

Пояснения
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО Специализированный застройщик «Инстеп.Скандинавия»
за 2024 год

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

- 1.1. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инстеп.Скандинавия»;**
- 1.2. Юридический адрес: **394036, г.Воронеж, ул.Пушкинская, д.1, оф.412;**
- 1.3. Фактический (почтовый) адрес: **394036, г.Воронеж, ул.Пушкинская, д.1, оф.412;**
- 1.4. Дата государственной регистрации: **15.06.2022;**
Регистрационный номер: **1223600009819;**
- 1.5. Идентификационный номер налогоплательщика: **3666263921/366601001;**
- 1.6. Уставный капитал Общества составляет **10 000 (Десять тысяч)** рублей 00 коп.
Весь уставный капитал оплачен полностью.

Участники Общества и их процент в уставном капитале:

- ООО Специализированный застройщик «Инстеп» (ИНН 3665047879/КПП 366601001) – 100,00 %;

В августе 2024 года произошла смена собственника (конечного бенефициара) в ООО СЗ «ИНСТЕП». Новым собственником стала Низамова Елена Валериевна – генеральный директор и участник ООО «ЭНКО РЕГИОНЫ» (доля участия 70,01%).

ООО «Специализированный застройщик «Инстеп.Скандинавия» является дочерним Обществом ООО Специализированный застройщик «Инстеп».

1.7. Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале Общества и наличии специального права (золотой акции) по состоянию на 31.12.2024: **нет.**

1.8. Филиалы и представительства Общества по состоянию на 31.12.2024: **нет.**

1.9. Сведения о лицензиях на осуществляемые виды деятельности: **нет.**

1.10. Общество имеет действующий расчетный счет в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г.Москва.

1.11. Информация об аудиторском обществе:

- полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Аудит-Комплекс», член СРО Аудиторская Ассоциация «Содружество», ОРНЗ — 11606051070.

2. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

2.1. Учет в Обществе ведется по Российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) с учетом вступивших в действие новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ).

2.2. Чистые активы Общества на 31.12.2024 составляют: 365 504 т.р.

В 2024 году их величина увеличилась на 451 545 т.р. в том числе:

- за счет увеличения чистой прибыли на 451 545 т.р.

2.3. Информация о связанных сторонах Общества и о сделках с ними за 2024 год:

п/п	Наименование ЮЛ/ФЛ	ИНН	ОГРН	Основания	Сделки за 2024 год
1	ООО "КОМПЛЕКС-СТРОЙ"	3666268775	1233600019234	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	1.Работы по договорам подряда на сумму 214т.р.

2	АО "ЗАВОД ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЙ КОНСТРУКЦИЙ"	3665000165	1023601563963	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Выдан и погашен займ в сумме 30000т.р., начислены % в сумме 3012т.р.,
3	ООО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК "ЭНКО"	7203453111	1187232016707	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
4	ООО Специализированный застройщик "ЭНКО ГРУПП"	7203271129	1117232053840	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
5	ООО Специализированный застройщик "ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ЭНКО"	7203437871	1177232036431	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
6	ООО "ЖИЛОЙ РАЙОН АИЖК"	7202208004	1107232020500	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
7	ООО "ЭНКО.УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ"	7203485138	1197232019214	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
8	ООО Специализированный застройщик "ЭНКО ФИНАНС"	7203406947	1177232000153	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
9	ООО Специализированный застройщик "ТЮМЕНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ЭНКО"	7203480098	1197232013307	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
10	ООО "ЭНКО.КАПИТАЛ"	7203451805	1187232015057	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
11	ООО "ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ЭНКО"	7203437864	1177232036420	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
12	ООО "ЭНКО ДОМ"	7202247606	1137232029626	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
13	ООО "СУПЕРМАРКЕТ НОВОСТРОЕК "ЭНКО"	7203523224	1217200011742	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
14	ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ"	7203371638	1167232053383	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
15	ООО Специализированный застройщик "ЭНКО"	7203519179	1217200006759	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
16	ООО "ЭНКО ГАРАНТ"	7203442871	1187232004288	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
17	ООО "ДОМОВО"	7203301944	1137232064595	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
18	ООО Специализированный застройщик "ЭНКО ИНВЕСТ"	7203437889	1177232036442	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
19	ООО "РЕКЛАМНОЕ АГЕНТСТВО "ЭНКО"	7203485233	1197232019313	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
20	ООО Специализированный застройщик "ЭНКО.СЕВЕР"	8904092730	1228900001549	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
21	ООО Специализированный застройщик "ЭНКО.66"	6679174270	1246600011360	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют

