

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование –

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ».

1.2. Юридический адрес – 188322 Ленинградская область, Гатчинский район, г.Коммунар, переулок Малый, д. 1

1.3. Дата государственной регистрации – 07.06.2021.

1.4. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 4 человека.

1.5. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств: нет

1.6. Уставный капитал составляет 200 000 000 руб. Участниками являются:

ООО «ЛАР ДЕВЕЛОПМЕНТ» (до 27.04.2024 было название ООО «СЗЛК») ИНН 4705047774 - 99,9% доля – 199 800 000 руб.

Канунников Дмитрий Евгеньевич – 0,1% доля – 200 000 руб.

1.7. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

–71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»;

1.8. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована с учетом действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н.

1.9 Данные бухгалтерского баланса на начало 2024 года сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.2023г. Изменений вступительных остатков на 31.12.2023г не производилось.

2. Учетная политика

2.1. Основные положения учетной политики.

Учетная политика на 2024 год утверждена приказом руководителя № 15 от 28.12.2023 года.

2.2 Критерий существенности для показателей отчетности организация устанавливает в размере 5% от валюты баланса.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 рублей. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре. Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Ликвидационная стоимость ОС признается равной нулю (п. 31 ФСБУ 6/2020), если: не ожидается поступлений от выбытия ОС в конце СПИ, в т. ч. от продажи материальных ценностей, остающихся от выбытия; ожидаемая сумма от выбытия ОС незначительна (менее 100 тыс. руб); ожидаемая сумма не может быть определена: нет активного рынка по продаже объекта; объект впервые появился на рынке; уникальный объект (специфическое оборудование); нет аналогов на рынке.

Ежегодно перед составлением отчетности осуществляется проверка капитальных вложений и основных средств на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов»

Организация начинает амортизацию линейным способом ежемесячно.

Амортизация объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия его к бухгалтерскому учету. Амортизация объекта основных средств прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем прекращения признания (выбытия его из бухгалтерского учета), или с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором остаточная стоимость объекта основных средств стала равной нулю.

Сроки полезного использования основных средств, применяемые для начисления амортизации: Здания от 5.1 до 7.1 лет, Машины и оборудование (кроме офисного) от 2.0 до 10.1 лет, Транспортные средства от 3.1 до 7.9 лет, Производственный и хозяйственный инвентарь от 1.1 до 10.1 лет, Прочие от 1.1 до 10.1 лет.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС. (Основание: п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018)

Нематериальные активы.

Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб. Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений.

Организация классифицирует нематериальные активы по следующим видам и группам:

- компьютерные программы: для управленческих целей, для учетных целей, для коммерческих целей;
- базы данных: бухгалтерские, юридические, кадровые;
- секреты производства (ноу-хау);
- лицензии и разрешения.

Организация оценивает нематериальные активы по всем видам и группам по первоначальной стоимости.

Организация начисляет амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания нематериального актива. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания актива. Амортизация начисляется ежемесячно линейным методом по всем группам НМА. Организация проверяет элементы амортизации нематериальных активов на соответствие условиям их использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

-способ начисления амортизации;

-первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;

-ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемого периода использования НМА.

Аренда.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, по которым срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. При этом договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды; отсутствует возможность выкупа по цене значительно ниже справедливой стоимости; не предполагается субаренда (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018).

При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Проценты на обязательство по аренде начисляются раз в месяц исходя из ежедневного расчета процента дисконтирования.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из подпунктов «а» и «б» пункта 13 ФСБУ 25/2018. Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки. Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 25/2018

Способы амортизации ППА: линейный. Порядок определения срока полезного использования ППА на основании срока, указанного в договоре.

Оценка материалов

Запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Стоимость запасов, которые компания получает путем оплаты неденежными средствами или безвозмездно, определяется как справедливая стоимость. При реализации и ином выбытии все виды запасов, включая товары, оцениваются по средней себестоимости по методу средней взвешенной оценки за предыдущий месяц.

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.

