

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАСТРОЙЩИК»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2024 год и отчету о финансовых результатах за 2024 год**

**1. Краткая характеристика деятельности организации**

1.1. Сокращенное наименование — ООО «СЗ «ЗАСТРОЙЩИК».

1.2. Юридический адрес — 347360, Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Энтузиастов 8а. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств нет.

1.3. Дата государственной регистрации — 21.02.2008г

1.4. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2024 составляет 16 человек, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
ИТР	11 человек
ОКС	5 человек

1.5. Общество является малым предприятием.

1.6. Уставный капитал составляет 10 010 000 руб. Участниками являются:

- Ю.Я. Потогин с долей 100 процентов;

1.7. Основным видом деятельности Общества явился:

- Строительство жилых и нежилых зданий

Дополнительными видами деятельности являются:

- Разборка и снос зданий
- Производство земляных работ
- Производство электромонтажных работ
- Производство строительно-монтажных работ
- Производство штукатурных работ
- Работы столярные и плотничные
- Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
- Производство малярных и стекольных работ
- Производство прочих отделочных и завершающих работ
- Производство кровельных работ
- Покупка и продажа собственного и продажа собственного недвижимого имущества

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Бухгалтерский учет в Обществе велся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом и Положениями, Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н (ред.06.03.2018г.) «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

1.8. Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	16.12.2024	—
Материально-производственные запасы	27.12.2024	—
Денежные средства	28.12.2024	—

## 2. Учетная политика

2.1. 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;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2024 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3

## 3 Основные средства и незавершенное капитальное строительство

При определении состава и группировки основных средств применялся Общероссийский классификатор основных фондов, утвержденный Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст.

Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществлялось на дату готовности объекта к эксплуатации. Объекты строительства недвижимости включались в состав основных средств на дату готовности и Разрешения на ввод в эксплуатацию, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав. Амортизация по таким объектам начислялась в общеустановленном порядке. Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начислялась линейным способом. С 01.01.2021г применять ФСБУ 6/2020. Объекты, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, с 01.01.2014 г. отражены в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе малоценного оборудования и запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организован контроль за их движением.

В 2024 году Общество продолжает формировать затраты по Разрешению на строительство от 2023 года.

- Затраты на строительство жилого дома отражены в строке 1150 Баланса и по мере их возникновения накапливаются нарастающим итогом с начала строительства.

При строительстве объектов собственными силами в качестве застройщика (выпуске готовой продукции на продажу), а также при реализации СМР по договору подряда (субподряда) в состав расходов включены:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;
- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;
- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства. А также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;
- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;
- затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты на услуги по техническому надзору;
- все материальные расходы на приобретение сырья и материалов, непосредственно используемых при проведении строительных работ на объекте, кроме общезаяственных материальных затрат;
- расходы на оплату труда строительных рабочих, непосредственно осуществляющих СМР;
- суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, начисленные на заработную плату персонала, участвующего в строительном-монтажных работах;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, непосредственно используемым в строительстве;
- расходы на СМР, выполненные субподрядчиками по конкретному объекту строительства;
- плату за аренду строительной техники, привлеченной для выполнения работ на конкретном объекте.
- расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;

- расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве; +/- затраты на содержание службы застройщика, которые учитываются на счете 26

- иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости; Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке

б) по статьям затрат

По завершению строительства объекта и ввода его в эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты накапливаются на 08.03 «Строительство объектов основных средств»

Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формировать по окончании строительства на дату подписания документа **о передаче объекта, являющегося предметом договора.**

#### **4. Нематериальные активы**

Общество не использовало в 2024 году нематериальные активы.

#### **5. Запасы**

Материально-производственные запасы принимались к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовление. Готовая продукция принималась к учету по нормативной (плановой) производственной себестоимости:

Списание стоимости материально-производственных запасов при их выбытии производилось следующим способом:

- при отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ФИФО).

Незавершенное производство в Обществе оценивалось на отчетную дату в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам:

Объекты(квартиры), предназначенные для продажи, приняты к учету на счет 43 «Готовая продукция».

#### **6. Финансовые вложения**

В 2024 году получен возврат финансовых вложений в сумме 770 000,00 рублей

#### **7. Денежные средства**

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках. Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ23/2011), утвержденного Приказом Минфина от 02.02.2011 N 11н. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

В 2024 году использовалось целевое проектное финансирование в сумме 82 682 841,47 рублей в "Отчет о движении денежных средств» отражены по строке 4311. Денежные средства, поступающие от дольщиков на счета эскроу, не соответствуют понятию актива и не удовлетворяют критериям признания актива. При этом они могут квалифицироваться как полученное обеспечение будущего платежа. Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков отражались на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные"

## **8. Дебиторская и кредиторская задолженность, прочие обязательства**

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков показана с НДС (в связи с применением УСН).