22	ООО Специализированный застройщик "ЭНКО СТРОЙ"	7203395205	1167232081280	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
23	ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НИКОЛЬСКИЙ"	7203546430	1227200018650	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
24	ООО "ЭНКО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	7202227536	1127232008133	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
25	ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЙВАЗОВСКИЙ"	7203480323	1197232013538	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
26	ООО "ПРОЕКТНОЕ БЮРО "ЭНКО"	7203548853	1227200021531	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
27	ООО "ЭНКО.ЦИФРОВЫЕ РЕШЕНИЯ"	7203548846	1227200021520	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
28	ООО "ЭНКО СЕРВИС"	7203536390	1227200006220	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
29	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ "ЭНКО"	7202247691	1137232029890	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
30	ООО "ЭНКО.ДЕВЕЛОПМЕНТ"	7203576177	1247200010254	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
31	ООО "ЭНКО.ТОРГОВЫЙ ДОМ"	7203578135	1247200012553	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
32	ООО "ЭНКО МЕНЕДЖМЕНТ"	7203442864	1187232004277	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
33	ООО "ЭНКО РИЭЛТИ ГРУПП"	7204180562	1127232022444	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
34	ООО Специализированный застройщик "ЭНКО ТРЭЙД"	7202247645	1137232029769	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
35	ООО "К-СЕРВИС"	4632237604	1174632020474	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
36	АО "ПРОЕКТ"	3664019847	1033600016405	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
37	АО ВОРОНЕЖСКИЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ "ВОРОНЕЖПРОЕКТ"	3666025853	1023601563534	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
38	ООО "КРТ.БОРОВСКИЙ"	7203395212	1167232081279	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
39	ООО Специализированный застройщик "СТРОЙДОМ-ИНВЕСТ"	3666253627	1203600039543	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Выдан займ в сумме 220100т.р., начислены % в сумме 19280т.р.,
40	ООО Специализированный застройщик "ИНСТЕП.ЭНГЕЛЬСА"	3666263061	1223600004100	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Получено займов на сумму 14500т.р., начислены % - 161т.р.,
41	ООО Специализированный застройщик "ИНСТЕП.ПЛЕВИЦКАЯ"	3666262727	1223600001503	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
42	ООО	3666263079	1223600004110	Лицо, принадлежащее к той группе	Сделки отсутствуют

