

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовой бухгалтерской отчетности
ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» за 2024 год

Информация об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительно-монтажное управление Квартал»

Сокращенное наименование: ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал»

Юридический адрес: 394068, г. Воронеж, ул. Хользунова, д.4, оф.401

Основной государственный регистрационный номер ЕГРЮЛ: 1073667012704

Свидетельство о постановке на учет в ИФНС: ИНН 3662119638 КПП 366201001

ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» учреждено в 2007 году, учредителем являлся Лукинов Дмитрий Валериевич.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.

Руководителем Общества в 2024 году являлся директор Лукинов Дмитрий Валериевич, в соответствии с Решением единственного участника Общества от 31.03.2021г.

Сведения о директоре Общества содержатся в государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ).

Основной вид деятельности: ОКВЭД 41.20 – строительство жилых и нежилых зданий

Информация о связанных сторонах

Физические лица:

№ п/п	ФИО аффилированного лица	Место жительства	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным с Обществом
1	Лукинов Дмитрий Валериевич	Г.Воронеж	Единственный участник (Учредитель) Общества, директор Общества.

Показатели работы ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» за 2024 год

№	Показатели	Ед.Изм.	2024 год	2023 год
1	Доход от экономии застройщика	тыс.р.	100 630	0
2	Прочие расходы (в том числе убыток от продаж)	тыс.р.	(18 726)	0
3	Прибыль/убыток до налогообложения	тыс.р.	79 634	(288)
4	Чистая прибыль	тыс.р.	73 822	(8 533)

Оплата труда в организации

№	Наименование	Ед. изм.	2024 г.	В том числе по кварталам			
				I	II	III	IV
1	Всего фонд оплаты труда	тыс. руб.	4 915	1 247	1 019	1 205	1 444
2	Среднесписочная числен.	чел.	3,3	2,7	3,0	3,5	3,9
3	Средняя зарплата 1-го работающего в месяц	руб.	77 213	38 499	28 298	28 687	30 862

Оплата труда в ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» осуществляется согласно существующим Положению об оплате труда и Положению о премировании. Для всех работников устанавливаются тарифные ставки/оклады в соответствии с утвержденным штатным расписанием, а так же начисляется ежемесячная премия.

Численность работников на 31.12.2024 ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» по категориям:

Перечень	Ед. изм.	Всего
Численность работников - всего	Чел.	15
В том числе: промышленно-производственного и строительно-производственного персонала, из них:	Чел.	
– рабочих		0
– ИТР и служащие		15
Совместители и договорники	Чел.	13

По состоянию на 01.01.2025 года ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» не имеет:

- просроченной задолженности по заработной плате перед работниками;
- картотеки неоплаченных расчетных документов к банковским счетам;

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с положениями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежит обязательному аудиту в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности» 307-ФЗ от 30.12.2008г.

Лицом ответственным за подготовку бухгалтерской отчетности является главный бухгалтер Мельникова Ксения Александровна.

Информация об учетной политике и правилах бухгалтерского учета

- Учетная политика Общества утверждена Приказом № 1/УП от 29.12.2023 г.
- Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с:
- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
 - Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утв. приказом Минфина от 29.07.1998 № 34н);

- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утв. приказом Минфина от 06.10.2008 № 106н);
- Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н);
- приказом Минфина от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Учет основных средств

Переоценка основных средств не производится.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации, для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия:

- объект имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Основание: пункты 4 ФСБУ 6/2020.

Активы, характеризующихся одновременно признаками объекта основных средств, но имеющие стоимость ниже лимита 100 000 руб., признаются расходами периода, в котором они понесены.

Основание п. 5 ФСБУ 6/2020

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый период эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации.

Основание: пункт 8 ФСБУ 6/2020.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020.

В ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» установлено, что активы стоимостью не более 100 000 рублей не признаются нематериальными активами п.7 ФСБУ 14/2022.

Учет запасов

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

Основание: абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019.

