Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик

«ТСД Развитие»

Юридический адрес: 672014, Забайкальский край, г.о. Город Чита, г Чита, ул Олимпийская, дом 27Б, строение 3

ИНН/КПП: 7500016731/750001001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «ТСД Развитие» за 2024 год

1. Особенности составления бухгалтерской отчетности за 2024 год

1.1. Настоящие пояснения являются неотъемлемой часть бухгалтерской (финансовой) отчётности (далее – БФО) ООО СЗ «ТСД Развитие», сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности.
Далее ООО СЗ «ТСД Развитие» может именоваться «Общество», «Организация».

1.2 Отступления от установленных правил учета не допускались.

1.3 Операций в иностранной валюте не совершались.

1.4 Учетная политика Общества утверждена Приказом от 01.02.2024 г.

1.5 Бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации за 2024 год подлежит обязательному аудиту. Организация, проводящая внешний аудит – ООО "Фирма "Аудит Экспертиза".

Уровень существенности показателей отдельных строк отчетности
Существенной признается сумма соответствующего показателя соответствующей формы отчетности, отношение которой к соответствующему итогу соответствующей формы составляет не менее 5%.

При этом под итогом понимается:
• в форме бухгалтерского баланса — валюта баланса;
• в форме отчета о финансовых результатах — общая сумма доходов/расходов;
• в форме отчета об изменениях капитала — остаток капитала на конец отчетного года;
• в форме отчета о движении денежных средств — общая сумма денежных поступлений/платежей по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Порядок формирования показателей отдельных строк отчетности
• В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и прочие расходы раскрываются развернуто

Все стоимостные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности приведены в тыс. руб.
Организация применяет общую систему налогообложения.
Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия, БИТ.Строительство.

Активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности).
Акты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

2. Общие сведения об организации. Существенные обстоятельства деятельности. Риски хозяйственной деятельности

2.1. Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий и реализация недвижимого имущества в качестве застройщика. На конец отчетного периода осуществляется проект по строительству микрорайона «Международный жилой квартал».
Основное направление деятельности общества – Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Разрешение на строительство по 1 этапу 1 очереди строительства (Многоквартирного дома №1 (секция Т-1, секция Т-2) и Многоквартирного дома №2 (секция Т-3, секция Т-4)) получено организацией 27.06.2024г. Планируемый срок окончания строительства – июнь 2026г.

Финансирование затрат на строительство производится за счет заемных средств. Средства дольщиков привлекаются по договорам участия в долевом строительстве с применением счетов эскроу. Лицензии, разрешения, членство в СРО отсутствуют.

2.2. Место осуществления деятельности – г. Чита.

У Общества не имеются обособленные структурные подразделения.

2.3. Среднесписочная численность работающих:
- за 2024г. – 0,9 человек.

Организация осуществляет функции застройщика с привлечение подрядчиков.

2.4. Состав органов управления и контрольных органов Общества

Орган управления/контроля	Персональный состав
общее собрание участников	Владимиров Юрий Михайлович – 60% Куницкий Евгений Александрович – 30% Дубов Денис Сергеевич – 10%
Управляющий Индивидуальный предприниматель	Куницкий Евгений Александрович

Ревизор Общества не избирался.

2.5. Существенные обстоятельства, в которых организация ведет деятельность

2.5.1. Организация имеет статус резидента ТОР «Забайкалье» (свидетельство от 04.09.2024 г.).
В связи с этим Организация пользуется мерами государственной поддержки.

2.5.2. Влияние специальной военной операции (СВО)

Начало СВО является событием общемирового и всероссийского масштаба, которое оказывает влияние на экономику РФ, на отрасль, в которой работает организация. На финансовое положение ООО СЗ «ТСД Развитие» события СВО практически не оказали влияние.

В 2024 году в результате продолжения СВО и введения ответных санкций западных стран у общества незначительно уменьшился перечень потенциальных партнеров – поставщиков и покупателей.
В ближайшей перспективе не ожидается существенное негативное влияние на деятельность организации в результате продолжения СВО.

2.6. Информация о рисках хозяйственной деятельности Организации

Организация подвержена следующим основным потенциально существенным рискам хозяйственной деятельности:

2.6.1 Риски, связанные с изменением процентной ставки

Рост процентной ставки по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности компании по привлечению кредитных ресурсов.
Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений. Для минимизации рисков значительного изменения процентной ставки по действующим кредитам с переменной ставкой используется финансовый инструмент – хеджирование.