Финансовые вложения.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в момент выбытия оценивается по первоначальной стоимости каждой единицы учета.

Резерв сомнительных долгов.

Организация в бухгалтерском учете создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Резерв по сомнительным долгам формируется в зависимости от числа дней просрочки оплаты:

- менее 90 дней – задолженность не включается в сумму резерва

- более 90 дней создается резерв на всю сумму задолженности

Резерв по отпускам.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- Оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на дату составления отчетности;
- Сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на отчетную дату (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок по организации за последний год с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

Выручка (Доходы) от реализации.

Выручка от продажи (работ, услуг, материальных прав) отражается по методу начисления, т.е. к моменту передачи прав собственности на товары (работы, услуги, имущественные права) другому лицу.

Датой получения дохода признается день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг, имущественных прав) – метод начисления.

Расходы, связанные с реализацией.

Расходы, связанные с реализацией, признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической оплаты (метод начисления). Расходы в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на расходы, связанные с реализацией и прочие расходы.

Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы организации отчетного периода.

Расходы на продажу (коммерческие расходы) учитываются на счете 26 «Расходы на продажу» и списываются полностью на расходы периода в полной сумме в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «продажи»

Управленческие расходы полностью включаются в состав себестоимости в том отчетном периоде, когда были признаны «расходами по обычным видам деятельности». Коммерческие расходы отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

Учет операций при строительстве многоквартирных жилых домов

Бухгалтерские проводки в учете при строительстве жилых домов по договорам ДДУ:

К/008 - получены денежные средства от дольщиков на счет Эскроу

Д/009 Заключены договора ДДУ с дольщиком.

Д/08.3 К 60, 10, 12, 70, 26, 25, 69, 68 с учетом НДС отражены затраты по строительству объекта.

Д/08.03 К 67.02 - проценты по кредиту включаются в затраты на строительство многоквартирного дома, предназначенного для продажи.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Д/90.02 К08/3 переданы объекты долевого строительства дольщикам, списана себестоимость Д/43 К08/3 Приняты к учету не проданные квартиры в построенном доме по себестоимости Д/51 К/62 получены денежные средства с Эскроу счетов дольщиков.

Финансовый результат от деятельности заказчика-застройщика определяется по окончании строительства, сдачи объекта в эксплуатацию и передачи его дольщикам на основании актов приема-передачи.

Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организации в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Величина налога на прибыль определяется на основе данных о текущем налоге на прибыль и отложенного налога на прибыль, который включает в себя налоговые разницы - отклонения между бухгалтерским и налоговым учётами. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. Учет разниц ведется балансовым методом. Ставка налога на прибыль составляет 20%.

2.3 Изменения в учетной политике с 2024 года

В отчетном периоде в учетной политике произошли изменения по учету нематериальных активов в связи с обязательным введением в действие ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Способ перехода на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» - альтернативный.

Способ перехода на ФСБУ 26/2020 «Капвложения» в отношении капвложений в НМА – перспективный.

3. Основные показатели деятельности организации за 2024 год

3.1 В отчетном году выручка ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ» составила:

- по основному виду деятельности 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» — 747 807 тыс. рублей
- по прочим видам деятельности — нет
- прочие доходы: - 31 707 тыс. руб., из них:
 - 15 266 тыс.руб.- получены % банка по депозиту
 - 15 279 тыс.руб. – получены % по выданным займам
 - 1 162 тыс.руб. – расторжение договора ООО «АН Запстрой»

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

3.2 Затраты (тыс.руб.):

- себестоимость работ/услуг – 736 893 тыс. руб., в том числе:

Общестроительные работы	496 008
Услуги по привлечению дольщиков	56 481
УК НА коммунальные услуги	6 058
С/сть квартир	166 784
Начислены % по Кредитному соглашению	9 457
Амортизация	298
Оплата труда	1 430
Страховые взносы	372

- прочие расходы – 5 362 тыс. руб., в том числе:

- ЕИРЦ – 268 тыс. руб.
- Госпошлина – 34 тыс. руб.
- Возмещение расходов по ДДУ – 35 тыс. руб.
- Судебная экспертиза – 75 тыс. руб.
- Корпоративные расходы 4 950 тыс. руб.

