

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ  
РЕЗУЛЬТАТАХ  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПОКОЛЕНИЕ»  
ЗА 2024 ГОД**

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик Поколение» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2024 года.

## **1. Организация и виды деятельности**

### **1.1. Описание Общества**

ООО «Специализированный застройщик Поколение» (далее по тексту «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью 07 августа 2018 года.

#### **Место нахождения Общества:**

394019, Воронежская область, г. Воронеж, пр-кт Труда, дом 72, офис 106.

#### **Исполнительные и контрольные органы Общества**

Согласно Уставу Общества, Совет директоров (наблюдательный совет), Коллегиальный исполнительный орган (Правление) не предусмотрены. Органами управления Общества являются: Общее собрание участников (единственный учредитель) и единоличный исполнительный орган - директор.

Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату:

Директор Кораблин Александр Анатольевич

В период с 01 января 2024 по 31 декабря 2024 года директором Общества являлся Кораблин Александр Анатольевич.

### **1.2. Структура уставного капитала**

По состоянию на отчетную дату 100%-я доля в уставном капитале Общества принадлежит Кораблину Александру Анатольевичу.

### **Описание Деятельности Общества**

Основным видом деятельности для целей бухгалтерского учета Общества является:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество не имеет филиалы и представительства.

По итогам работы за 2024 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляла 2,1 человек.

## **2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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 и Федеральными стандартами бухгалтерского учета. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом и Положениями, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется директором Кораблиным Александром Анатольевичем.

### **3. Информация об учетной политике**

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.

В соответствии с требованиями п.п.2 п.6 ст.8 Федерального закона № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и п. 10 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) (утверждено Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н) в целях повышения качества информации об объекте бухгалтерского учета информация о незавершенных капитальных вложениях по объектам строительства по договорам долевого участия (объект бухгалтерского учета) подлежит отражению в бухгалтерской отчетности в составе запасов по строке 121 раздела «II. Оборотные активы» бухгалтерского баланса.

### **4. Основные средства**

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в Обществе в соответствии с ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, за исключением хозяйственного инвентаря, офисного оборудования, используемого для управленческих нужд (малоценные активы) и стоимость которого не превышает 100 тысяч рублей. Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

Основные средства на 31.12.24 г. отсутствуют.

### **5. Нематериальные активы**

Нематериальных активов за отчетный период Общество не имеет.

### **6. Результаты исследований и разработок**

Общество не занимается разработками и НИОКР.

### **7. Финансовые вложения**

Финансовых вложений за отчетный период Общество не имеет.

## 8. Запасы.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 с 01.01.2021, последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражены перспективно.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд (п. 2 ФСБУ 5/2019).

Материально-производственные запасы принимались к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовление, отражены по строке «Запасы» Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2024 г. – 337580 тыс. руб., в том числе материалы – 11318 т.р., незавершенное строительство – 315843 т.р., земельные участки под строительство – 10419 т.р.

В 2024 году по причине отсутствия признаков обесценения материальных запасов, резерв под снижение стоимости материальных ценностей не формировался.

На отчетную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости.

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге на 31.12.2024 нет.

## 9. Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а так же денежные эквиваленты.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Остаток денежных средств на 31 декабря 2024 г. отражен по строке 1250 Бухгалтерского баланса в сумме - 87 тыс. руб.

## 10. Незавершенные капитальные вложения

Незавершенные капитальные вложения по объектам строительства по договорам долевого участия отражены в бухгалтерской отчетности в составе запасов по строке 1210 раздела «II. Оборотные активы» бухгалтерского баланса и приведены в разделе 8 Запасы.

Иных незавершенных капитальных вложений на 31 декабря 2024 г. нет.

## 11. Дебиторская и кредиторская задолженность.

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

### Информация о дебиторской задолженности (тыс.руб.)

Дебиторская задолженность по видам	Остаток на начало отчетного периода (01.01.2024)		Остаток на конец отчетного периода (31.12.2024)	
	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Дебиторская задолженность - всего:	68822	-	48288	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-	-	-

Краткосрочная дебиторская задолженность – всего:	68882	-	48288	-
Покупатели и заказчики	40700	-	12594	-
Авансы выданные	27700	-	27058	-
Прочие дебиторы	482	-	3236	-

**Информация о кредиторской задолженности тыс.руб.**

Кредиторская задолженность по видам	остаток на начало отчетного периода	остаток на конец отчетного периода
Кредиторская задолженность – всего:	116621	220870
Долгосрочная кредиторская задолженность	-	-
Кредиты	-	-
Прочие обязательства	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность всего	116621	220870
Поставщики и подрядчики	97021	215604
Задолженность перед работниками общества	34	228
Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами	693	454
Авансы полученные	-	-
Прочие кредиторы	18873	4584

Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием оснований для его начисления.

Общество не являлось получателем государственной помощи.