2.6.2 Риски, связанные с влиянием страновых и региональных особенностей

Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное, в связи с месторасположением объектов застройки. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны.

2.6.3 Риски, связанные с несвоевременным вводом и передачей объектов строительства

На всех этапах строительства служба технического заказчика осуществляет контроль за качеством строительства. Участники долевого строительства, потенциальные покупатели могут наблюдать за ходом строительства на официальном сайте компании. Выбор подрядчиков осуществляется на основании тщательного изучения благонадежности контрагентов.

В случае несвоевременного ввода и передачи объектов строительства у Общества существует риск снижения репутации на рынке строительства. Оплата неустоек участникам долевого строительства за несвоевременную передачу объектов приводит к дополнительным внереализационным расходам. Общество работает с данными рисками, проводит встречи с участниками долевого строительства, доводит актуальную информацию, клиентская служба снимает возникающие вопросы на этапе их возникновения стремясь оставить потребителя удовлетворенным.

2.6.4 Риски, связанные с положением на рынке

Организация анализирует свою чувствительность к рыночным рискам, связанным с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги, процентные ставки, курсов иностранных валют. В организационной структуре организации присутствуют штатные должности специалистов, которые совместно со специалистами финансово-экономической службы — разрабатывая финансово-экономическую модель по каждому проекту просчитывают и закладывают указанные
риски. По состоянию на отчетную дату организация оценивает влияние рыночных рисков как невысокое.

2.6.5 Риски, связанные с СВО

В связи с проведением СВО и частичной мобилизации с сентября 2022 г. были введены дополнительные санкции в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций, а также возможным снижением покупательной способности в связи с частичной мобилизацией, в долгосрочной перспективе — представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику. Для Общества, руководство оценивает влияние специальной военной операции и возможных дополнительных санкций как несущественные.

3. Информация о связанных сторонах

3.1. Перечень связанных сторон (аффилированных лиц) ООО СЗ «ТСД Развитие»:

№ п/п	Наименование группы (лица)
I	**Бенефициарные владельцы**
1.1	Владимиров Юрий Михайлович (участник общества с долей 60% уставного капитала)
1.2	Куницкий Евгений Александрович (участник общества с долей 30% уставного капитала)
II	**Лица, которые контролируют или оказывают значительное влияние на деятельность Организации (кроме бенефициаров) отсутствуют.**
III	**Лица, которых контролирует Организация или оказывает значительное влияние на их деятельность** отсутствуют.
IV	**Лица, входящие в одну группу с Организацией (находятся под контролем/влиянием одних и тех же лиц)**
4.1	*ООО «СК «ТРАНССТРОЙ ДАЛЬНИЙ ВОСТОК»*
4.2	*ООО «Эй-Пи-Трейд»*
4.3	*ООО «ИЛС»*
4.4	*ООО «ВЕРИТА»*
4.5	*ООО «АРХОЛ»*
4.6	*ООО «НЕФТЕТРАНСОЙЛ»*
4.7	*АО «ПРОМЫШЛЕННОЕ АГЕНТСТВО»*
4.8	*ООО «САТУРН»*
4.9	*ООО «НАВИГАТОР»*
4.10	*ООО «СОНАТА»*
4.11	*ООО «СДС ДИСТРИБЬЮЦИЯ»*
4.12	*ООО «САИКО»*
4.13	*АО «СИЛА»*
4.14	*ООО «СОКОЛ»*
4.15	*ООО «БУЯН»*
4.16	*ООО «РУСГЕОС»*
4.17	*ООО «РУСГЕОТЕХ»*
4.18	*ООО «БК-ВОСТОК»*
4.19	*ООО «ТРАНССТРОЙИНЖИНИРИНГ»*
4.20	*ООО СЗ «ТСД АРКТИКА ПАРК»*
4.21	*ООО СЗ «ТСД»*
4.22	*ООО СЗ «ТСД ЗАПАД»*
4.23	*ООО СЗ «ТСД МОРСКОЙ КВАРТАЛ»*
4.24	*ООО СЗ «ТСД АРКТИКА»*
4.25	*ООО СЗ «ТСД ВОСТОК»*
4.26	*ООО СЗ «ТСД МУРМАНСК»*
4.27	*ООО СЗ «ТСД СЕВЕР»*

