Николаевич, утвержденный Решение учредителя №1 от 23.01.2023 г.
Среднесписочная численность работников за отчетный период	1 человек

Дочерних и зависимых обществ нет, филиалов, представительств и обособленных подразделений нет.

В отчетном периоде основным видом деятельности, осуществляемым Обществом, являлось строительство многоквартирных жилых домов на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» за счет собственных средств, предусматривающим размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

II. Основные положения учетной политики

1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность организации за 2024 год сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона N 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете». Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2024 году не имелось.

2. Изменения в учетной политике на 2024 год

В отчетном году в учетную политику не вносились изменения, требующие ретроспективного изменения бухгалтерской отчетности.

3. Основные элементы учетной политики

3.1. Бухгалтерский учет осуществляется сторонним бухгалтером, в соответствии с заключенным договором.

3.2. Основными средствами организации признаются активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», и стоимостью более 100 000 руб. за единицу учета.

3.3. Определение срока полезного использования объекта основных средств производится

исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

3.4. При начислении амортизации основных средств применяется линейный способ.

3.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

3.7. В бухгалтерском учете организации предмет долгосрочной аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом (ППА) отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету бухгалтерского учета 01 «Основные средства».

3.8. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды (данное условие применяется также в случае заключения нового договора аренды при истечении срока аренды по действующему договору);

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если срок аренды договором не установлен, но этот срок признается равным 12 месяцам с даты заключения договора и последующего продления срока аренды на очередные 12 месяцев.

3.9. Запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. К запасам относятся:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- б) специальные средства производства, в том числе, инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

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

- г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

3.10. Единицей учета запасов является однородная номенклатурная группа.

3.11. Оценка запасов при их выбытии производится по средней себестоимости.

3.12. Стоимость остатков незавершенного производства определяется в сумме прямых затрат.

3.13. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

3.14. Организация ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводит тестирование запасов на наличие признаков обесценения. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

3.15. При признании доходов и расходов в бухгалтерском учете используется метод начисления.

3.16. Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется на сч.86 «Целевое финансирование». В момент государственной регистрации

договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (инвестиционного договора) выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 76 Кредит сч. 86 – на величину стоимости объекта долевого строительства, установленную договором долевого участия в строительстве. В момент передачи участнику долевого строительства (инвестору) объекта, завершеного строительством, расходы, связанные со строительством объекта, отражаются по дебету счета 86.

3.17. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства проектного финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), как разница между средствами, полученными застройщиком в соответствии с договором долевого участия в строительстве, и фактическими расходами на строительство объекта (в части, соответствующей строительству на основании указанных договоров).

3.18. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

4. Оценочные значения

При ведении бухгалтерского учета Организация признает перечисленные ниже допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам,
- резерв на предстоящую оплату отпусков, неиспользованных на отчетную дату,
- резерв под обесценение запасов,
- резерв предстоящих расходов, связанных со строительством объекта, не принятых заказчиком (застройщиком) до даты выдачи государственным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Организация формирует указанные резервы в соответствии с утвержденной методикой.

5. Режим налогообложения, применяемый организацией в отчетном периоде

В отчетном периоде организация применяла упрощенную систему налогообложения и являлась налогоплательщиком следующих налогов:

налог, уплачиваемый при применении упрощенной системы налогообложения (объект налогообложения – доходы, уменьшенные на величину расходов),
земельный налог.

В отчетном периоде организация исполняла обязанности налогового агента при исчислении и уплате налога на доходы физических лиц, а также являлась плательщиком взносов во внебюджетные фонды.

6. Организация внутреннего контроля

Система внутреннего контроля организации включает:

- распределение полномочий по управлению рисками между органами управления, подразделениями и сотрудниками,
- локальные акты по организации внутреннего контроля.

III. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» определены следующие связанные стороны.

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2024 г. являются:

Участники, владеющие более, чем 20% доли в уставном капитале Общества	Тюрин Роман Николаевич
Директор Общества	Тюрин Роман Николаевич

Сделок, совершенных со связанными сторонами в отчетном периоде не было.

Задолженность по расчетам со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	на 31.12.2023		на 31.12.2024	
	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.
Тюрин Роман Николаевич		6 285		

В отчетном периоде осуществлялись выплаты управленческому персоналу организации. В соответствии с п. 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» под управленческим персоналом организации понимаются: директор, его заместители, иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу в 2024 году, составило 338 202 руб. 84 копейки. Страховые взносы, начисленные с выплат управленческому персоналу в 2024 году, составили 99 925 руб.

Выплаты по договорам негосударственного пенсионного обеспечения управленческого персонала в 2024 году не осуществлялись.