## 12. Капитал. Выплата дивидендов

### Уставный капитал

Уставный капитал Общества на отчетную дату составил 10 тыс. руб. Сформирован полностью.

Чистые активы Общества на отчетную дату составили 20915 тыс. руб.

Подлежит утверждению чистая прибыль Общества за 2024 год в размере 18 тыс. рублей.

В 2024 году дивиденды не распределялись и не выплачивались.

### Резервный капитал

Резервный капитал Общества не сформирован (Уставом Общества формирование резервного капитала не предусмотрено).

### Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества не сформирован (отсутствовали основания для формирования).

## 13. Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы

Задолженность по кредитам и займам отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

В целях отнесения процентов по кредитам и займам на стоимость приобретенных активов под инвестиционным активом понимался объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного (свыше 12 месяцев) времени на приобретение, сооружение и изготовление.

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов, затрат на разведку и оценку природных ресурсов или иных внеоборотных активов.

Для строительства Жилого комплекса был получен заем от группы компаний для работ, которые не требуют разрешения на строительство (согласование документации, приобретение материалов, подготовительных действий для начала строительства).

В бухгалтерской отчетности на отчетную дату года задолженность по кредиту, займу отражена по строке «Заемные обязательства» раздела «V. Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса в сумме 138551 тыс. руб.

## **15. Раскрытие информации застройщиком. Прочие обязательства.**

Прочих обязательств в Обществе на 31.12.2024 г. нет.

Разрешение на строительство Жилого комплекса «Поколение» в мкр-не Придонском г. Воронежа получено в ноябре 2024г. В 2024 году выполнялись только работы, не требующие разрешения на строительство (согласование документации, приобретение материалов, подготовительных действий для начала строительства).

Прочих обязательств в Обществе на 31.12.2024 г. нет.

## **16. Активы и обязательства выраженные в иностранной валюте**

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, за отчетный период в деятельности Общества не было.

## **17. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль**

Выручки по основному виду деятельности в 2024 г. не было.

Выручка от продаж продукции, работ и услуг продажи товаров (работ, услуг) отражалась в учете по мере отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Общество применяло метод формирования фактической себестоимости товаров (работ, услуг).

Общехозяйственные и административные расходы, учитываемые в течение отчетного периода, ежемесячно распределяются по объектам для собственного потребления и прочей деятельности, пропорционально фактической себестоимости

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.

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

Величина нераспределенной прибыли отчетного года составила 183 тыс. руб. На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли следующие доходы и расходы:

Доходы и расходы Общества (тыс.руб.)

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2023 г.
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей -	-	-
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг:	-	-
Валовая прибыль	-	-
Коммерческие расходы	-	-
Управленческие расходы	-	-
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг	-	-
Прибыль убыток по прочим доходам и расходам	381	21027
Прочее	(363)	(143)
Чистая прибыль (убыток)	18	20884

### 18. События, произошедшие после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

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

В качестве оценочных обязательств Общество признавало обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения при одновременном соблюдении следующих условий:

у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;

уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно (вероятность > 50%);

величина обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признавалось в величине, отражающей наиболее достоверную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

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 отчетном году формировало резерв на оплату отпусков, резерв отражен по строке «Оценочные обязательства» раздела «V. Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса на 31 декабря 202 г. – 219 тыс. руб.

Под условными обязательствами Общество понимало обязательства, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относились также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условий признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»).

Под условными активами Общество понимало активы, возникающие у Общества вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых у Общества на отчетную дату

зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих событий, не контролируемых Обществом.

Общество не оценивало вероятность появления условных обязательств, связанных с выдачей поручительств в пользу третьих лиц, так как поручительства и иные обязательства обществом не выдавались.

## 20. Операции со связанными сторонами

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность общества, приведен в таблице:

№№ пп	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для юридического лица – место нахождения, для физического лица – гражданство, должность	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
1	Кораблин Александр Анатольевич	Гражданин РФ, директор	Учредитель

Помимо вышеуказанных связанных сторон, организация имеет другие связанные стороны, которые контролируются (непосредственно или через третьих юридических лиц) тем же юридическим и (или) тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц), а именно:

№№ пп	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для юридического лица – место нахождения, для физического лица – гражданство, должность
1	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖБИ2-ИНВЕСТ»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, офис 208
2	ООО «СЗ Солнечный сквер»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, пом.12
3	ООО «Алмира 17»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, офис 105
4.	ООО «СЗ ПРИОРИТЕТ»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, н.п.17
5.	ООО «СЗ Легенда Парк»	Г. Воронеж, Труда пр-кт, д 72, офис н.п. 21
6.	ООО «СЗ ЖК Новый солнечный»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, н.п.18
7.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК Адмирал»	Г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 13, этаж 2, пом.5
8.	ООО «АЛМИРА 2»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, офис 15

В отчетном периоде операции со связанными сторонами осуществлялись в рамках обычной хозяйственной деятельности:

- приобретение товаров, работ и услуг - 97672 тыс. руб.,
- реализация товаров, работ и услуг – 1894 т.р.