3.2. Операции со связанными сторонами:

Группа связанных сторон	Вид операции	Объем операций, тыс.руб. *			
		2024 год		2023 год	
		За отчетный период	Незавершенные расчеты на 31.12.2024	За отчетный период	Незавершенные расчеты на 31.12.2023
Бенефициарные владельцы	Сдача в аренду транспортного средства	-	-	-	-
	Полученные займы от связанной стороны	(94 300)	(94 300)	-	-
	Проценты начисленные по полученным займам от связанной стороны	(10 647)	(10 647)	-	-
Лица, входящие в одну группу с Организацией (находятся под контролем/влиянием одних и тех же лиц)	Полученные займы от связанной стороны	(32 071)	(32 071)	-	-
	Проценты начисленные по полученным займам от связанной стороны	(39)	(39)	-	-

	Сдача в субаренду ЗУ под строительство	-	-	-	-

* Дебиторская задолженность отражается без скобок, кредиторская – в скобках

Все расчеты осуществляются в денежной форме.
Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами в 2024 г. не создавались, списание безнадежных долгов не осуществлялось.

3.3. Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу:

Вид вознаграждений	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, страховые взносы, ежегодный оплачиваемый отпуск и т.п. платежи),	2 796,1	-
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей	-	-
Долгосрочные вознаграждения, в частности, по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам негосударственного пенсионного обеспечения)	-	-

4. Информация об учётной политике

4.1. Информация о существенных способах бухгалтерского учета, влияющих на показатели БФО

4.1.1 Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенным признается показатель, если он превышает 10% от соответствующей статьи.

4.1.2 Для целей применения ПБУ 22/2010 ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению хотя бы одного показателя бухгалтерской отчетности более чем на 5 %.
Влияние совокупности ошибок определяется исходя из всех ошибок, известных Обществу на момент принятия решения о их существенности.

4.1.3 Существенные положения учетной политики в отношении капитальных вложений

а) Все затраты в отношении объектов основных средств, которые способны приносить экономические выгоды в течение срока более 12 месяцев, признаются капитальными вложениями (ремонт, техническое обслуживание, освидетельствование и др.) согласно ФСБУ 26/2020.
б) Имущество, предназначенное для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств (материалы и проч.), признается капитальными вложениями
в) С 2024 года капитальные вложения на отчетную дату проверяются на обесценение.

4.1.4 Существенные положения учетной политики в отношении основных средств

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом.

Амортизация права пользования активами по договорам аренды начисляется теми же способами, что и для аналогичных собственных ОС.

Сроки полезного использования по ОС определяются, исходя из ожидаемого срока использования.

Типовые сроки полезного использования по группам ОС (в расчете на новый объект):

№ п/п	Группа ОС	Типовые сроки полезного использования, лет
1	Земельные участки	бессрочно
2	Здания	От 30
3	Сооружения	От 3 до 30 лет
4	Машины и оборудование (кроме офисного)	От 10 до 20 лет
5	Транспортные средства	От 2 до 14 лет
6	Офисное оборудование	От 10 до 15 лет
7	Другие виды основных средств	От 3 до 30 лет

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.

Ликвидационная стоимость ОС определяется дополнительно при появлении намерения по продаже объекта ОС, если объект не переклассифицируется в долгосрочные активы к продаже.

Объекты стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу не учитываются в составе основных средств, их стоимость единовременно включается в расходы.

Данное правило не применяется в отношении следующих видов основных средств:
- здания;
- сооружения;
- транспортные средства.

В периоде, когда балансовая стоимость объекта основных средств становится менее лимита, установленного учетной политикой, начисляется амортизация в полной сумме балансовой стоимости с отнесением ее на расходы текущего периода. Списание объекта не производится.

4.1.5 Существенные положения учетной политики в отношении нематериальных активов (НМА)

Срок полезного использования НМА определяется исходя из срока действия договора (лицензии).

В случае отсутствия срока в договоре (лицензии) СПИ НМА определяется согласно пункту 4 статьи 1235 ГК РФ (договор считается заключенным на пять лет). В случае прекращения исключительного права лицензионный договор прекращается.

Способ начисления амортизации – линейный. Переоценка НМА Обществом не производится.