3.3. Оценочные обязательства и резервы

На 31 декабря 2024 года в организации Резерв по сомнительным долгам не формировался, так как на отчетную дату отсутствует сомнительная задолженность.

Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2024 году в организации не создавался, так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

На 31 декабря 2024 года в организации создан Резерв по отпускам в размере 174 тыс. руб, срок исполнения 2025 год.

3.4 Заработная плата

Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2024 – 58 216,67 руб., оплата за декабрь 2024г будет произведена: 10.01.2025). Списочная численность работников на 31.12.2024 — 4 чел. Среднемесячная зарплата — 25 905 руб.

3.5 Основные средства

На балансе организации числятся Основные средства.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Балансовая стоимость основных средств на начало периода – 806 тыс. рублей

Поступило за период – 398 тыс. рублей

Начислена амортизация – 326 тыс. рублей

Балансовая стоимость основных средств на конец периода – 906 тыс. рублей

Перечень основных средств (руб.)

Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода	За период		На конец периода		
	Стоимость	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Ноутбук Apple MacBook Air 13 (2022) MLXY3, Apple M2, 8 core, 8ГБ, 256ГБ SSD, серебристый, БП-000305	121 969,00			121 969,00	47 432,42	74 536,58
Смартфон Apple iPhone 15 Pro Max 512GB, Blue Titanium (синий), БП-000306	167 569,00			167 569,00	55 856,32	111 712,68
Смартфон Apple iPhone 15 Pro Max 512GB, Natural Titanium (серый), БП-000307	169 849,00			169 849,00	56 616,36	113 232,64
Смартфон Apple iPhone 15 Pro 512GB, Blue Titanium (синий), БП-000302	172 129,00			172 129,00	66 939,04	105 189,96
Смартфон Apple iPhone 15 Pro Max 512GB, Natural Titanium (серый), БП-000303	202 909,00			202 909,00	78 909,04	123 999,96
Ноутбук Apple MacBook Air 15(M3, 8C CPU/10C GPU, 2024), 8 Гб, 256 Гб SSD, Space Gray (серый космос) MRYM3, БП-000310		148 189,00		148 189,00		148 189,00
Планшет Apple iPad Pro 13 M4 (2024) 1Tb Wi-Fi+Cellular, серый космос, БП-000309		250 105,00		250 105,00	20 842,08	229 262,92
Итого	834 425,00	398 294,00		1 232 719,00	326 595,26	906 123,74

Капитальные вложения на 31.12.2024 год – отсутствуют.

Проверка на обесценения основных средств проведена. Признаки обесценения основных средств на 31.12.2024 год – отсутствуют.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений на конец отчетного периода – отсутствуют.

3.6 Нематериальные активы

Нематериальные активы на балансе организации не числятся.

3.7 Запасы

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Балансовая стоимость запасов на конец периода – 215 478 тыс. руб., в том числе: готовая продукция (квартиры) – 215 478 тыс. руб.

Авансы выданные составляют: 6 138 тыс. рублей.

Организация ежегодно проверяет стоимость запасов на обесценение на конец отчетного периода. Резерв под обесценение запасов на 31.12.2024 года не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценения.

Справедливая стоимость запасов не учитывается, так как в 2024 году отсутствовали запасы, которые полностью или частично оплачены неденежными средствами (п.14 ФСБУ 5/2019), а также запасы, полученные безвозмездно (п.15 ФСБУ 5/2019).

3.8 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в Балансе отражена в сумме 120 195 тыс. руб., в том числе задолженность поставщиков в размере 6 138 тыс. руб. (авансы в связи с приобретением запасов), задолженность покупателей по договорам купли-продажи жилых помещений – 97 309 тыс. руб., авансовые платежи по налогу на прибыль – 234 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам по договорам займа – 15 259 тыс. руб., выдан задаток – 1 255 тыс.руб.

