

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «Град»
за 2024 год**

г.Курган

1 Общая информация

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности «Специализированный застройщик «Град» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках. Прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с принципом начисления. Принцип начисления обеспечивается признанием результатов хозяйственных операций, а также событий, не являющихся результатом хозяйственной деятельности Общества, но оказывающих влияние на их финансовое положение, по факту их совершения независимо от времени оплаты.

Операции и события отражаются в бухгалтерском учете и включаются в бухгалтерскую (финансовую) отчетность тех периодов, к которым относятся.

1.1 Общая информация об ООО « Специализированный застройщик «Град»

Организационно – правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град».

Юридический адрес: 640003, Курганская область, г.Курган, ул.Тимофея Небезина, д.6А, кв.38.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град» (далее - Общество) зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Курганской области 24.03.2022 г., зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц, о чем выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, Основной государственный регистрационный номер 1174501005910.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 0 человек.

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Директором, который подотчетен Общему собранию участников Общества. Оперативное руководство текущей производственно-хозяйственной деятельностью Общества в 2024 г. осуществлял директор – Милишенко Александр Леонидович.

Размер уставного капитала: 10 тыс.руб.

Виды осуществляемой деятельности:

Основная – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Сведения об аудиторе Общества: ООО «Союз независимых аудиторов», ИНН 4501227105/ КПП 450101001.

Сведения об обособленных подразделениях Общества: обособленных подразделений у Общества нет.

Настоящая отчетность является исправленной, датирована 28 апреля 2024 года и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, датированную 27 марта 2025 года, в связи с выявленными ошибками:

Разделы по строкам прочие обязательства (задолженность перед дольщиками) не были разделены на краткосрочные и долгосрочные обязательства. В первичной версии отчетности вклады по договорам долевого участия в общей сумме 1 295 773 тыс. руб. были отражены в строке 1450, раздел IV Бухгалтерского баланса. После корректировки данная сумма была распределена в соответствии с планами во вводу в эксплуатацию в ближайшие 12 календарных месяцев - на краткосрочные (подлежащие вводу в эксплуатацию и раскрытию счетов эскароу) в сумме 1 267 528 тыс.руб. по строке 1550, и подлежащие вводу в

эксплуатацию более чем через 12 месяцев – на долгосрочные в сумме 28 245 тыс. руб. по строке 1450 соответствующего раздела Бухгалтерского баланса за 2024 год.

Настоящая отчетность была подписана руководителем Общества «28» апреля 2025 г.

2 Учетная политика и принципы формирования отчетности

2.1 Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временных фактов хозяйственной деятельности согласно п.5 ПБУ 1/2008.

Ответственным за организацию системы внутреннего контроля является Директор Общества.

Бухгалтерский учет в 2024 году Общество вело в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе на основании Федерального закона № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями), «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ № 34н от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями), а также действующих положений по бухгалтерскому учету.

В целях ведения бухгалтерского учета применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета (в разрезе синтетических и аналитических счетов), разработанный на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина от 31.10.2000 г. №94н (с изменениями и дополнениями).

Существенной признается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за отчетный период. Показатель существенности составляет -5% от валюты баланса.

С 01.01.2022 Общество начало применение новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценок на отчетную дату:

- резерв по выплате компенсации по отпускам.

2.2 Формы отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества формируется в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составление отчетности.

Общество утверждает формы бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе форм, рекомендованных Минфином России приказом от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции последующих изменений и дополнений) с соблюдением общих требований к бухгалтерской отчетности (полнота, существенность, нейтральность и пр.), изложенных в ПБУ 4/99. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним Общество придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

В бухгалтерском балансе, отчете об изменении капитала по каждому числовому показателю данные приводятся за отчетный и предыдущий год, и также за год, предшествующий предыдущему отчетному году.

В отчете о финансовых результатах, отчете о движении денежных средств показатели приводятся за два года - отчетный и предыдущий.