	Специализированный застройщик "ИНСТЕП.МЕХАНИЗАТОРОВ"			лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	
43	ООО Специализированный застройщик "ИНСТЕП.БАБЯКОВО"	3666262710	1223600001492	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Реализация ТМЦ на сумму 235т.р.
44	ООО Специализированный застройщик "ИНСТЕП.КРАСНОЗНАМЕННАЯ"	3666265982	1233600002240	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Реализация ТМЦ на сумму 310т.р., Выдан и погашен займ на сумму 40000т.р., Начислены и погашены % на сумму 742т.р.
45	АО "Газосиликат"	4632036351	1034637037852	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
46	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭНКО РЕГИОНЫ"	7203546415	1227200018638	лицо имеет в силу своего участия в хозяйственном обществе более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли в уставном капитале этого хозяйственного общества, с 27.12.2024 Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа хозяйственного общества	Сделки отсутствуют
47	ООО Специализированный застройщик "ИНСТЕП"	3665047879	1043600190424	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	1. Субаренда помещения, услуги строительного контроля, агентские услуги, услуги по заключению ДДУ, услуги по ведению учета, покупка ТМЦ, компенсация расходов на общую сумму 704т.р. 2. Получено займов на сумму 82600т.р., возвращено займов на сумму 60350т.р., начислено %-3471т.р., оплачено % на сумму 550т.р. 3. Выдано займов на сумму 201900т.р., погашено займов на сумму 99900т.р., начислены % - 21383т.р.,
48	ООО "ТоргСтройМатериалы"	4632165357	1124632008600	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
49	ООО Специализированный застройщик "ИНСТЕП.ПЕРОВА"	3666264900	1223600016397	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
50	ООО Управляющая компания "Атмосфера"	4824102128	1214800006244	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
51	ООО "Альянс"	3661072017	1163668074613	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Услуги по обслуживанию домов на сумму 3909т.р.
52	ООО Управляющая компания "Альфа"	4632223591	1164632066477	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
53	ООО "Бюро оценки и консалтинга"	2124023004	1052124001214	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют
54	Орюпин Евгений Викторович	366502475020		Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа хозяйственного общества- до 26.12.2024, Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо - после 27.12.2024	Начисление и выплата заработной платы
55	Шмыгалев Анатолий Петрович	366514722361		Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Выдано займов на сумму 30000т.р., погашено займов на сумму 38000т.р., начислены % - 14682т.р., погашены % в сумме 14912т.р.
56	Низамова Елена Валериевна	720200068103		Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Сделки отсутствуют

2.5. Фонд оплаты труда руководящего персонала со страховыми взносами за 2024 год составил 81 255 тыс.руб.

Оценочные резервы: Резервы на оплату отпусков не формировались.

2.6. Некоторые правила ведения бухгалтерского учета Общества

2.6.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерской службой, возглавляемой главным бухгалтером.

2.6.2. В организации применяется компьютерная технология обработки учетной информации на базе программы 1С-бухгалтерия.

2.6.3. Регистры бухгалтерского учета ведутся в электронном виде, с использованием программы 1С, с составлением их на бумажные носители путем ежеквартальной распечатки, а также переносу на внешние машинные носители информации (дискеты, иные), в текущей работе в обязательном порядке создавать резервные копии учетной информации, осуществлять контроль над хранением и использованием учетной информации.

2.6.4. Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Налоговый учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями Налогового Кодекса РФ.

Годовая отчетность предприятия состоит из 5 форм:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменении капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.6.5. Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утвержденного Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Основные средства проверяются на обесценение. По состоянию на 31.12.2024 обесценение не выявлено.

Амортизация объектов основных средств (основных групп основных средств) производится линейным способом.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом физического износа и условий эксплуатации.

По состоянию на 31.12.2024 были пересмотрены сроки полезного использования основных средств, исходя из их фактического использования и намерений организации. В результате сроки полезного использования не изменились.

2.6.6. В 2024 году Обществом применены утвержденные и вступившие в силу нормативно правовые акты по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

2.6.7. Бухгалтерский учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

По состоянию на 31.12.2024 капитальные вложения проверены на обесценение. Капитальные вложения, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют.

2.6.8. Более подробная расшифровка и движение внеоборотных активов за 2024 год отражена в разделе 3 настоящих Пояснений.

2.6.9. Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н и Учетной политикой Общества.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической стоимости.

Определение фактической себестоимости материалов, списываемых в производство, производится по средней стоимости.

По состоянию на 31.12.2024 запасы проверены на обесценение. Признаков обесценения – не выявлено.

2.6.10. Все расходы по обычным видам деятельности отражаются по счетам 20 «затраты на производство». Расходы, собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 20 «Затраты на производство», списываются в конце отчетного периода полностью в дебет счета 90 «Продажи» и отражаются в отчете о финансовых результатах в себестоимости, проданных продукции, товаров, услуг.