3.9 Денежные средства

Всего остатки денежных средств на отчетную дату составляют:

Касса – нет остатков

Расчетный счет – 39 221 тыс. руб.

Денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет.

3.10 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность в Балансе отражена в сумме 32 509 тыс.руб., в том числе задолженность перед поставщиками и подрядчиками в размере – 24 171 тыс. руб., авансовые платежи от покупателей – 5 940 тыс. руб., задолженность по налогу на имущество (срок уплаты 28.02.2025г) – 2 340 тыс.руб., аванс выданный по заработной плате – 58 тыс. руб.

3.11 Налог на прибыль

Налог на прибыль за 2024 год составил - 8 481 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил – 8 441 тыс. руб. (согласно налоговой декларации)

Отложенные налоговые активы равны 0 тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства равны 40 тыс. руб.

Изменение отложенных налоговых активов и обязательств за 2024 год (тыс. руб.)

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Наименование	Сальдо на 01.01.2024	Начисление	Списание	Сальдо на 31.12.2024
Отлож. налоговые активы	376	-	376	-
Отлож.налог.обязательства	376	8	344	40

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величины отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств подлежат пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

В связи с этим в расчетах величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2024 г. организация применила налоговую ставку по налогу на прибыль в размере 25%.

Величина пересчета отражена по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах.

3.12. Финансовые вложения.

В составе краткосрочных финансовых вложений отражены выданные процентные займы организацией в размере 203 500 тыс. руб. В том числе ООО «ЛАР Девелопмент» в размере 170 000 тыс. руб. Срок возврата - 31.12.2025 год.

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены выданные процентные займы СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РАНТА РЕЗИДЕНС ООО в размере 57 000 тыс. руб. Срок возврата - 31.12.2029 год

Резерв под обесценение финансовых вложений на 31.12.2024 года не создавался, так как финансовые вложения не имеют признаков обесценения.

3.13. Займы. Кредиты.

Заемные средства организации по состоянию на 31.12.2024г – отсутствуют.

Кредитное соглашение № 62-0/21 от 15.12.2021г - поступило за 2024г – 10 496,2 тыс. руб., лимит выдачи – 294 700 тыс. руб. Кредит погашен в полном размере 276 311,7 тыс.руб. с денежных средств, поступивших со счетов Эскроу и закрыт – 31.03.2024г. Начислено процентов за пользование кредитом за 2024 год: Кредитное соглашение № 62-0/21 от 15.12.2021г - 178,4 тыс. руб. Всего начислено процентов за период пользования кредитом – 9 457,3 тыс.руб. Проценты, начисленные за пользование кредитом за 2024г в сумме 178,4 тыс.руб., включены в затраты на строительство многоквартирного дома корпус 8, предназначенного для продажи. Проценты, начисленные за пользование кредитом в размере 9 457,3 тыс.руб. погашены 31.03.2024г в полном размере с денежных средств, поступивших со счетов Эскроу.

Долгосрочные кредиты (тыс. руб.)

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»**

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

2024 год	Сальдо на начало периода	Поступило за период	Выбыло за период	Сальдо на конец периода
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЗЛК-ЮГ ООО Кредитное соглашение № 62- 0/21 от 15.12.2021г	265 815	10 496	276 311	0
Итого	265 815	10 496	276 311	0

Краткосрочные кредиты (тыс. руб.)

Счет	Сальдо на начало периода	Поступило За период	Выбыло за период	Сальдо на конец периода
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК СЗЛК-ЮГ ООО Кредитное соглашение № 62-0/21 от 15.12.2021г	9 279	178	9 457	0
Итого	9 279	178	9 457	0

3.14 Данные о средствах на эскроу-счетах

По состоянию на 31.12.2024 года все эскроу-счета закрыты.

3.15 Информация по договорам строительного подряда

- ООО «Конструктив» - договора подряда на строительство многоэтажного жилого дома № 616-МКД/6, № 616-МКД/7А, № 616-МКД/7Б, № 616-МКД/8 от 27.10.21г на общую сумму – 1 381 280 649 рублей; договор подряда № 12/КП от 04.12.2023г на сумму 33 672 538,55 руб., № 12/ОК от 12.02.2024г на сумму 5 705 501,60 руб., № 14/ОК от 11.03.2024г на сумму 6 310 665,90 руб.