В 2024 году вознаграждение членам Совета директоров не выплачивалось.

IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах

Динамика активов за 2024 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2024	31.12.2024	Тыс. руб.	%
Внеоборотные активы				
Прочие внеоборотные активы	3	1	-2	67
Оборотные активы				
Запасы	227 738	108 853	-118 885	-52
Дебиторская задолженность	118 152	3 222	-114 930	-97
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)				
Денежные средства и денежные эквиваленты	124	1 128	+1 004	+810
Прочие оборотные активы	1	1	0	0
Итого актив баланса	346 018	113 205	-232 813	-67

Состав запасов на 31.12.2024 г.:

Вид запасов	Величина запасов, тыс. руб.
Материалы (сч. 10)	686
Незавершенное производство (сч. 20)	
Готовая продукция	108 166
Итого	108 853

В соответствие с ФСБУ 5/2019 «Запасы» в составе запасов отражены вложения в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, в том числе, осуществляемых за счет средств целевого финансирования, привлеченных на основании Федерального закона № 214-ФЗ, а также собственных средств Организации.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался ввиду отсутствия признаков их обесценения.

Состав дебиторской задолженности на 31.12.2024 г.:

<i>Вид дебиторской задолженности</i>	<i>Номинальная величина дебиторской задолженности (тыс. руб.)</i>	<i>Резерв сомнительных долгов, тыс. руб.</i>	<i>Величина дебиторской задолженности с учетом резерва сомнительных долгов, тыс. руб.</i>
Авансы, выданные поставщикам	2 592		2 592
Задолженность покупателей (заказчиков)	630		630
Задолженность подотчетных лиц			
Задолженность прочих дебиторов			
Итого	3 222		3 222

В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2024 г. не создан.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов организации на 31.12.2024 г.:

<i>Вид денежных средств / денежных эквивалентов</i>	<i>Остаток денежных средств, тыс. руб.</i>
Денежные средства в кассе организации	
Денежные средства на расчетных счетах	1 128
ИТОГО	1 128

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

Динамика пассивов за 2024 год

<i>Наименование статьи баланса</i>	<i>Значение показателей, тыс. руб.</i>		<i>Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода</i>	
	<i>01.01.2024</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>Тыс. руб.</i>	<i>%</i>
Капитал и резервы				
Уставный капитал	10	10	0	0
Резервный капитал				
Добавочный капитал				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(1 515)	47 615	+49 130	+3243
Долгосрочные обязательства				
Заемные средства				
Отложенные налоговые обязательства				
Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	114 385	0	-114 385	-100
Кредиторская задолженность	121 026	65 580	-55 446	-46
Доходы будущих периодов	112 113	0	-112 113	-100
Оценочные резервы				
Итого пассив баланса	346 018	113 205	-232 813	-67

В 2024 году величина уставного капитала не изменялась.

Увеличение собственного капитала организации вызвано получением по результатам 2024 года нераспределенной прибыли.

Заемных средств у организации на 31.12.2024 г. нет.

Состав кредиторской задолженности на 31.12.2024 г.:

<i>Вид кредиторской задолженности</i>	<i>Величина кредиторской задолженности, тыс. руб.</i>
Задолженность поставщикам и подрядчикам	65 095
Авансы, полученные от покупателей (заказчиков)	
Задолженность по налогам и сборам	471
Задолженность перед внебюджетными фондами	6
Задолженность перед персоналом по оплате труда	9

Средства целевого финансирования строительства объектов, привлеченные Организацией на основании Федерального закона № 214-ФЗ, отражены в бухгалтерском балансе в строке «Доходы будущих периодов». Снижение остатка целевого финансирования на 31.12.2024 г. связано с завершением строительства объекта по адресу: г. Иваново, ул. 8-я Сосневская, д.125.

В связи с несущественностью предстоящих расходов Организации на оплату ежегодных отпусков работников, резерв на оплату отпусков на 31.12.2024 г. не создан.

V. Финансовые результаты деятельности

Объем продаж за 2024 год по видам деятельности

<i>Вид деятельности</i>	<i>Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс. руб.</i>
Реализация объектов недвижимости	107 383
Прочие виды деятельности	
Итого	107 383

Управленческие расходы организации

<i>Статья расходов</i>	<i>Сумма расходов за 2024 год, тыс. руб.</i>	<i>Структура расходов за 2024 год, %</i>
Услуги по продаже объектов недвижимости	13 050	77
Аренда, реклама	2 613	15
Расходы на оплату труда управленческого персонала	338	2
Страховые взносы во внебюджетные фонды	100	1
Прочие расходы	823	5
ИТОГО	16 924	100

Состав прочих доходов и расходов за 2024 год

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя, тыс. руб.</i>
Прочие доходы	
Экономия застройщика	36 913
Итого прочие доходы	36 913
Прочие расходы	
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	27
Госпошлина	1 232
Субсидии	346
Прочие расходы	7
Итого прочие расходы	1 612

В отчетном периоде не имелось расходов, вызванных чрезвычайными обстоятельствами хозяйственной деятельности.