Незавершенное производство продукции отражается в бухгалтерском балансе по фактической производственной себестоимости.

2.6.11. Готовая продукция отражается в бухгалтерском балансе по фактической производственной себестоимости без применения счета 40 «Выпуск готовой продукции».

При признании в бухгалтерском учете выручки от продажи готовой продукции ее стоимость списывается со счета 43 «Готовая продукция» в дебет счета 90 «Продажи» и оценивается по средней себестоимости. Изменение принятых способов оценки запасов в 2024 году не происходило. По состоянию на отчетную дату признаки обесценения запасов не выявлены. Резерв под обесценение запасов не создавался.

2.6.12. Особенности бухгалтерского учета вида деятельности:

В целях учета затраты на строительство недвижимости, в том числе недвижимости возводимой за счет целевых и инвестиционных средств учитываются в составе внеоборотных активов. Затраты на строительство объектов аккумулируются на счете 08.3 «Строительство объектов ОС» с разбивкой по строительным площадкам, объектам учета строительства, видам и статьям затрат.

Формирование затрат по счету 08.3 «Строительство объектов ОС» прекращается на дату приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов определяемой датой получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. На дату приемки объекта в эксплуатацию затраты аккумулированные по счету 08.3 «Строительство объектов ОС» переносятся на счет 08.6 «Объекты для передачи инвесторам» и (или) 08.4 «Приобретение объектов ОС» в части проектных площадей, введенных в эксплуатацию.

Фактические затраты по строительству объекта учета, произведенные за счет средств целевого финансирования участников (инвесторов), определяются исходя из среднеарифметического показателя стоимости 1 кв.м. площади объекта строительства.

Затраты по объекту целевого финансирования (отдельно взятой квартиры, помещения) определяются путем умножения его проектной площади на среднеарифметический показатель стоимости 1 кв.м.

Использование средств целевого финансирования, признание расходов за счет средств целевого финансирования осуществляется при завершении мероприятия целевого финансирования.

Целевые средства дольщиков и иных инвесторов, полученные на строительство недвижимости признаются использованными и списываются со счета 86 в момент передачи недвижимости дольщику или инвестору.

Финансовый результат от долевого строительства (экономия застройщика) отражается в декларации по налогу на прибыль в составе внереализационных доходов при условии передачи по акту объекта финансирования застройщику (инвестору).

Застройщик в целях расчета налога на прибыль, итоги расходования целевых средств участников долевого строительства (инвесторов) - **выявления их экономии или перерасхода**, определяет **в целом по объекту недвижимости**. Экономия или перерасход определяются в течение периода от начала передачи объектов долевого строительства (инвестирования) до даты передачи последнего объекта дольщику (инвестору) по акту в рамках одного объекта недвижимости.

В случае если процедура передачи объектов долевого строительства (инвестирования) одного многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) осуществляется в течение нескольких налоговых (отчетных) периодов, экономия или перерасход признаются доходом или расходом, относящимся к нескольким отчетным (налоговым) периодам. При этом в целях соблюдения принципа равномерности признания доходов и расходов, при расчете налога на прибыль, применяется следующая методика:

В течение отчетного (налогового) периода до момента сдачи последнего объекта долевого строительства (инвестирования) дольщику (инвестору) подводятся промежуточные итоги расходования целевых средств (средств инвестирования). Экономия или перерасход определяются на дату подписания акта приема - передачи квартиры (иного объекта) дольщику. Экономия или перерасход определяются по каждому объекту недвижимости отдельно. Итоговая сумма экономии или перерасхода по конкретному объекту недвижимости на отчетную дату рассчитывается суммированием финансового результата, сложившимся по объектам долевого строительства (инвестирования), переданным по актам в течение отчетного (налогового) периода до отчетной даты. Экономия или перерасход по промежуточным итогам относится в состав внереализационных доходов или расходов.