Общество составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность за месяц, квартал и год нарастающим итогом с начала отчетного года, при этом месячная и квартальная отчетность является промежуточной.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из Бухгалтерского баланса и Отчета о прибылях и убытках.

При этом месячная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется в целях обеспечения информацией только внутренних пользователей организации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах и пояснений к отчетности в табличной и текстовой форме.

Табличная и текстовая форма пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах утверждается в составе приказа об учетной политике для целей бухгалтерского учета.

В Бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах в графе "Пояснения" указываются номер соответствующего пояснения в табличной форме к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности датой считается последний день отчетного периода. При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отчетным периодом является календарный год с 1 января по 31 декабря включительно.

Информация о чистых активах Общества в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается так же в Отчете об изменениях капитала.

2.3 События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности могут быть признаны событиями после отчетной даты, в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, признается существенным, если оно составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса за отчетный год или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) отчета о финансовых результатах.

Фактов хозяйственной деятельности Общества, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, не было.

2.4 Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Аналитический учет оценочных обязательств ведется в отношении предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.

3 Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1 Основные средства, доходные вложения в материальные ценности

Учет основных средств ведется в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 01 января 2022 г.

К основным средствам относятся активы, со сроком полезного использования свыше 12 месяцев, приведенные в состояние и местоположение для использования в ходе обычной деятельности и при производстве (продаже) продукции, выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд, либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, не предназначенные для перепродажи, и способные приносить организации экономические выгоды в будущем. Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве основных средств и стоимостью более 100 000 руб. отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств.

Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии по вводу основных средств в эксплуатацию.

Общество использует линейный способ начисления амортизации по основным средствам

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость основных средств не подлежит изменению, кроме случаев капитальных вложений, связанных с улучшением или (и) восстановлением объекта основных средств.

На 31.12.2023 г. основные средства составили 1 717 тыс.руб., на 31.12.2024 основные средства составили 1 150 тыс.руб.

3.2 Финансовые вложения

Общество осуществляет учет финансовых вложений в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02). Предоставленные другим организациям займы, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета.

Для целей отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности финансовые вложения в зависимости от срока обращения (погашения) подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений в 2024 году не создавался в связи с отсутствием условий для его создания.

На 31.12.2023 г. долгосрочные финансовые вложения составили – 2 247 тыс.руб., на 31.12.2024г. – 2 247 тыс.руб.

3.3 Запасы

Общество осуществляет учет материально-производственных запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» с 01.01.2021г.

В соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 запасами считаются активы, используемые в течение периода не более 12 месяцев.

МПЗ отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с их классификацией (по видам).

Запасами являются:

- Сырье, материалы, предназначенные для производства продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Спецодежда, спец.инструмент (если они не являются основными средствами для целей бухгалтерского учета);
- Расходы на строительство многоквартирных домов.

Транспортно-заготовительные расходы, связанные с приобретением материалов, отражаются путем непосредственного (прямого) включения ТЗР в фактическую себестоимость материалов.

При отпуске или ином выбытии материалов (сырья и т.п. ценностей) их оценка производится по средней себестоимости (взвешенная оценка). Оценка материалов на конец отчетного периода производится по их средней себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2024 году не создавался ввиду отсутствия условий для создания данного вида резерва.

Информация о наличии запасов в отчетном периоде представлена в таблице:

| Наименование показателя | Период | На конец периода |
|--|----------------------|------------------|
| | | себестоимость |
| Запасы - всего в том числе: | на 31.12.2024 | 2 288 333 |
| | на 31.12.2023 | 825 041 |
| | на 31.12.2022 | 258 580 |
| Сырье и материалы | на 31.12.2024 | 56 049 |
| | на 31.12.2023 | 64 756 |
| | на 31.12.2022 | 288 |
| Строительство многоквартирных домов | на 31.12.2024 | 2 232 284 |
| | на 31.12.2023 | 760 284 |
| | на 31.12.2022 | 258 293 |

3.4 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

| Наименование показателя | 2024 год | 2023 год | 2022 год |
|---|----------|----------|----------|
| Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках, в т.ч. | | | |
| На расчетных счетах | 118 464 | 854 926 | 550 948 |
| На специальных счетах в банках (аккредитивы) | 79 065 | 29 | 8 |
| | 39 399 | 854 897 | 550 940 |

3.5 Дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность, а также просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. у Общества отсутствует.