Сальдо расчетов по состоянию на 31.12.2024г по договорам:

№ 616-МКД/6 - Кредиторская задолженность - 80 504,42 руб.

№ 616-МКД/7А - Кредиторская задолженность - 452 063,81 руб.

№ 616-МКД/7Б - Кредиторская задолженность - 0 руб.

№ 616-МКД/8 - Кредиторская задолженность - 1 259 683,49 руб.

№ 12/КП – Кредиторская задолженность – 19 243 832,04 руб.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

№ 12/ОК – нет задолженности

№ 14/ОК – нет задолженности

Суммы за выполненные работы, не предъявленные заказчику до выполнения определенных условий или до устранения выявленных недостатков работ нет.

3.16 Аренда

Организацией в отчетном периоде не формировались права пользования активом и обязательства в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по следующим договорам:

- На основании п.11,12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» договор аренды земельного участка № 616-К от 17.09.2021г. с ООО «Запстрой» Объект договора аренды – земельный участок с кадастровым номером 47:24:0104001:616, срок аренды - до 31.12.2025 года.

Размер ежегодной арендной платы за пользование земельным участком определяется в размере двойного размера земельного налога, уплачиваемого собственником земельного участка в налоговые органы.

Арендная плата за 2024 год не начислялась в связи с окончанием строительных работ.

02.04.2024 года было выплачено ООО «Запстрой» Возмещение за утрату титула собственника Земельного участка п.5.3 Договора 616-К аренды земельного участка от 17.09.2021 в размере 30 000 000 рублей, в том числе НДС (20%) – 5 000 000 рублей.

Договоров финансовой аренды нет.

3.17 Выданные и полученные обеспечения обязательств

По Кредитному соглашению № 62-0/21 от 15.12.2021г были выданы залоговые обязательства:

- Залог 99,9% - долей ООО «СЗЛК» в Уставном капитале в размере 199 800 000 рублей
- Залог 0,1% - долей Канунникова Дмитрия Евгеньевича в Уставном капитале в размере 200 000 рублей.

Залоговые обязательства погашены 31.03.2024 года одновременно с погашением и закрытием Кредитного соглашения № 62-0/21 от 15.12.2021г

4. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

В отчетном периоде финансовый результат оказался ниже, чем планировался. Основная причина – снижение покупательской активности. В настоящее время Общество оценивает влияние этих изменений на рынке на свое финансовое положение, финансовые результаты и будущие денежные потоки.

5. Информация о связанных сторонах, аффилированных лицах, бенефициарах

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

5.1. Связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик СЗЛК-Юг» в течение 2024 года являются:

- Директор, учредитель ООО «Специализированный застройщик СЗЛК-Юг» – Канунников Дмитрий Евгеньевич
- ООО «СЗЛК» (новое наименование ООО «ЛАР ДЕВЕЛОПМЕНТ») (по учредителю)
- ООО «Конструктив» (по учредителю)
- ООО «СЗТО» (по учредителю)
- ООО «АН «Запстрой» (по учредителю)

Со связанными сторонами в периоде 2024 года осуществляются следующие хозяйственные операции:

- Канунников Дмитрий Евгеньевич выплата заработной платы в размере 208 тыс. руб., остаток невыплаченной задолженности по заработной плате на 31.12.2024 г – 17 тыс. руб.
- ООО «СЗЛК» (новое наименование ООО «ЛАР ДЕВЕЛОПМЕНТ») выдача займа в размере 170 000 тыс. руб. Начислены проценты в размере 13 419 тыс. руб. Остаток дебиторской задолженности по займу составляет 183 419 тыс. руб.
- ООО «Конструктив» - договора подряда на строительство многоэтажного жилого дома № 616-МКД/6, № 616-МКД/7А, № 616-МКД/7Б, № 616-МКД/8 от 27.10.21г на общую сумму – 1 381 280 тыс. рублей; договор подряда № 616-08/РО-К6 на сумму 2 599 тыс. руб., № 616-08/РО-К7А на сумму 4 337 тыс. руб.