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер.

Основание: пункт 6 ФСБУ 5/2019.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии организация оценивает запасы по средней себестоимости.

Основание: пункт 36 ФСБУ 5/2019.

Организация создает резерв под снижение стоимости запасов ежегодно по состоянию на 31 декабря.

Резерв создается по номенклатуре.

Основание: пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99.

Учет затрат

В состав прямых затрат, которые прямо относятся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг и включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции, входят:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда работников строительной площадки;
- отчисления на социальные нужды с зарплаты работников строительной площадки;
- амортизация основных средств, используемых на строительной площадке;
- аренда строительной техники и автоуслуги;
- подрядные работы;
- проектная, разрешительная и иная документация, необходимая для ведения строительства;
- иные работы и услуги, непосредственно связанные с производством строительного процесса.

Основание: пункты 23 и 24 ФСБУ 5/2019.

Организация не проверяет на обесценение незавершенное производство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем. По прочему незавершенному производству проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Основание: пункт 28 ФСБУ 5/2019.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика, учтенные на субсчете 03 «Строительство основных средств» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость, в балансе отражаются в составе материально-производственных запасов. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов (в том числе зарплата, амортизация, арендная плата, стоимость принятых подрядных работ).

Основание: пункт 3.1.2 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного письмом Минфина от 30.12.1993 № 160.

Затраты на проведение строительных и монтажных работ, расходы на приобретение производственного оборудования, инструмента и инвентаря, а также прочие капитальные затраты, относящиеся одновременно к двум и более объектам строительства, возводимым как в качестве застройщика, так и по договору подряда (косвенные расходы) учитываются на счете 25 «Общепроизводственные затраты».

Основание: пункт 13 ПБУ 2/2008, пункт 5.1 Положения, утвержденного письмом Минфина от 30.12.1993 № 160, План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н).

Общие производственные расходы, учтенные на счете 25, ежемесячно распределяются по каждому договору строительного подряда и по каждому объекту капитального строительства, возводимого в качестве застройщика, пропорционально договорной стоимости и списываются на счет 20 «Основное производство» и (или) 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Основание: пункт 13 ПБУ 2/2008, пункт 5.1.1 Положения, утвержденного письмом Минфина от 30.12.1993 № 160, План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н).

Учет косвенных расходов осуществляется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по видам затрат. Расходы, отраженные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", по окончании месяца списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полном объеме.

Учет расходов на рекламу по строящимся объектам формируется на счете 44.03 «Расходы на рекламу».

Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших после ввода объекта в эксплуатацию, в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе прочих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к подрядчику. Поступившее возмещение от подрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов.

Основание: пункт 11 ПБУ 2/2008.

Учет доходов

Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам. Номенклатурные группы определяются в зависимости от видов деятельности:

- доходы от продажи объектов недвижимости, построенных за счет собственных средств, отражаются в бухгалтерском учете на дату регистрации перехода права собственности на них.
- доходы от подрядных работ отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта (дата приемки работ) приемки работ.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам долевого участия (далее ДДУ) признаются как 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 08.03 в разрезе субконто. Доходы от экономии застройщика отражаются в составе прочих доходов на счете 91.01 "Прочие доходы" 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.

Последовательность расчета экономии в периоде передачи объектов:

- Определяется себестоимость 1 кв.м (СС 1м2)

$$СС\ 1м2 = СС\ общ / Собщ$$

где СС общ - общая себестоимость объекта строительства, сформированная на счете 08.03 по субконто сдаваемого объекта на дату его ввода в эксплуатацию;

S общ - общая площадь объекта строительства;

- Определяется себестоимость объектов, переданных дольщикам (СС сд о)

$$СС\ сд\ о = СС\ 1м2 \times S\ сд\ о$$

где S сд о - площадь сданных объектов

- Определяется экономия застройщика по каждому объекту Э пл:

$$Э\ пл = Ст\ ДДУ - СС\ сд\ о$$

где Ст ДДУ – стоимость передаваемого объекта согласно ДДУ

Основание: нормы части 1 статьи 18 Закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ

Выручка от продажи излишков строительных материалов, приобретенных для исполнения договора, учитывается на счете 91 в составе прочих доходов.

