

ООО «Специализированный застройщик «СП№2»

Пояснительная записка
к бухгалтерской отчётности за 2024 г.
(текстовая часть)

1. Общая информация

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СП № 2».

Сокращённое фирменное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «СП № 2».

Дата государственной регистрации: 19 февраля 2021 г.

ОГРН 1211000001145 в Управлении федеральной налоговой службы по Республике Карелия.

Местонахождение Общества – 185035 Республика Карелия, г. Петрозаводск, Центр р-н, ул.Красная, д.10, помещение №3.

Форма собственности – частная собственность.

ОКОПФ – 12300. ОКФС – 16. ОКПО – 44545404.

Основной вид экономической деятельности Общества – строительство жилых и нежилых зданий.

Руководители и ответственные лица

Органом управления Общества – единоличный исполнительный орган – является директор. Им осуществляется руководство текущей деятельностью Общества. Директор подотчётен единственному участнику Общества. Решением единственного участника от 15.02.2021 г. на должность директора назначен Климов Андрей Валерьевич.

Бенефициарные владельцы

Единственный участник Общества – Сотин Роман Игоревич.

Сведения о численности Общества

По состоянию на 31.12.2024 г. средняя численность работников составляет 2 человека.

2. Бухгалтерская отчётность

Бухгалтерская отчётность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учёта и отчётности.

Бухгалтерская отчётность составлена по формам, утверждённым Приказом МФ РФ №66-н от 02.07.2010 г. «О формах бухгалтерской отчётности организаций».

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчётности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчётности

или для раскрытия о них информации в пояснениях – 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

2.1 Основные элементы учетной политики организации.

Бухгалтерский учёт ведётся на основе Плана счетов бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утверждённого приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н. «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности организации...»

Бухгалтерский учёт ведётся компьютерным способом с применением программы «1 С:Предприятие 8.3».

При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учётных документов, а также формы, утверждённые учётной политикой организации.

Организация ведёт бухгалтерский учёт в рублях и копейках.

Обязанность по организации и ведению бухгалтерского учёта возложена на главного бухгалтера.

1) Учёт основных средств и доходных вложений в материальные ценности ведётся в соответствии с ФСБУ 6/2020.

В составе основных средств учитываются материальные ценности, используемые в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг или для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев и стоимостью свыше 100000 руб. Основные средства, приобретённые за плату, принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости, которая определяется как сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление. Изменение первоначальной стоимости объектов допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации.

Стоимость амортизируемых основных средств погашается путём ежемесячного начисления амортизации, способ начисления амортизации – линейный. Сроки полезного использования основных средств определяются в пределах минимального и максимального сроков полезного использования, установленных для соответствующей амортизационной группы, либо в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются единовременно в составе расходов периода, в котором они понесены (в периоде их осуществления).

2) Учёт материально-производственных запасов ведётся в соответствии с ФСБУ 5/2019.

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, а также для управленческих нужд.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учёту в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление. Израсходованные и выбывшие материальные запасы отражаются в бухгалтерском учёте по средней стоимости единицы запасов, вариант расчёта средней оценки средняя взвешенная оценка.

3) Учёт затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определённости фактов хозяйственной деятельности. Оценка остатков незавершённого производства производится по фактической производственной себестоимости. Общехозяйственные затраты признаются в составе расходов ежемесячно в полном размере.

Затраты, напрямую связанные со строительством многоквартирных жилых домов (далее - МЖД) учитываются на счете 20 «Основное производство» отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей затрат (расходы на приобретение земельного участка, проектирование, строительство, уплата земельного налога, %% по кредиту, др.). По окончании строительства (при вводе дома в эксплуатацию) фактическая стоимость МЖД распределяется пропорционально фактической площади квартир и нежилых помещений и списывается: в дебет счета 86 «Целевое финансирование» части квартир, передаваемых собственникам на основании договоров долевого участия в строительстве МЖД, или в дебет счета 43 «Готовая продукция» в части помещений, не проданных на момент ввода объекта в эксплуатацию.