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе отражена с НДС (в связи с применением УСН).

Общество не являлось получателем государственной помощи.

## **9. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте**

Изменения курса иностранных валют оказывали незначительное влияние на результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.

## **10. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности (Доходы и расходы, нераспределенная прибыль)**

Выручка организации за отчетный период составила 4 947 тыс. руб., что ниже аналогичного показателя прошлого года. Уменьшение данного показателя связано с отсутствием собственных активов к продаже.

При необходимости, для обеспечения своевременного представления в бухгалтерские службы первичных учетных документов, в Обществе применялась методология начислений при наличии условий признания выручки в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99). В этом случае регистрация выручки в бухгалтерском учете осуществлялась на основании оперативной информации, представленной структурными подразделениями Общества.

Статья отчета о финансовых результатах «Управленческие расходы» включает расходы управленческого характера, а также иные расходы общего назначения, которые были понесены в целях обеспечения эффективной хозяйственной деятельности Общества.

Расходы на рекламу Общества в целом (без указания конкретных видов продукции) учтены в составе общехозяйственных расходов.

Использование прибыли отражается в учете и отчетности в году, следующем за отчетным годом, в соответствии с решением. При этом часть прибыли, которая по решению Общества не была выплачена в качестве дивидендов, показана в отчетности по строке «Нераспределенная прибыль».

Величина убытка прошлых лет на начало периода составила 0 тыс.руб., на конец периода составила 1595,0 тыс.руб.

Величина убытка отчетного года составила 1595,0 тыс.руб. На величину убытка отчетного года повлияли следующие расходы: реализация выкупленного объекта прошлых периодов и перепродажи по рыночной цене.

## **11. Информация о связанных сторонах**

11.1. Дочерних и зависимых обществ нет.

11.2. ООО «СЗ «Застройщик» не принадлежит к группе компаний или иным связанным сторонам.

## **12. Соблюдение принципа непрерывности деятельности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. Однако данный принцип может быть нарушен из-за сложившихся обстоятельств, связанных с санкционной политикой иностранных государств и организаций против России.

Мы оценили возможность влияния данных обстоятельств на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности компании в течение 12 месяцев, следующих после отчетной даты, и делаем следующие заявления.

## **13. Налоговая задолженность**

Налоговые обязательства Общества отражены в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества по налогам в бюджет составила 287 тыс. руб., задолженность перед государственными внебюджетными фондами 233 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

### **Чистые активы**

Чистые активы Общества на отчетную дату составили 27143 тыс. руб. Уменьшение чистых активов по сравнению с предыдущей отчетной датой (27 739 тыс. руб.) составило 1596 тыс. рублей или 3,0 %. Чистые активы Общества на отчетную дату превышают его уставный капитал на 17133 тыс. руб.

## **14. События, произошедшие после отчетной даты**

Для целей раскрытия в настоящих пояснениях существенными признаны события, произошедшие после отчетной даты, стоимостная оценка которых составила сумму не менее 5 % от валюты Бухгалтерского баланса

После отчетной даты в хозяйственной деятельности Общества не имели место факты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

## 15. Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы

Обоснованность признания и величина оценочного обязательства проверялись в соответствии с графиком проведения инвентаризации, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

Общество в 2024 году не создавало резерва на предстоящую оплату отпусков.

## 16. Обеспечение обязательств.

Обязательства по договору: Договор №520B00N6QMF от 20.09.2023г., заключенному между ООО ПАО «Сбербанк». Остаток на 31.12.2024 г. -123 370,0 тыс рублей.

## 17. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не планирует прекращение деятельности, как в целом, так и ее части (прекращение использования отдельных активов путем продажи, отказа от отдельных видов деятельности).

## 18. Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества

Условия и события, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, такие как неспособность погашать кредиторскую задолженность, судебные иски против Общества в процессе рассмотрения, признаки банкротства отсутствуют.

## 19. Сопутствующая информация

### 19.1 Вопросы защиты окружающей среды

Деятельность Общества не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи непредвиденных значительных обязательств.

Существенная информация по текущим обязательствам, связанным с защитой окружающей среды, и ликвидацией негативного воздействия деятельности Общества на окружающую среду раскрыта в соответствующих видах обязательств разделах настоящих Пояснений.

### 19.2 Информация о затратах на энергоресурсы

Общество понесло затраты на оплату энергетических ресурсов, использованных в 2024 году тепловая энергия в сумме 223 тыс.руб., электроэнергия в сумме 322 тыс. руб.

Директор ООО «СЗ «Застройщик»

Потогин Д.Ю.