Основание: пункт 12 ПБУ 2/2008.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения.

(Основание: абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России N 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 N 07-02-18/01)

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

(Основание: п. 3 ПБУ 22/2010)

Для представления Единственному участнику Общества и другим пользователям бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 декабря.

(Основание: ч. 4 ст. 13 Федерального закона N 402-ФЗ, п. 48 ПБУ 4/99, Информация Минфина России N ПЗ-10/2012 "О вступлении в силу с 1 января 2013 г. Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете")

АКТИВ

ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Основные средства

На 31.12.2024 г. первоначальная стоимость ОС составляет 3 731 тыс.руб., накопленная амортизация объектов ОС за весь период эксплуатации ОС составляет 3 323 тыс.руб.; Итого основные средства с учетом их остаточной стоимости составили 408 тыс. руб.

Переоценка объектов основных средств по текущей стоимости не производилась.

ВСЕГО СТОИМОСТЬ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ на 31.12.2024 г. – 408 тыс. руб.

«Объекты незавершенного строительства для продажи», приобретенные или созданные (находящихся в процессе создания) для дальнейшей продажи отражаются в составе строки «Запасы».

ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**Запасы**

Запасы по состоянию на 31.12.2024 г. составили 119 952 тыс.руб.

Резерв под обесценение запасов не создавался в связи с отсутствием обесценения запасов.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» по состоянию на 31.12.2024 года составила 18 782 тыс.руб., в том числе:

- авансы выданные – 16 299 тыс.руб.
- прочая – 2 483 тыс.руб.

Финансовые вложения.

Финансовые вложения на 31.12.2024 составляют 204 271 тыс.руб., в том числе:

- займы выданные – 54 271 тыс.руб.
- депозитные счета – 150 000 тыс.руб.

Резерв по сомнительным долгам

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа руководителя организации и относятся на финансовые результаты.

На конец отчетного периода осуществлена оценка дебиторской задолженности, сомнительных долгов не выявлено, резервы по сомнительным долгам не создавались.

Денежные средства

Наличие денежных средств по состоянию на 31.12.2024 года составляет 9 643 тыс. руб., в том числе:

- в кассе организации 4 тыс.руб.;
- на расчетном счете – 9 639 тыс. руб.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде 2024 г., но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в следующие отчетные периоды.

ВСЕГО СТОИМОСТЬ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ на 31.12.2024 г. – 352 782 тыс. руб.

ПАССИВ**КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**

Уставный капитал общества на 31.12.2024 составляет 10 тыс.руб.

За 2024 г. изменения в Уставном капитале не производились.

На 31.12.2024 г. уменьшение добавочного капитала не происходило.

Резервный капитал - нет.

Нераспределенная прибыль по итогам деятельности организации по состоянию на 31.12.2024 г. составила 233 207 тыс.руб.

ВСЕГО СТОИМОСТЬ КАПИТАЛА и РЕЗЕРВОВ на 31.12.2024 г. – 233 217 тыс.руб.

Стоимость чистых активов организации на 31.12.2024 г. составляет 233 217 тыс.руб.

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Заемные средства на 31.12.2024 отсутствуют.

ВСЕГО СТОИМОСТЬ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ на 31.12.2024г. – 0 тыс.руб.

КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» по состоянию на 31.12.2024 года составила 119 816 тыс.руб., в т.ч.:

- по расчетам с поставщиками и подрядчиками – 113 217 тыс.руб.;
- по налогам и сборам – 6 689 тыс.руб.;

Полученные займы на 31.12.2024 г. отсутствуют.

Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства по отпускам сотрудников и страховые взносы к ним на 31.12.2024 г. составляют 157 тыс. руб.