При распределении затрат между жилыми и нежилыми помещениями в отношении последних применяется понижающий коэффициент, который устанавливается отдельным приказом (распорядительным документом).

Выявленная в периоде сдачи дома экономия расходов на строительство признается в качестве выручки от оказания услуг застройщика (технического заказчика).

Услуги, понесённые организацией при выполнении услуг заказчика-застройщика по объектам, начатым строительством, отражаются Организацией на отдельном субконто на счете 20, и списываются в момент признания выручки.

Расходы, связанные с продажей и подготовкой к продаже объектов недвижимости, отражаются на счете 44 «Коммерческие расходы».

4) Учет доходов - выручки от реализации товаров (работ, услуг) и иного имущества, прочих доходов - ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления

покупателям (заказчикам) расчётных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

Выручка по услугам застройщика отражается на счёте 90 «Продажи». Моментом отражения выручки от услуг застройщика считается дата подписания акта ввода объекта в эксплуатацию. Размер выручки при выполнении функций застройщика определяется как разница между суммой средств, внесённых инвесторами (дольщиками), и фактической стоимостью строительства объекта.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам – в соответствии с условиями договоров; штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков в том отчётном периоде, когда они признаны должником, или вступило в силу соответствующее решение суда;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности – в том отчётном периоде, в котором истёк срок исковой давности;
- иные поступления – по мере их образования (выявления),

Доходы от сдачи имущества в аренду, оказание услуг, выполнение работ считаются доходами от обычных видов деятельности. Иные виды доходов организации не признаются доходами от обычных видов деятельности и подлежат учёту в составе операционных или внереализационных доходов в соответствии с требованиями ПБ У 9/99 «Доходы организации».

5) Организация ведёт учёт расчётов в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Для обобщения информации о движении средств, поступивших от участников долевого строительства МЖД, организация использует счёт 86 «Целевое финансирование». В корреспонденции по счётом 76 организация отражает обязательства участников договора участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) по внесению денежных средств и обязательства застройщика перед участниками ДДУ по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истёк, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих расходов, Организация ведёт учёт списанной дебиторской задолженности в течение пяти лет для наблюдения за возможностью её дальнейшего взыскания. Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истёк, списывается по результатам инвентаризации и учитывается в составе прочих доходов. Общество создаёт резерв по сомнительным долгам ежегодно на конец отчётного периода.

6) Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина Ф от 10 декабря 2002 г. В составе финансовых вложений учитываются предоставленные займы, депозитные вклады с длительным (свыше 14 дней) сроком размещения. Краткосрочные депозиты отражаются в отчетности в качестве денежных эквивалентов.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых расходов,

7) Организация учитывает долгосрочные кредиты и займы на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Краткосрочные кредиты и займы отражаются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету " Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008). Проценты по кредитам и займам полученным отражаются в составе текущих операционных расходов. Проценты по кредитам, полученным для целевого финансирования строительства жилых домов, отражаются в составе расходов на строительство.

8) Для правильного исчисления финансового результата при сдаче объекта в эксплуатацию организация создает резерв предстоящих расходов на завершение строительства на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» в случае, когда ввод объекта в эксплуатацию произведен до завершения в полном объеме работ подрядчиками по договорам СМР (в виду сезонности выполнения работ по благоустройству территории и проч.).

9) Начисление и выплата дивидендов (распределение прибыли) производится по решению единственного участников в срок, установленный Уставом.

2.2 Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

2.2.1 Запасы

В состав запасов числятся остатки незавершённого производства по незавершённым объектам строительства на сумму 194269 т. р.