Информация о наличии дебиторской задолженности за отчетный период представлена в

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

таблице:

| Наименование показателя | Период | На конец периода |
|--|-------------------------|------------------|
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | на 31.12.2024 г. | 1 491 971 |
| | на 31.12.2023 г. | 1 027 510 |
| | на 31.12.2022 г. | 38 413 |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | на 31.12.2024 г. | 185 729 |
| | на 31.12.2023 г. | 247 395 |
| | на 31.12.2022 г. | 38 395 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | на 31.12.2024 г. | 14 |
| | на 31.12.2023 г. | 14 |
| | на 31.12.2022 г. | 14 |
| Расчеты по налогам и сборам | на 31.12.2024 г. | 37 |
| | на 31.12.2023 г. | 1 |
| | на 31.12.2022 г. | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | на 31.12.2024 г. | 1 306 192 |
| | на 31.12.2023 г. | 780 099 |
| | на 31.12.2022 г. | 4 |

В составе дебиторской задолженности (расчеты с разными дебиторами и кредиторами) отражены расчеты с дольщиками по объектам долевого строительства. Также средства участников долевого строительства, находящиеся на счетах эскроу, в течение отчетного периода отражались Обществом на забалансовом счет 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». На 31.12.2024 г. сальдо на счете 008.01 составило 1 246 534 тыс.руб.

3.6 Прочие активы

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

| Виды активов | 2024 год | | 2023 год | | 2022 год | |
|--------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | Внеоборотные | Оборотные | Внеоборотные | Оборотные | Внеоборотные | Оборотные |
| Расходы будущих периодов | - | 1 125 | - | 56 | - | - |
| Итого: | - | 1 125 | - | 56 | - | - |

3.7 Капитал

Размер уставного капитала: 10 тыс.руб.

Участниками Общества являются: Милишенко Александр Леонидович (размер доли - 60 процентов) и Еске Надежда Юрьевна (размер доли – 40 процентов).

Пояснения о структуре и изменении капитала даны в п. 5 «Пояснения к отчету об изменениях капитала» данных Пояснений.

3.8 Займы и кредиты, полученные и расходы по займам и кредитам

В соответствии с пунктом 2 ПБУ 15/08 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н, основная сумма обязательств по полученному займу (кредиту) учитывается в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Задолженность по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев) и долгосрочную (срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев).

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В бухгалтерской отчетности на отчетную дату задолженность по кредитам и займам отражена с учетом начисленных процентов.

Проценты по полученным займам и кредитам признаются равномерно расходами того периода, к которому они относятся. Согласно ПБУ 15/08, в случае получения заемных средств на цели приобретения (строительства) инвестиционных активов, сумма процентов подлежит включению в стоимость этих активов до момента принятия инвестиционного актива на учет в качестве объекта основных средств, нематериального актива или иного внеоборотного актива.

В соответствии с п. 7 ПБУ 15/2008 дополнительные расходы по займам (кредитам), направленным на приобретение, сооружение и (или) создание инвестиционного актива подлежат включению в его стоимость до момента принятия инвестиционного актива на учет в качестве объекта основных средств, нематериального актива или иного внеоборотного актива.