В случае если процедура передачи квартир (иных объектов) одного многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) осуществляется в течение нескольких налоговых (отчетных) периодов, то итоговый финансовый результат (экономия или перерасход) по объекту недвижимости оценивается с учетом уже признанных в прошлых налоговых (отчетных) периодах прибылей или убытков.

2.6.13. Более подробная расшифровка и движение статей Бухгалтерского баланса за 2024 год отражена в разделе 3 настоящих Пояснений.

2.6.14. Организация обеспечивает отдельный учет НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками в рамках строительства.

НДС, предъявленный подрядчиками и продавцами при строительстве объекта, весь отражается по счету 19.01 в разрезе каждого предъявленного счета-фактуры. Распределение входного НДС, числящегося на счете 19.01, по затратам на строительство помещений, реализация которых подлежит налогообложению НДС и по затратам на строительство помещения, реализация которых не подлежит налогообложению НДС, осуществляется на момент ввода дома (очереди строительства) в эксплуатацию, на основании разбивки проектных площадей, фаз строительства объекта с учетом ограничения, установленного ст.173 НК РФ.

Суммы НДС, по затратам на строительство помещений, реализация (выбытие) которых не подлежит налогообложению, на момент ввода их в эксплуатацию списывается со счета 19.01 на счет 08.6 и увеличивает стоимость данных помещений.

Информация о суммах НДС, предъявленных подрядчиками и продавцами при строительстве объекта строительства, и отраженных на отчетную дату по счету 19.01, раскрывается в отчетности в форме №1 «Бухгалтерский баланс» в составе Запасов.

2.7. Расшифровка некоторых статей Бухгалтерского баланса (форма № 1):

- по статье «Запасы» (стр.1210) отражается:
 - затраты на строительство объектов ОС;
 - стоимость материалов, связанных со строительством;
 - стоимость готовой продукции;
 - стоимость товаров для перепродажи;
 - стоимость по незаконченным отделочным работам по квартирам и прочими расходами, связанными со строительными объектами;
 - НДС по строительным затратам.
- по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (стр.1250) отражается остаток:
 - денежных средств на расчетных счетах;
 - денежных средств в кассе Общества;
 - аккредитивов полученных.
- по статье «Прочие оборотные активы» (стр.1260) отражаются данные бухгалтерского учета по:
 - счету 97 «Расходы будущих периодов» (лицензии на программные продукты, страховые полисы по страхованию деятельности заказчика-застройщика, страховые полиса по страхованию автомобилей, находящихся в собственности общества);
 - по счету 76.АВ «НДС с авансов полученных».
 - по статье «Прочие долгосрочные обязательства» (стр.1450) отражается задолженность по счету 86 «Целевое финансирование», то есть это денежные средства, полученные от дольщиков в качестве средств целевого финансирования в рамках заключенных договоров долевого участия по переданным по актам приема-передачи квартирам.
 - по статье «Доходы будущих периодов» (стр.1530) отражается сальдо по счету 98 «Доходы будущих периодов», что является суммой вознаграждения застройщика в соответствии с заключенными договорами долевого участия по строящимся объектам, по которым еще не получено разрешение на ввод в эксплуатацию.
 - по статье «Заемные средства» (долгосрочные (стр.1410) / краткосрочные (стр.1510)) отражается задолженность по полученным кредитам и займам (сумма непогашенного основного долга и сумма начисленных, но непогашенных процентов).

2.8. Информация о залогах/обременениях имущества/имущественных прав.