Прочие обязательства

Прочие обязательства ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» по состоянию на 31.12.2024 года отсутствуют.

ВСЕГО СТОИМОСТЬ КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ на 31.12.2024г. – 119 974 тыс.руб.

Валюта баланса за 2024 г. составила 353 190 тыс.руб.

ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ЗА 2024 г.

Расходы организации за 2024

Коммерческие расходы – 395 тыс. руб.

Управленческие расходы – 10 626 тыс. руб.

Проценты к получению

Наименование	2024г. тыс. руб.	2023г. тыс. руб.
Проценты к получению	8 792	2 473

Прочие доходы

Прочие доходы и расходы признаются в бухгалтерском учете, если сумма расхода производится в соответствии с требованием законодательных и нормативных актов и может быть определена. Эти расходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Прочие доходы	Сумма, тыс. руб.
Вознаграждение застройщика	100 630
Оценочные обязательства по оплате труда	1
Проценты по займам с контрагентами к получению	8 792
Прочие внереализационные доходы (расходы)	9
ИТОГО	109 431

Прочие расходы	Сумма, тыс. руб.
Налоги и сборы госпошлины	9
Расходы (убыток) 9 января, 180з	17 479
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(113)
Расходы за счет собственной прибыли	900
Расходы на услуги банков	390
Штрафы, пени	61
ИТОГО	18 726

Прибыль (убыток) до налогообложения за отчетный период составила (без НДС):

- 2024 год – 79 634 тыс. руб.
- 2023 год – (8 486) тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) года

- 2024 год – 73 822 тыс. руб.
- 2023 год – (8 533) тыс. руб.

Анализируя финансовый результат за 2024 и 2023 годы, наблюдается увеличение прибыли в отчетном периоде по сравнению с прибылью предыдущего периода.

Заработная плата основного управленческого персонала 2024 г.

Должность, ФИО	З/плата, тыс.руб.	НДФЛ, тыс.руб.
Директор	254	33
Главный бухгалтер	460	60

Информация о хозяйственных операциях со связанными сторонами:

Вознаграждения, причитающиеся директору, главному бухгалтеру, выплачены в соответствии с трудовыми договорами, Иные выплаты не производились.

Списание задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, по связанным сторонам не производилось. Характер отношений между связанными лицами - в рамках обычной хозяйственной деятельности, оформлены договорными отношениями, проведены расчеты, просроченная задолженность отсутствует. Все операции проходят в рамках нормальной деловой практики.

О государственной помощи.

Государственной помощи ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» в 2024г. не получало.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия.

Незавершенные иски к ООО Специализированный застройщик «СМУ Квартал» на 31.12.2024г. отсутствуют.

События после отчетной даты.

Событий, существенно изменяющих финансовое положение общества и способных повлиять на экономические решения пользователей отчетности по сравнению с теми, которые отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2024 г. после отчетной даты нет.

Непрерывность деятельности.

Стоимость Чистых активов на 31.12.2024 г. составляет 233 217 тыс.руб.

Стоимость Чистых активов за 2024 г. увеличилась на 57 999 тыс.руб. по сравнению со стоимостью Чистых активов 2023 г.- 175 218 тыс.руб.

В результате хозяйственной деятельности общества чистые активы больше уставного капитала. В 2025 году общество не предполагает прекращения деятельности. Общество планирует продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 2024 года, планирует продолжать работы в качестве Застройщика по Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Система управленческого учета должна четко функционировать в обществе, независимо от ситуации на рынке. На основе ее данных с помощью аналитических инструментов можно формировать адекватные прогнозы и вносить соответствующие поправки на риски, обусловленные экономическим кризисом.

Общество не имеет намерения или потребности как минимум в течение 12 месяцев в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Директор



Лукинов Д.В.

«31» марта 2025 года

Аудиторское за заключение о годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год
ООО СЗ «СМУ Квартал»

Протокол и пронумеровано

на // листах