В отчетном периоде Общество привлекало долгосрочные заемные средства путем открытия невозобновляемых кредитных линий для финансирования затрат по строительству Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Курганская область, г. Курган ул. Витебского № 5 (3 этапа строительства)

| Кредитор | № и дата кредитного договора | Лимит выдачи, тыс. руб. | Дата погашения задолженности |
|--------------|---|-------------------------|------------------------------|
| ПАО Сбербанк | №420F00D5H-001 от 14.12.2022 г. | 748 452 | 30.09.2025 |
| ПАО Сбербанк | № 420B010VSMF от 06.09.2024/дофинансирование 1 этап | 225 917 | 31.12.2025 |
| ПАО Сбербанк | №420F00D5H-002 от 14.12.2022 г. | 802 502 | 25.09.2026 |
| ПАО Сбербанк | № 420F00D5H-003 от 25.04.2023 г. | 625 157 | 25.09.2026 |
| ПАО Сбербанк | № 420F00D5H-004 от 22.02.2024 | 694 410 | 25.09.2026 |

Задолженность по кредитам и займам представлена в таблице:

| Виды кредитов и займов | Период | Сальдо на конец периода | Строка баланса |
|---|---------------|-------------------------|----------------|
| Долгосрочные заемные средства, в том числе: | на 31.12.2024 | 2 474 556 | 1410 |
| | на 31.12.2023 | 1 887 068 | 1410 |
| | на 31.12.2022 | 790 139 | 1410 |
| Долгосрочные кредиты-всего: | на 31.12.2024 | 2 309 410 | 1410 |
| | на 31.12.2023 | 1 737 696 | 1411 |
| | на 31.12.2022 | 641 498 | 1411 |
| Долгосрочные займы | на 31.12.2024 | 165 146 | 1412 |
| | на 31.12.2023 | 149 373 | 1412 |
| | на 31.12.2022 | 148 641 | 1412 |
| Краткосрочные заемные | на 31.12.2024 | 204 366 | 1510 |

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

| | | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|-------------|
| средства, | на 31.12.2023 | 58 111 | 1510 |
| в том числе | на 31.12.2022 | 2 935 | 1510 |
| Краткосрочные займы | на 31.12.2024 | - | 1512 |
| | на 31.12.2023 | - | 1512 |
| | на 31.12.2022 | 2 935 | 1512 |
| Проценты по долгосрочным кредитам | на 31.12.2024 | 204 366 | 1513 |
| | на 31.12.2023 | 58 111 | 1513 |
| | на 31.12.2022 | - | 1513 |

3.9 Кредиторская задолженность

Просроченной кредиторской задолженности на 31.12.2024 у Общества нет.

Наличие кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в таблице:

| Наименование показателя | Период | Остаток на конец периода |
|---|----------------------|--------------------------|
| Краткосрочная кредиторская задолженность – всего | на 31.12.2024 | 91 991 |
| | на 31.12.2023 | 37 490 |
| | на 31.12.2022 | 61 335 |
| в том числе: Поставщики и подрядчики | на 31.12.2024 | 70 679 |
| | на 31.12.2023 | 26 135 |
| | на 31.12.2022 | 60 825 |
| Задолженность по налогам и сборам | на 31.12.2024 | 22 |
| | на 31.12.2023 | 11 |
| | на 31.12.2022 | 8 |
| Задолженность по социальному страхованию и обеспечению | на 31.12.2024 | - |
| | на 31.12.2023 | 11 |
| | на 31.12.2022 | - |
| Расчеты с персоналом по оплате труда | на 31.12.2024 | - |
| | на 31.12.2023 | 25 |
| | на 31.12.2022 | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | на 31.12.2024 | 21 291 |
| | на 31.12.2023 | 11 308 |
| | на 31.12.2022 | 502 |

Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. у Общества отсутствует.

3.10 Прочие обязательства

Денежные средства, поступившие от дольщиков по договорам долевого участия в строительстве на счета эскроу, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе прочих обязательств. На 31.12.2024 г. прочие обязательства составили 1 295 773 тыс.руб., на 31.12.2023 г. составляли 779 976 тыс.руб., которые отражены по строке баланса 1450.