п/п	Предмет залога/ обременения	Реквизиты документа-основания возникновения залога/обременения имущества/имущественных прав Застройщика	Срок, на который установлен (-о) залог/обременения имущества/имущественных прав Застройщика	Обязательство, которое обеспечивается залогом/обременением имущества/имущественных прав Застройщика
1.	земельный участок, кадастровый номер 36:34:0506002:9760, общей площадью 9174 кв. м., место нахождения: Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Семилукская, земельный участок 48	Договор об ипотеке земельного участка №ДИ1-ЦВ-725000/2023/00089 от 26.04.2023, заключен между ООО СЗ «ИНСТЕП.СКАНДИНАВИЯ» и Банком ВТБ (ПАО))	до 31.12.2026 (срок погашения кредита по кредитному соглашению). Ипотека погашена в конце января 2024 года в связи с погашением кредита.	Кредитное соглашение №КС-ЦВ-725000/2023/00089 от 26.04.2023 (заключено между ООО СЗ «ИНСТЕП.СКАНДИНАВИЯ» и Банком ВТБ (ПАО) (финансирование строительства объекта «Многоквартирный дом по адресу: г. Воронеж, ул. Семилукская, 48»)

2.9. Влияние COVID-19 на финансово-хозяйственную деятельность Общества не установлено.

2.10. Государственная помощь и поддержка отсутствует.

2.11. События после отчетной даты:

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись.

Решения о ликвидации Общества года не принимались

Чрезвычайные ситуации, приводящие к уничтожению значительной части активов Общества, отсутствуют.

Объекты основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца) отсутствуют.

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

3.1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период												
			На начало года		выбыло				убыток от обесценения	переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость ³	амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	первоначальная стоимость ³		накопленная амортизация	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
Нематериальные активы - всего	5100	за 20 24 г. ¹	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	5110	за 20 23 г. ²	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:		за 20 24 г. ¹	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 20 23 г. ²	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

3.1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря ## 24 г. ⁴	На 31 декабря 20 23 г. ²	На 31 декабря ## 22 г. ⁵
Всего	5120	-	-	-
в том числе:		-	-	-
		-	-	-
		-	-	-

3.2. Основные средства

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации ³ и ⁶	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 20 24 г. ¹	4085	(156)	296	(3618)	105	(104)	0	0	763	(155)
	5210	за 20 23 г. ²	24266	(1)	3672	(23853)	0	(155)	0	0	4085	(156)
в том числе:		за 20 24 г. ¹	166	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	166	(0)
Земельные участки		за 20 23 г. ²	24019	(0)	0	(23853)	0	(0)	0	0	166	(0)
Сооружения		за 20 24 г. ¹	3919	(156)	296	(3618)	105	(104)	0	0	597	(155)
		за 20 23 г. ²	247	(1)	3672	(0)	0	(155)	0	0	3919	(156)
Машины и оборудование		за 20 24 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
		за 20 23 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
Транспортные средства		за 20 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
		за 20 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 20 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)
	5230	за 20 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)
в том числе:		за 20 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)
(группа объектов)		за 20 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)
(группа объектов)		за 20 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)
		за 20 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	ПРИНЯТО к УЧЕТУ в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 20 24 г. ¹	0	296	(0)	(296)	0
	5250	за 20 23 г. ²	38	3748	(114)	(3672)	0
в том числе:		за 20 24 г. ¹	0	296	(0)	(296)	0
г.Воронеж ЖК Скандинавия		за 20 23 г. ²	38	3748	(114)	(3672)	0

3.2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	3а 20 24 г. ¹	3а 20 23 г. ²
в том числе:		0	0
машины и оборудование		296	3672
сооружения			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	3618	0
в том числе:		3618	0
сооружения			

3.3. Финансовые вложения

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	поступило	выбыло (погашено)		текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 20__ г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
	5311	за 20__ г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
В том числе: (группа, вид)		за 20__ г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
		за 20__ г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
И т.д.			-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 20 24 г. ¹	564900	0	3150600	(3383400)	0	0	0	332100	0
	5315	за 20 23 г. ²	0	0	2012993	(1448093)	0	0	0	564900	0
В том числе: Вклад		за 20 24 г. ¹	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0
		за 20 23 г. ²	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0
Депозитные счета		за 20 24 г. ¹	204900	0	2628600	(2833500)	0	0	0	0	0
		за 20 23 г. ²	0	0	1652993	(1448093)	0	0	0	204900	0
Займы выданные		за 20 24 г. ¹	360000	0	522000	(549900)	0	0	0	332100	0
		за 20 23 г. ²	0	0	360000	(0)	0	0	0	360000	0
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 20 24 г. ¹	564900	0	3150600	(3383400)	0	0	0	332100	0
	5310	за 20 23 г. ²	0	0	2012993	(1448093)	0	0	0	564900	0

