ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРИОРИТЕТ»
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 ПРИОРИТЕТ» 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.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО аудиторская компания «АФК»
Местонахождение: 394026, г. Воронеж, пр-т Московский, д.7Е, офис 201-207
Телефон/факс: (473)262-28-03; E-mail: **afk@comch.ru**
ООО аудиторская компания «АФК» зарегистрировано Администрацией г. Воронежа 12.11.2001 года, ОГРН 1023601542986, внесено в ЕГРЮЛ 14.10.2002 г.

1. Организация и виды деятельности

1.1. Описание Общества

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРИОРИТЕТ» (далее по тексту «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью 02 марта 2018 года.

Место нахождения Общества:

394019, Воронежская область, г.Воронеж, пр-2 Труда, д. 72, пом 1/26, ком 110

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 со 02 марта 2018 года по 31 декабря 2024 года .

1.2. Структура уставного капитала

Размер уставного капитала составляет 127 558 тыс. руб., в 2024 году не изменялся.

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, строительство жилых и нежилых зданий.

Общество не имеет филиалы и представительства.

По итогам работы за 2024 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляла 3,4 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

Основных средств за отчетный период Общество не имеет.

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. Запасы отражены по строке «Запасы» Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2024 г. – 1271505 тыс. руб., в том числе незавершенное производство – 1259764 т.р., материалы -11741 т.р. Приобретенные материально-производственные запасы подлежат передаче подрядчику в виде давальческого сырья.

Списание материально-производственных запасов производилось по средней стоимости на основании Отчетов о расходе материалов в строительстве по форме М-29.

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

На отчетную дату запасы оцениваются п фактической себестоимости.

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

К незавершенным капитальным вложениям относится – строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома поз.2, который возводится в г. Липецк по ул. Московская, 155и строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома поз.3, который возводится в г. Липецк по ул. Московская, 155.

В бухгалтерском балансе отражены в разделе «II. Оборотные активы» по строке «Запасы» и выделены отдельной строкой «Незавершенное строительство» - на 31 декабря 2023г. составляют 1259764 тыс. руб.

Завершение строительства (получение разрешения на ввод в эксплуатацию) планируется во 2 квартале 2025 года

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.

Сумма денежных средств отражены по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса, на 31.12.2024 – 48 тыс. руб.

10. Прочие оборотные активы

Прочих оборотных активов на 31.12.24 г нет

11. Дебиторская и кредиторская задолженность, прочие обязательства

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

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

Общество не являлось получателем государственной помощи.

Информация о дебиторской задолженности (тыс.руб.)

Дебиторская задолженность по видам	Остаток на начало периода (01.01.2024)		Остаток на конец периода (31.12.2024)	
	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Дебиторская задолженность - всего:	490674	-	1144989	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего:	490674	-	1144989	-
Покупатели и заказчики	2068	-	901057	-
Авансы выданные	91842	-	141447	-
Прочие дебиторы	396764	-	102485	-

Информация о кредиторской задолженности тыс.руб.

Кредиторская задолженность по видам	остаток на начало отчетного периода	остаток на конец отчетного периода
Кредиторская задолженность – всего:	111333	133836
Долгосрочная кредиторская задолженность, всего	-	-
Кредиты	-	-
Займы	-	-
Обязательства по договорам долевого участия	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность, всего	111333	133836
Поставщики и подрядчики	107713	106159
Задолженность перед работниками общества	215	301
Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами	96	176
Авансы полученные (НДС по авансам и предоплатам)	(2)	(2)
Прочие кредиторы	3309	27200

12. Капитал. Выплата дивидендов

Уставный капитал

Уставный капитал Общества в проверяемом периоде не менялся и на отчетные даты 31.12.2023 и 31.12.2024 составил 127558 тыс. руб.

Чистые активы Общества на отчетную дату 31.12.2024 составили 139270 тыс. руб.
В 2024 году дивиденды не распределялись и не выплачивались.

Резервный капитал

Резервный капитал в Обществе не сформирован (уставом Общества формирование резервного капитала не предусмотрено).

Добавочный капитал

Добавочный капитал в Обществе не сформирован (отсутствовали основания для формирования добавочного капитала).

13. Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы

Досрочные и краткосрочные займы выданы для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома поз.2, который возводится в г. Липецк по ул. Московская, 155и строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома поз.3, который возводится в г. Липецк по ул. Московская, 155. Долгосрочные займы в сумме 2150000 рублей выданы учредителем общества.