4.1.6 Существенные положения учетной политики в отношении запасов

Материалы, используемые для управленческих нужд (инвентарь, канцтовары, бумага, бытовая химия и т.п.) отражаются в учете материалов.

Сумма расходов на приобретение таких материалов:
- за 2024 год – 127,8 тыс.руб.

Для организации характерно наличие длительного операционного цикла – срок строительства конкретного этапа строительства 2–3 года. Срок реализации проекта – 6–7 лет. В связи с этим в составе запасов учитываются следующие активы, независимо от того, что срок их использования (реализации) составляет более 12 месяцев:
- материалы, приобретенные для конкретного объекта
- объекты длительного использования (строительная техника, временные сооружения на объекте и т.п.), соответствующие критериям признания основными средствами, при условии, что объекты не будут использоваться на других объектах
- незавершенное производство.

Дебиторская задолженность покупателей (дольщиков) и кредиторская задолженность перед поставщиками товаров (работ, услуг) признается оборотной (краткосрочной) для представления в балансе, независимо от срока погашения по договору.

4.1.7 Существенные положения учетной политики в отношении договоров аренды

Организация применяет упрощенный порядок учета аренды (не признаются активы и обязательства по аренде) в отношении:

- краткосрочной аренды сроком не более 12 месяцев с даты начала аренды;
- аренды, в которой получаемый в аренду актив (предмет аренды) имеет низкую рыночную стоимость (не более 300 000 руб.).

В отношении прав пользования активами по договорам аренды, признанных аналогичными основным средствам, применяются положения учетной политики в отношении основных средств, если это не противоречит условиям использования данных активов.

Положения учетной политики в отношении активов в форме права пользования раскрыты дополнительно в разделе 5 пункте 5.2, в отношении определения обязательства по аренде и ставки дисконтирования в разделах 4 пункте 4.1.11 и 5 пункте 5.2.

4.1.8 Денежными эквивалентами признаются:
- банковские депозиты на срок не более 3 месяцев с даты их размещения;
- банковские векселя, приобретенные в качестве средства расчетов с кредиторами, со сроком погашения «по предъявлении».

4.1.9 Организация не применяет ПБУ 2/2008. Момент определения выручки от основного вида деятельности – дата передачи объекта завершенного строительства дольщикам.

4.1.10 Авансы выданные отражаются в строке баланса «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, за исключением авансов на приобретение капитальных вложений, которые отражаются в составе внеоборотных активов.

4.1.11 Дебиторская и кредиторская задолженность, подлежащие погашению денежными средствами, по которым в соответствии с договором предоставлена существенная отсрочка платежа на срок более 12 месяцев, отражаются по дисконтированной (приведенной) стоимости.

Общие подходы к определению дисконтированной стоимости:
- если договор содержит платежи со сроком погашения до 12 месяцев и более 12 месяцев (например, договоры аренды), дисконтированию подлежат все платежи;
- ставка дисконтирования, насколько это возможно, определяется как вмененная ставка (фактическая ставка, заложенная в договор), если возможно определить справедливую стоимость полученных товаров (работ, услуг), права пользования активом и т.п., или реализуемых товаров (работ, услуг);
- если фактическую ставку, заложенную в договор, определить не представляется возможным, в отношении кредиторской задолженности определяется ставка, по которой организация привлекает или может привлечь дополнительные заемные средства (ставка кредитования).

Если при определении ставки кредитования фактическую ставку, заложенную в договор, определить не представляется возможным, в отношении дебиторской задолженности определяется ставка, по которой организация могла бы предоставить заем данному дебитору с учетом его кредитного риска.

Организация использует для определения ставки дисконтирования средневзвешенную процентную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями в разрезе разделов ОКВЭД2 по данным Центрального банка Российской Федерации

4.1.12 Организация проверяет активы на обесценение, кроме НМА.

Организация проводит проверку ОС и капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".
(Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020)

4.1.13 Резерв под обесценение материалов, готовой продукции, остатки незавершенного производства создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материалов, готовой продукции и объектов незавершенного производства.