Сальдо расчетов по состоянию на 31.12.2024 г по договорам:

- № 616-МКД/6 - Кредиторская задолженность - 80 тыс. руб.
- № 616-МКД/7А - Кредиторская задолженность - 3 538 тыс. руб.
- № 616-МКД/7Б - Кредиторская задолженность - 41 542 тыс. руб.
- № 616-МКД/8 - Кредиторская задолженность - 14 451 тыс. руб.
- № 616-08/РО-К6 – нет задолженности
- № 616-08/РО-К7А – нет задолженности
- ООО «СЗТО» - не осуществлялось

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

- ООО «АН «Запстрой» - Кредиторская задолженность – 13 263 тыс. руб. Так же выдан займ в размере 23 000 тыс. руб. Начислены проценты по займу в размере 376 тыс. руб. Дебиторская задолженность по выданному займу составляет 23 376 тыс. руб.

5.2. Дочерних обществ нет.

5.3. Бенефициар - Учредитель ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ» - Канунников Дмитрий Евгеньевич

6. Выплаты в адрес управленческого персонала

За 2024 год выплачено заработной платы (краткосрочное вознаграждение) всего – 1 243 473,85 рублей, в т.ч. управленческому персоналу – 1 243 473,85 рублей, а именно: директор (внешнее совместительство) - 209 093,69 руб. (оклад 20 000), финансовый директор – 728 558,78 руб. (оклад 70 000), гл.бухгалтер (внешнее совместительство) – 276 458,88 руб. (оклад 26 500), менеджер ипотечного отдела – 29 362,50 руб. (оклад 11 250). Долгосрочных вознаграждений нет.

7. Существующие и потенциальные иски против общества

Общество не участвует в судебных разбирательствах.

8. Непрерывность деятельности

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ» на отчетную дату завершил строительство Комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, массив «Ижора», участок 4. Работы завершены на основании Разрешений на ввод в эксплуатацию: дом 6 - № 47-24-020-2023 от 20.02.2023г, дом 7А - № 47-24-076-2023 от 20.07.2023г, дом 7Б - № 47-24-137-2023 от 16.11.2023г, дом 8 - № 47-24-008-2024 от 09.02.2024г, выданных Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. В соответствии с данными разрешениями – объекты строительства переданы дольщикам по мере завершения работ и готовности объектов. По состоянию на 31.12.2024 года на балансе организации числится 81 непроданная квартира. Данный факт свидетельствует о том, что в 2025 году и далее компания продолжит работу по реализации построенных, но не проданных квартир.

Разрешений на строительство новых объектов в 2025 году – нет.

Поскольку общество намерено продолжать деятельность и исполнять свои обязательства в течении как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, принцип непрерывности деятельности соблюдается. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

9. Информация по прекращаемой деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Руководство ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ» не имеет намерений по прекращению деятельности предприятия.

10. Информация по отчетным сегментам.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ» в своей деятельности сегментов не выделяет.

11. Информация о совместной деятельности.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗЛК-ЮГ» не участвует в совместной деятельности.

12. Информация о событиях после отчетной даты.

Факторов хозяйственной деятельности, последствия которых могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение и результат деятельности компании не возникло.

13. Информация об условных обязательствах, условных активах.

Условных обязательств, условных активов по состоянию на 31.12.2024 г. нет.

14. Корректировка отчетности.

Данная бухгалтерская отчетность является исправленной; заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую отчетность за 2024 год от 20 марта 2025 года. Исправленная отчетность предоставлена во все адреса, куда была предоставлена первоначальная бухгалтерская отчетность. Исправления бухгалтерской отчетности связаны с уточнением показателей за отчетный год и уточнением показателей приложений к бухгалтерской отчетности.

Директор _____ (Канунников Д.Е.)

«24» апреля 2025 год