По данным операциям предусмотрена безналичная форма расчетов путем перечисления денежных средств через расчетные счета в банках. Оплата производится в соответствии с условиями договоров по мере фактического оказания услуги (огрузки товаров). Операции на конец отчетного периода завершены, необходимости создания резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода не было. Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам в отчетном периоде не было.

### Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу

В данном разделе под основным управленческим персоналом понимается - директор, заместители директора по основным направлениям деятельности.

Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты - 151 тыс. руб., в том числе:

- оплата труда за отчетный период	- 109 тыс. руб.,
- ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	- 8 тыс. руб.;
- начисленные на них налоги и взносы во внебюджетные фонды	- 34 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты действующими в Обществе положениями, договорами и иными регламентирующими документами не предусмотрены и не выплачивались.

### **Информация о бенефициарных владельцах**

Бенефициар – Кораблин Александр Анатольевич.

### **21. Информация по прекращаемой деятельности**

Информация по прекращаемой деятельности Общества отсутствует.

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

За исключением возможного влияния обстоятельств, раскрытых в разделе «Непрерывность деятельности» иные обстоятельства, связанные с событиями после отчетной даты, отсутствовали.

### **23. Непрерывность деятельности**

В 2024 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- существенного снижения доходов Общества не наблюдается;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло;

При оценке обесценения активов, а также при формировании оценочных обязательств, отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО/последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО/пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Общество не является импортером и экспортером, расчеты в валюте Обществом не осуществляются. Существуют все условия для продолжения деятельности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

## Сделки со связанными сторонами

В отчетном периоде организация проводила операции со связанными сторонами, а именно:

1) Информация по вознаграждениям, выплаченным основному управленческому персоналу (под основным управленческим персоналом в указанном разделе Пояснений понимается директор и коммерческий директор) Общества за отчетный период:

а) краткосрочные вознаграждения — действующими трудовыми договорами, иными регламентирующими документами основному управленческому персоналу предусмотрена только оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период:

Наименование показателя (тыс рублей)	2023 г.	2024 г.
Заработная плата	1241	4518
Страховые взносы	229	788

Среднемесячная заработная плата работников за отчетный период составила:

Наименование (тыс рублей)	2023 г.	2024 г.
Среднемесячная зарплата по Обществу	86	150
Среднемесячная зарплата по основному управленческому персоналу	9	9

б) долгосрочные вознаграждения — действующими трудовыми договорами, иными регламентирующими документами основному управленческому персоналу не предусмотрены.

2) Операции по закупке товаров, работ, услуг и сальдо расчетов с поставщиками - связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Период	На начало года учтенная по условиям договора	Поступление в результате хозяйственных операций	Погашение (безналичный расчет)	На конец года учтенная по условиям договора (фактическая дата погашения)
ООО «Алмира 17»	2023 г.	-	5953	13	5940
	2024 г.	5940	25436	2197	29179
ООО «Алмира 2»	2023 г.	29	4003	-	4031
	2024 г.	4031	69484	1945	74570
ООО «СЗ Адмирал»	2023 г.	-	-	-	-
	2024 г.	-	669	-	669
ООО «СЗ Приоритет»	2023 г.	-	-	-	-
	2024 г.	-	161	161	-
ООО «СЗ Новый Солнечный»	2023 г.	-	4	-	4
	2024 г.	4	1789	810	983
ООО «СЗ Легенда Парк»	2023 г.	-	3933	-	3933
	2024 г.	3933	133	-	4066

ООО «СЗ ЖБИ2-Инвест»	2023 г.	7947	-	4510	3437
	2024 г.	3437	-	250	3187
ИТОГО-	2023 г.	7976	13889	4523	17345
	2024 г.	17345	97672	5363	112654

3) Займы полученные (без процентов, срок погашения займов установлен до 31.12.2025):

Наименование связанной стороны	Период	На начало года	Поступление денежных средств	Выплата денежных средств	Остаток на конец года
ООО Алмира 17	2023 г.	71773	50675	23370	99078
	2024 г.	99078	40948	1575	138451
Кораблин Александр Анатольевич	2023 г.	100			100
	2024 г.	100			100
ИТОГО	2023 г.	71873	50675	23370	99178
	2024 г.	99178	40978	1575	138551

#### 24. Прочая информация

В связи с отсутствием событий (фактов хозяйственной деятельности) Обществом не раскрывается информация по:

- отчетным сегментам;
- чрезвычайным фактам хозяйственной деятельности;
- договорам строительного подряда;
- затратам на освоение природных ресурсов.

Директор



А.А. Кораблин