4.1.14 Учет Незавершенного производства

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются:

- расходы по созданию объектов строительства, которые признаются по окончании строительства каждого объекта на дату ввода его в эксплуатацию. Данные расходы классифицируются как «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы», учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в разделе бухгалтерского баланса "Оборотные активы".
- расходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

В составе прямых расходов обычных видов деятельности Общества отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в создании инвестиционных объектов, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
расходы на приобретение материалов, используемых при создании инвестиционных объектов;
амортизация основных средств, непосредственно используемых при создании инвестиционных объектов;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при создании инвестиционных объектов;
другие расходы, непосредственно связанные с созданием инвестиционных объектов и их реализацией.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с созданием конкретного инвестиционного объекта, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

В связи с тем, что Общество не осуществляет иных видов деятельности с превышением уровня существенности, данные управленческие расходы накапливаются на отдельном аналитическом счете 08.33.3. «Содержание заказчика-застройщика» в течение всего периода строительства инвестиционных объектов. По окончании строительства каждого инвестиционного объекта данные расходы списываются на них.

4.1.15 Учет доходов и расходов

Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам. Номенклатурные группы определяются как объекты строительства.

Доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату регистрации перехода права собственности на них;

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика признаются ежеквартально только по договорам, которыми предусмотрены услуги заказчика-застройщика в порядке, установленном в договорах. Если договором не предусмотрены услуги заказчика-застройщика, то в качестве дохода признается экономия застройщика в конце строительства.

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно на счете 08.33 в разрезе субконто "Объекты строительства". Доходы от экономии застройщика отражаются в составе основных видов деятельности на счете 90.01 "Выручка" по конкретному объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости. В последующем экономия застройщика отражается и корректируется по мере передачи объектов по Актам приема-передачи недвижимости. Экономия застройщика определяется только по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ) и договорам инвестирования (ДИ). С суммы доходов от экономии застройщика начисляется НДС (в случае если операции по передачи объектов признаются операциями, облагаемыми НДС). НДС определяется по расчетной ставке (20/120), если в последующем сумма доходов от экономии застройщика корректируется, то сумма начисленного НДС также подлежит корректировки

К расходам Заказчика - Застройщика относятся:

- оплата труда, в т.ч. страховые взносы;

- материальные расходы;

- сумма начисленной амортизации;

- налог на имущество;

- прочие налоги, кроме налога на прибыль;

- прочие расходы, связанные с осуществлением деятельности Заказчика-Застройщика.

Учет расходов по осуществлению деятельности Заказчика-Застройщика ведется на 08.33.3 счете по видам затрат в разрезе объектов строительства. Если одновременно ведется строительство нескольких объектов, то затраты Заказчика-Застройщика, по которым нет возможности определить объект расходования, распределяются между объектами строительства в соответствии с пропорциональным расчетом по площадям.

Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к подрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки. Поступившее возмещение от подрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов. Учет расходов, которые связаны с прочей деятельностью Общества осуществляется в составе прочих расходов на 91.02 счете с разбивкой по статьям затрат.

Общехозяйственные расходы, не связанные с созданием инвестиционного объекта отражаются на счете 26 и списываются на затраты текущего периода.

4.2. Изменения в учетную политику в отчетном периоде

4.2.1 Изменения в учетную политику, подлежащие применению с 2024 года, связанные с изменением законодательства, не вносились.

4.2.2 Изменения в учетную политику, подлежащие применению с 2024 года, по инициативе организации (совершенствование способов учета) отсутствуют.

5. Пояснения к существенным статьям (группам статей)

5.1 Нематериальные активы

У Организации в 2024 г. отсутствуют НМА.

Факторы, свидетельствующие о невозможности надежно определить срок полезного использования – срок пользования активами не ограничен юридически, использование активов может продолжаться неопределенное время.

Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
				поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	переоценка			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	за 2024г.	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	за 2024г.	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2024г.	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-

5.2 Основные средства

В составе основных средств отражены земельные участки, офисное оборудование, компьютерная техника, транспортные средства, земля, хозяйственный инвентарь и другие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Учет при получении имущества в аренду: Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства". Стоимость права пользования погашается посредством амортизации.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты. Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя

5.2.1. Наличие и движение основных средств, незавершенные капитальные вложения

Все группы ОС, кроме одного земельного участка и зданий, находящихся в собственности организации, являются амортизируемыми. Права пользования земельным участком по договору аренды без выкупа.