В 2024 году чистая прибыль не распределялась, дивиденды не выплачивались.

VI. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В 2024 г. Общество не выступало в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок.

VII. Сведения о государственной помощи

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

VIII. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию, о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями

нормативных актов, не существует.

VIII. Информация о совершенных Обществом крупных сделках и (или) сделках с заинтересованностью

В отчетном периоде Обществом не осуществлялись крупные сделки и сделки с заинтересованностью, требующие одобрения Советом директоров или общего собрания участников.

IX. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности организация подвержена влиянию различного рода рисков, в том числе, страновых и региональных (связаны с политической и экономической ситуацией (военные конфликты, забастовки и пр.), правовых (связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства внутри страны и за ее пределами), репутационных (потери клиентов из-за негативного представления о качестве продукции, участия в ценовом сговоре и пр.), финансовых. В состав финансовых рисков входят: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Влияние страновых и региональных рисков. Организация осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, преимущественно, в Ивановской области. При неблагоприятном изменении экономической ситуации в стране или в регионе деятельности организации, руководством организации будут предприняты все возможные меры по снижению влияния неблагоприятных факторов на финансовое состояние организации.

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

С целью минимизации **правовых рисков** специалисты организации осуществляют мониторинг изменений законодательства, участвуют в отраслевых совещаниях, посещают семинары, посвященные актуальным вопросам законодательства в сфере деятельности организации и правоприменительной практике.

Руководство организацией оценивает негативное влияние **репутационных рисков** на деятельность организации как несущественное. Для выявления и оперативной реакции на факторы возникновения репутационных рисков специалисты организации осуществляют контроль качества строительства объектов, в том числе посредством анализа отзывов потребителей. При установлении стоимости 1 кв. м площади объекта строительства руководство организации предпринимает все меры, направленные на исключение участия организации в ценовом сговоре.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Обязательства организации в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство организации считает, что общество не испытывает существенного влияния риска изменения процентной ставки в отношении финансовых обязательств. Однако, риск, вызванный изменением рыночной процентной ставки может оказать негативное влияние на хозяйственную деятельность организации в случае привлечения новых кредитов и займов.

Расчеты за реализованную продукцию (услуги) организации осуществляются преимущественно в валюте РФ, расчеты с поставщиками сырья, материалов, производственных услуг также осуществляются преимущественно в валюте РФ, что снижает влияние на хозяйственную деятельность организации валютного риска. Однако, в случае дальнейшей девальвации российской валюты и экономического спада в стране, вероятно усиление подверженности организации валютному риску.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами

обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг).

Организация оценивает риск в отношении дебиторской задолженности как умеренный. Управление риском дебиторской задолженности основывается на изучении финансового состояния крупных дебиторов, мониторинга сроков погашения дебиторской задолженности, ведения претензионной работы в отношении дебиторов, нарушивших условия договоров.

Риск ликвидности связан с возможностями организации 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), др.

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством достижения оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствие с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и обеспечение ресурсами для финансирования деятельности организации.

Валютный риск в его общем понимании — риск возникновения убытков при сделках в иностранной валюте, так как купля и продажа проходят по разным курсам, которые, к тому же, подвержены непрогнозируемым изменениям.

Волатильность курса иностранных валют, значительно возросшая с февраля 2022 года под влиянием геополитических факторов, не способна оказывать существенное негативное влияние на финансовую устойчивость организации, поскольку расчеты с контрагентами в иностранной валюте не осуществляются, зависимость от сырья, материалов и товаров зарубежного производства незначительная.

Х. 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 Организации, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

ХІ. Информация по прекращаемой деятельности

В последующих периодах организация не планирует прекращения деятельности.

ХІІ. Оценка непрерывности деятельности Организации

Руководство Организации оценило возможное влияние санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий, на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Организации в обозримом периоде. Результаты данной оценки позволяют сделать вывод о том, что влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Организации в обозримом периоде будет не существенным.

Организация не имеет признаков, свидетельствующих о ее несостоятельности, и способна продолжать деятельность в последующие периоды.

Директор _____

Тюрин Роман Николаевич

17 марта 2025 г.