3.4. Запасы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 20 24 г. ¹	555702	(0)	220115	(764255)	0	0	x	11562	(0)
	5420	за 20 23 г. ²	1914	(0)	170677	(171387)	0	0	x	1204	(0)
в том числе:		за 20 24 г. ¹	1204	(0)	12477	(13681)	0	0	0	0	(0)
	Материалы	за 20 23 г. ²	1914	(0)	93454	(94164)	0	0	0	1204	(0)
Капитальные вложения г.Воронеж ЖК Скандинавия		за 20 24 г. ¹	554498	(0)	113304	(656240)	0	0	0	11562	()
		за 20 23 г. ²	32005	(0)	522493	(0)	0	0	0	554498	()
Незавершенное производство		за 20 24 г. ¹	0	(0)	94334	(94334)	0	0	0	0	(0)
		за 20 23 г. ²	0	(0)	77223	(77223)	0	0	0	0	(0)
Готовая продукция, товары		за 20 23 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
		за 20 22 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)

3.4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 24 г. ⁴		На 31 декабря 20 23 г. ²		На 31 декабря 20 22 г. ⁵	
		-	-	-	-	-	-
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего	5440	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
(группа, вид)		-	-	-	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
(группа, вид)		-	-	-	-	-	-

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления ⁹	погашение	списание на финансовый результат ⁹		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 20 24 г. ¹	0	0	(0)	(0)	(0)	0	
	5571	за 20 23 г. ²	0	-	(0)	(-)	(-)	0	
в том числе:									
Поставщики и подрядчики		за 20 24 г. ¹	0	0	(0)	(0)	(0)	0	
		за 20 23 г. ²	0	0	(0)	(0)	(0)	0	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 20 24 г. ¹	21061	163081	(180098)	(141)	(0)	3903	
	5560	за 20 23 г. ²	54469	384884	(418292)	(0)	(0)	21061	
Поставщики и подрядчики		за 20 24 г. ¹	16461	80557	(93059)	(141)	(0)	3818	
		за 20 23 г. ²	54388	371524	(409451)	(0)	(0)	16461	
Задолженность перед персоналом организации		за 20 24 г. ¹	0	70180	(70170)	(0)	(0)	10	
		за 20 23 г. ²	0	15	(15)	(0)	(0)	0	
Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами		за 20 24 г. ¹	3341	11105	(14446)	(0)	(0)	0	
		за 20 23 г. ²	48	7091	(3798)	(0)	(0)	3341	
Покупатели и заказчики		за 20 24 г. ¹	766	488	(1204)	(0)	(0)	50	
		за 20 23 г. ²	0	766	(0)	(0)	(0)	766	
Расчеты с долевыми		за 20 24 г. ¹	0	0	(0)	(0)	(0)	0	
		за 20 23 г. ²	0	0	(0)	(0)	(0)	0	
Прочие кредиторы		за 20 24 г. ¹	493	751	(1219)	(0)	(0)	25	
		за 20 23 г. ²	33	5488	(5028)	(0)	(0)	493	
		за 20 24 г. ¹	0	0	(0)	(0)	(0)	0	
		за 20 23 г. ²	0	0	(0)	(0)	(0)	0	
Итого	5550	за 20 24 г. ¹	21061	163081	(180098)	(141)	(0)	3903	
	5570	за 20 23 г. ²	54469	384884	(418292)	(0)	(0)	21061	



Исполнительный директор

«10» марта 2025 года