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	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	**За 2024 г.**	-	**6 988**	-	**(6 988)**	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2024 г.	-	3 145	-	(3 145)	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За 2024 г.	-	180	-	(180)	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-
ППА: Земельные участки	За 2024 г.	-	3 543	-	(3 543)	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-
ППА: Здания	За 2024 г.	-	120	-	(120)	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-

5.2.2 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		Аренда ОС		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	**За 2024 г.**	-	-	**3 325**	-	-	**(551)**	-	-	**3 663**	**(692)**	**6 988**	**(1 243)**
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2024 г.	-	-	3 145	-	-	(544)	-	-	-	-	3 145	(544)
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За 2024 г.	-	-	180	-	-	(7)	-	-	-	-	180	(7)
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ППА:Земельные участки	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	3 543	(669)	3 543	(669)
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ППА: Здания	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	120	(23)	120	(23)
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2.3 Иное использование основных средств

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Иное использование основных средств (залог имущественных права (требования) по договорам кредитов)	2 111 453	-	-

в том числе: ППА: Земельный участок	156 286	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	-	-	-

5.2.4 Информация в отношении договоров аренды, в которых организация выступает арендатором (п. 45 ФСБУ 25/2018)

Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды: Общество использует арендованные активы на систематической основе, отказавшись от приобретения аналогичных собственных активов. В связи с этим подавляющее большинство договоров аренды являются долгосрочными. Основные группы арендованных активов, это офисные помещения и земельный участок.

Расходы по договорам аренды со сроком не более 12 месяцев, в отношении которых использована возможность, предусмотренная пунктом 11 ФСБУ 25/2018:

- за 2024 год - отсутствуют

Будущие арендные платежи по договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев, в отношении которых использована возможность, предусмотренная пунктом 11 ФСБУ 25/2018:

- за 2024 год - отсутствуют

По мере изменения величины арендной платы или ожидаемого срока аренды, либо изменения условий договора пересматриваются:

- классификация объектов учета договора аренды, в частности, соответствие требованиям п.5 ФСБУ 25/2018;
- сумма арендных платежей;
- срок аренды;
- применимая ставка дисконтирования;
- стоимость права пользования активом и обязательства по аренде.

Пересмотр производится по мере изменения договора аренды, а ожидаемый срок аренды пересматривается дополнительно на отчетную дату.

5.2.5 Результаты проверки на обесценение внеоборотных активов

При проведении на 31.12.2024г. проверки внеоборотных активов обесценение не выявлено.

5.3 Финансовые вложения» (внеоборотные) отсутствуют.

5.4 Прочие внеоборотные активы

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1	Договоры страхования на срок более 12 месяцев по договору	293	-	-
2	Лицензии, которые не являются исключительными правами, со сроком более 12 месяцев.	-	-	-

5.5 Запасы

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1	**Материалы для производства продукции (работ, услуг)** В том числе:	-	-	-
1.1	Давальческое сырье	-	-	-
2	**Незавершенное производство** В том числе	**136 827**	-	-
2.1	Затраты застройщика на строительство объектов подрядным способом	115 911	-	-
2.2	Затраты на содержание застройщика	20 916	-	-

По строке 2 таблицы отражено незавершенное производство по строительству микрорайона «Международный Жилой картал», планируем срок строительства – до 2030 г. Строительство по 1 этапу 1 очереди планируется окончить в мае 2025г., по 2 этапу 1 очереди – в декабре 2025г.
Данные активы относятся к длительному операционному циклу и принесут экономические выгоды организации позже. Расходы на строительство подрядным способом отражаются на счет 08.33.1, расходы на содержание застройщика отражаются на счет 08.33.3

Все запасы оцениваются по фактической себестоимости, при списании применяется метод оценки по средней взвешенной себестоимости.

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	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	**За 2024 г.**	**-**	**-**	**408**	**(408)**	**-**	**-**	**X**	**136 827**	**-**
	За 2023 г.	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**X**	**-**	**-**
в том числе: Материалы	За 2024 г.	-	-	408	(408)	-	-	-	-	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Давальческое сырье	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2024 г.	-	-	136 827	-	-	-	-	136 827	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Затраты застройщика на строительство объектов подрядным способом	За 2024 г.	-	-	115 911	-	-	-	-	115 911	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на содержание застройщика	За 2024 г.	-	-	20 916	-	-	-	-	20 916	-
	За 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Запасы в залоге

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	-	-	-
в том числе: Незавершенное производство	136 827	-	-

5.6 Налог на добавленную стоимость

В составе строки 1220 бухгалтерского баланса «налог на добавленную стоимость» учитывается НДС, полученный от поставщиков для дальнейшего распределения между жилыми, не жилыми (для личного потребления) и коммерческими площадями, а также НДС с авансов поставщикам.