2.2.2 Дебиторская задолженность и прочие оборотные активы

Из общей суммы дебиторской задолженности 197201 т. р. наиболее значительными являются суммы денежных обязательств участников долевого строительства по заключенным договорам - 174701 т.р Кроме того, в составе дебиторской задолженности учтена сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, занятым в процессе строительства дома по ул. Мичуринская, в размере 22380 т. р. Расшифровка строки 12301 баланса прилагается.

| Поставщик (подрядчик) | Сумма, т.р. |
|---|-------------|
| Всего | 22 380 |
| ВЕНТИЛЯЦИОННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ООО, 1001180950 | 1 500 |
| К-СТРОЙ ООО, 1001342432 | 3 553 |

| | |
|---|-------|
| Кемпи Илона Эйновна, 102001155349 | 2 691 |
| КОМПАНИЯ АТН СЕРВИС ООО, 1001316432 | 40 |
| КОСМОС ООО, 1001232422 | 3 077 |
| КРЕЙТ ООО НТО, 1001201488 | 240 |
| Кулдаветов Эмиль Галяитдинович ИП, 100100722404 | 170 |
| ОРЭС-ПЕТРОЗАВОДСК АО, 1001012709 | 3 790 |
| ПБ КВАНТ ООО, 3525371530 | 1 290 |
| ПКС-ВОДОКАНАЛ АО, 1001291146 | 1 190 |
| СПК ООО, 1001334456 | 4 689 |
| СПОРТ М ООО, 1001324539 | 150 |

2.2.3 Финансовые вложения

По строке 1170 баланса отражена сумма долгорочных займов на сумму 1200 т. р. Сумма займа 9465 т.руб., выданная ООО «Рестобар 2» в предшествующих отчетных периодах, признана безнадежной к взысканию в связи с исключением должника из ЕГРЮЛ и списана в отчетном периоде.

2.2.4 Денежные средства

По строке 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты», отражены остатки на рублевых расчетных счетах 127 т.р.

2.2.5 Кредиты и займы полученные

В 2024г. Общество привлекло кредитов банка (проектное финансирование) для реализации проекта по строительству МЖД по ул.Мичуринская в г.Петрозаводск на сумму 149424 т.руб.Целевой характер расходования кредитных средств полностью соблюдается. Кроме того Общество имеет заёмное обязательство перед ООО «СФК» (зависимая компания) в сумме оплаты за приобретённый для целей строительства земельный участок по ул. Мичуринская в г. Петрозаводск 15845 т.р. По строке 14501 баланса приведена сумма 174702 т.р. обязательств застройщика перед участниками долевого строительства по объектам (квартирам, офисам) в строящемся доме. В качестве полученного обеспечения в пояснениях к балансу (стр.5801) отражена сумма средств, внесенных дольщиками на эскроу-счета в банке 173544 т.р.

2.2.6 Кредиторская задолженность

Из суммы 33097 т.р. кредиторской задолженности Общества по состоянию на конец отчетного периода 32753т.р. 99% приходится на задолженность перед подрядчиками, из них 27094 т.р.- задолженность перед генеральным подрядчиком АО «Специализированный застройщик «СПН№1». Просроченная кредиторская задолженность у Общества отсутствует.

2.2.7 Выручка в сумме 20 т.р. получена Обществом от реализации товаров (трансформаторов и прочего электротехнического оборудования). Оборудование приобреталось с целью передачи его энергоснабжающей организации для осуществления технологического присоединения строящихся объектов к электрическим сетям согласно имеющимся

техническим условиям. Расходы на его приобретение составили 3598 т.р., поэтому в отчетном периоде зафиксирован убыток от обычных видов деятельности.

2.2.8 Дополнительные доходы в сумме 225 т.р. получены Обществом, в основном, в виде процентов по займам выданным и депозитам. В составе прочих убытков отражены понесённые расходы в рамках гарантийных обязательств по ранее завершённым объектам (414 т.р.), проценты к уплате по займам полученным (156 т.р.)

Таким образом, финансовым результатом деятельности Общества за 2024 г. является чистый убыток в сумме 13419 т. р.

Директор

ООО «Специализированный застройщик «СПИИ №2»

А. В. Климков

01.04.2025 г.