Долгосрочные займы выданы филиалом центрального банка ВТБ (ПАО) по договору № КС-ЦВ-725000/2022/00307 от 20.12.2022 в сумме 1295129,2 тыс. рублей.

Краткосрочные займы по состоянию на 31.12.2024 г. полностью погашены.

14. Краткосрочные обязательства

В составе прочих обязательств Общество учитывает обязательства по заключенным договорам долевого участия по строительству объекта. На 31.12.2024 г. обязательства по заключенным договорам долевого участия по строительству объекта в сумме 846158 рублей отражены по строке 1550 баланса в Краткосрочный обязательствах.

15. Активы и обязательства выраженные в иностранной валюте

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

16. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

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

Общество применяло метод формирования фактической себестоимости продукции.

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 320 тыс. руб. На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли следующие доходы и расходы:

Доходы и расходы Общества (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2023 г.	За 2024 г.
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей -	-	25464
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг:	-	(25464)
Валовая прибыль	-	-
Коммерческие расходы	-	-
Управленческие расходы	-	-
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг	-	-
Прочие доходы	2799	28683
Прочие расходы	(2740)	(28259)
Прибыль убыток по прочим доходам и расходам	59	424
Налог на прибыль	(22)	(104)
Прочее	-	-
Чистая прибыль (убыток)	37	320

17. 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.

18. 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.

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.

19. 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	Директор, участник

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, ул. Дорожная, д. 13
2	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК Легенда Парк»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, н.п.21
3	ООО «Алмира 17»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, офис 105
4.	ООО «СЗ ЖК НОВЫЙ СОЛНЕЧНЫЙ»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, н.п.18
5.	ООО «СЗ Адмирал»	Г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 13, пом 5
6.	ООО «СЗ Солнечный сквер»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 72, пом 12
7.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПОКОЛЕНИЕ»	Г. Воронеж, пр-кт Труда, д. 17, н.п.40
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 121636 - тыс. руб.,
- реализация товаров, работ и услуг - 53516 тыс. руб.

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 (отгрузки 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 – 948 тыс. руб., в том числе:

- оплата труда за отчетный период - 794 тыс. руб.,
- ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период - 7 тыс. руб.;
- начисленные на них налоги и взносы во внебюджетные фонды - 146 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.

20. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициар – Кораблин Александр Анатольевич.

21. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не прекращало каких-либо видов деятельности, а также не имеет каких либо планов по прекращению деятельности.

22. Раскрытие информации застройщиком

На 31.12.2024 г. обязательства по заключенным договорам долевого участия по строительству объекта в сумме 846158 тыс.рублей. . Первый договор долевого участия отражен в бухгалтерском учете по дате регистрации 15.02.2023 г.

23. События, произошедшие после отчетной даты

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

24. 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 отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость 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.

25. 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)	**2024 г.**	**2023 г.**
Заработная плата	5133	4358
Страховые взносы	957	860

Среднемесячная заработная плата работников за отчетный период составила:

Наименование (тыс рублей)	**2024 г.**	**2023 г.**
Среднемесячная зарплата по Обществу	92	98,1
Среднемесячная зарплата по основному управленческому персоналу	67	9,4

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.	14135	252698	264053	2780
	2024 г.	2780	68785	67864	3701
ООО «Алмира 2»	2023 г.	3253	36971	21576	18648
	2024 г.	18648	48567	38353	28862
ООО «СЗ Новый Солнечный»	2023 г.	-	-	-	-
	2024 г.	-	292	-	292
ООО «СЗ Поколение»	2023 г	-	-	-	-
	2024 г	-	212	-	212
ООО «СЗ Адмирал»	2023 г.	-	-	-	-
	2024 г.	-	3780	-	3780
ООО «СЗ Солнечный сквер»»	2023 г.	76654	11253	49643	38265
	2024 г.	38265			38265
ИТОГО	2023 г.	94042	305328	342629	59693
	2024 г.	59693	121636	106217	75112

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
ВТБ (ПАО)	2023 г.	-	749737	-	749737
	2024 г.	749737	401723	-	1151459
Кораблин Александр Анатольевич	2023 г.	-	2150	-	2150
	2024 г.	2150	-	-	2150
ИТОГО	2023 г.	-	751887	-	751887
	2024 г.	751887	401723	-	1153609

25. 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**