5.7 Дебиторская задолженность

5.7.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
				поступление		выбыло			перевод из долго- в кратко-срочную задолженность		
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	**за 2024 г.**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего В том числе:	**за 2024 г.**	-	-	1 346 070	-	(96 221)	-	-	-	1 249 849	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2024 г.	-	-	310 679	-	(96 221)	-	-	-	214 458	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе авансы поставщикам ТМЦ	*за 2024 г.*	-	-	582	-	(581)	-	-	-	1	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность покупателей по прочим видам деятельности	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчет по договорам долевого участия	за 2024 г.	-	-	1 035 391	-	-	-	-	-	1 035 391	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	**за 2024 г.**	-	-	1 346 070	-	(96 221)	-	-	-	1 249 849	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.7.2 Просроченная дебиторская задолженность отсутствует

Оценочное значение по сомнительным долгам в течении отчетного периода не создавались по причине их отсутствия.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, отраженные в учете на счете 60.02, отражаются в бухгалтерском балансе за минусом суммы НДС (основание: ПБУ 4/99, письмо Минфина России от 09.01.2013 N 07-02-18/01, рекомендации БМЦ Р-29/2013-КпТ). Сумма НДС с авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, по состоянию на 31.12.2024г. отражается по строке баланса 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

5.8 Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса

5.8.1 Расшифровка строки 1250 ББ

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
1	Наличные денежные средства	100	-
2	Денежные средства на банковских счетах	4 087	-
3.	Аккредитивы	289 253	-

Движение денежных средств и денежных эквивалентов раскрыто в отчете о движении денежных средств (далее – ОДДС).

5.8.2 В составе основных поступлений от текущей деятельности (от дольщиков) НДС не содержится. НДС, уплаченный организацией поставщикам, отдельно не выделен из потоков денежных средств в связи с тем, что с очень высокой вероятностью НДС по расходам на строительство не будет подлежать вычету (большая часть помещений является жилыми, кроме того, застройщик имеет право на освобождение от НДС по своим услугам).

5.9 Прочие оборотные активы»

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Договоры страхования на срок менее 12 месяцев по договору	-	-
2	Лицензии, которые не являются исключительными правами, со сроком менее 12 месяцев.	1 548	-

5.10 Уставный капитал

Сумма уставного капитала составляет 100 тыс. руб.

5.11 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Непокрытый убыток на 31.12.2024 составил 11 685 тыс.руб.

5.12 Кредиторская задолженность

5.12.1 Долгосрочные обязательства

Суммы полученных кредитов и займов отражены по строке 4311 ОДДС.
Погашение долгосрочных кредитов и краткосрочных займов (без процентов) отсутствует.
Согласно условиям всех долгосрочных кредитов, гашение происходит в конце пользования кредитной линией.

Срок возврата кредита - 30.06.2027 г. Сумма кредита (кредитной линии) - 1 157 011 тыс. руб.

Обязательства по договорам аренды отражаются по приведенной (дисконтированной) стоимости с учетом начисленных процентов. По строке 1450 отражается только долгосрочная часть данных обязательства.

Целевое финансирование капитального строительства на срок более 12 месяцев отражается по строке 1450.

5.12.2 Краткосрочные обязательства

Краткосрочные заемные средства

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	**Задолженность по займам и начисленным процентам к уплате**	**137 057**	-
1.1	из строки 1 – по сделкам со связанными сторонами	137 057	-

Обязательства по договорам аренды отражаются по приведенной (дисконтированной) стоимости с учетом начисленных процентов. По строке 1550 отражается только краткосрочная часть данных обязательства.

Целевое финансирование капитального строительства на срок менее 12 месяцев отражается по строке 1550.

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	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)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Долгосрочная задолженность - всего	**за 2024 г.**	-	1 618 249	1 020	-	-	(509)	1 618 760
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Заемные средства (кредиты)	за 2024 г.	-	581 277	1 020	-	-	-	582 297
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Заемные средства (займы)	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	за 2024 г.	-	1 036 972	-	-	-	(509)	1 036 463
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Арендные обязательства свыше 12 месяцев	*за 2024 г.*	-	1 581	-	-	-	(509)	1 072
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Целевое финансирование капитального строительства свыше 12 месяцев	*за 2024 г.*	-	1 035 391	-	-	-	-	1 035 391
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная задолженность - всего	**за 2024 г.**	-	307 388	10 938	(177 793)	-	509	141 042
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Заемные средства (займы)	за 2024 г.	-	126 371	10 686	-	-	-	137 057
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	за 2024 г.	-	178 636	-	(175 160)	-	-	3 476
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	*за 2024 г.*	-	143 169	-	(142 938)	-	-	231
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	*за 2024 г.*	-	1 257	-	(925)	-	-	332
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Гарантийное удержание	*за 2024 г.*	-	2 173	-	-	-	-	2 173
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочие кредиторы	*за 2024 г.*	-	32 037	-	(31 297)	-	-	740
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	за 2024 г.	-	2 381	252	(2 633)	-	509	509
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Арендные обязательства меньше 12 месяцев	*за 2024 г.*	-	2 381	252	(2 633)	-	509	509
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого кредиторская задолженность	**за 2024 г.**	-	1 925 637	11 958	(177 793)	-	-	1 759 802
	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует

5.13 Краткосрочные оценочные обязательства

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Обязательства по оплате отпусков	225	-

5.14 Выручка

Расшифровка доходов по обычным видам деятельности

№ п/п	Доходы по видам деятельности	2024 год	2023 год
1	Доходы от основного вида деятельности (функции застройщика)	-	-
2	Доходы от доп. вида деятельности (сдачи имущества в аренду)	-	-
2.1	из строки 2 – по договорам операционной аренды	-	-
2.2	из строки 2 – по договорам неоперационной аренды (процентный доход)	-	-
3	Доходы от реализации права требования	451	-

5.15 Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах

Затраты на производство

Наименование показателя	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	1	-
Итого по элементам	1	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1	-

5.16 Прочие расходы

№	Виды прочих расходов	2024 год	2023 год
1	Государственная помощь (благотворительность)	-	-
2	Пени, санкции по налогам (кроме налога на прибыль)	-	-
3	Исправление несущественных ошибок прошлых лет, выявленных в отчетном году	-	-
4	Прочее	20 076	-
4.1	в том числе: комиссия по финансовым инструментам	20 000	-

5.17 Налог на прибыль, Отложенные налоговые активы и Отложенные налоговые обязательства

ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Расчет по налогу на прибыль

Код строки	Показатель / Порядок расчета	Сумма (тыс. руб.)
А	Прибыль до налогообложения	(15 406)
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	-
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	-
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	

Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	7 157
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	3 436
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода	-
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	3 721
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	3 721
	(2) - (1)	
4	Текущий налог на прибыль	-
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
5	Доход по налогу за отчетный период	3 721
	(3) + (4)	
6	Условный доход по налогу	3 081
	- (А) * 20%	
7	Постоянный налоговый расход	640
	(5) - (6)	
8	Чистая прибыль	(11 685)

6. Обеспечения обязательств и платежей. Условные обязательства

6.1. Обществом не заключены договоры поручительства, по которым ООО СЗ «ТСД Развитие» выступает поручителем по долгам третьих лиц.

6.2 Общество является залогодателем в обеспечение кредитных договоров с ПАО «Сбербанк». Общая залоговая стоимость предметов залога составляет 7 036 056,9 тыс. руб. Срок снятия обременения по предметам залога 2027 г. Данные договоры отражены на забалансовом счете 008.

Виды обязательств	2024 год	2023 год
Кредитный договор № 700B010F1MF от 20.08.2024		
- поручительства физических лиц (залог доли уставного капитала)	100,0	-
- поручительства физических лиц	3 471 033,0	-
- поручительства юридических лиц	1 157 011,0	-
- залог имущественных прав	2 111 453,0	-
- залог права аренды/субаренды	156 286,5	-
- поручительство по договору залогового счета	138 000,0	-
- гарантийные удержания (обеспечение обязательств полученных от подрядчика)	2 173,4	-
ИТОГО	7 036 056,9	-

6.3 У Общества есть выданные обязательства (Средства дольщиков на счетах эскроу) в размере 1 012 245 тыс. руб., отраженные на забалансовом счете 009.СЭ (БИТ.Строительство).

7. События после отчетной даты

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность отсутствуют.

Управляющий ИП ООО СЗ «ТСД Развитие» _____ Куницкий Е.А.

«28» марта 2025г.