На 31.12.2024 г. денежные средства по ДДУ составили итого 1 295 773 тыс. руб. долгосрочные обязательства (строительство 4 этапа) составили 28 245 тыс. руб., отражены по строке баланса 1451. Краткосрочные обязательства (строительство 1, 2, 3 этапов)

составили 1 267 528 тыс. руб., отражены по строке баланса 1551. На 31.12.2023 г. прочие обязательства составляли 779 976 тыс.руб., отражены по строке баланса 1451.

3.11 Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств (резервов на предстоящие расходы) Общество признает 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;
- величина обязательства может быть обоснованно оценена.

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

Оценить влияние изменения оценочных значений на бухгалтерскую (финансовую) отчетность будущих периодов не представляется возможным.

Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам на 31.12.2024 г. составили 69 тыс.руб., на 31.12.2023 г. составляли 34тыс.руб.

4 Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах

4.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

Общество признает выручку от продажи готовой продукции (квартиры в собственности) на момент передачи готовых квартир собственникам-дольщикам, средства которых были размещены на счетах-эскроу. Выручка признаются как разница между полученными от дольщиков средствами и затратами на строительство многоквартирного дома (так называемая «экономия»). На 31.12.2024 г. выручка у Общества отсутствует, так как строительство инвестиционного объекта на эту дату не закончено, квартиры дольщикам не переданы.

На 31.12.2024 г. выручка у Общества отсутствует. На 31.12.2023 г. выручка у Общества отсутствовала.

По дебету счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» накапливаются суммы произведенных организацией расходов, связанных с продажей квартир, в том числе, расходы на рекламу объекта, содержание отдела продаж. Данные расходы капитализируются по принципу списания только тех затрат, которые непосредственно связаны с созданием объекта строительства. Принцип основан на разделении расходов по статьям затрат и их обоснованной связи с конкретным объектом. Расходы на ненормируемую рекламу объектов капитализируются в размере не более 10% от общей стоимости объекта строительства. Суммы затрат, свыше нормируемых, либо не имеющих прямого отношения с созданием объекта строительства, списываются ежемесячно в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы также капитализируются по принципу списания только тех затрат, которые непосредственно связаны с созданием объекта строительства. Принцип

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

основан на разделении расходов по статьям затрат и их обоснованной связи с конкретным объектом. Суммы затрат, свыше нормируемых, либо не имеющих прямого отношения с созданием объекта строительства, списываются ежемесячно в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы") в период их образования.

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

| Коммерческие расходы | 2024 г. | 2023 г. |
|--|----------------|----------------|
| Агентские услуги по продаже квартир | 19 485 | 12 117 |
| Расходы на содержание сайта, программы, лицензии | 1 495 | 281 |
| Расходы на рекламу | 18 566 | 10 909 |
| Прочие затраты | 36 | - |
| Итого коммерческие расходы | 39 582 | 23 307 |

В 2023 г. капитализированы коммерческие расходы в сумме -23 256 тыс.руб.; списаны на счет 90 – 52тыс.руб.

В 2024 г. капитализированы коммерческие расходы в сумме - 39 241 тыс.руб., списаны на счет 90 – 341 тыс.руб.

Общехозяйственные расходы были представлены следующими статьями:

| Общехозяйственные расходы | 2024 г. | 2023 г. |
|---|----------------|----------------|
| Содержание офиса (в т.ч. аренда) | 760 | 1 349 |
| Оплата труда, взносы на страхование | 871 | 446 |
| Списание материалов | 21 | 847 |
| Программное обеспечение и лицензии | 1 364 | 689 |
| Услуги связи | 290 | 178 |
| Юридические, аудиторские, нотариальные услуги | 960 | 880 |
| Прочие затраты | 211 | 110 |
| Итого общехозяйственные расходы | 4 477 | 4 499 |

В 2023 г. капитализированы общехозяйственные расходы в сумме -3 116 тыс.руб.; списаны на счет 90 – 1 383 тыс.руб.

В 2024 г. капитализированы общехозяйственные расходы в сумме - 3 372 тыс.руб.; списаны на счет 90 – 1 104 тыс.руб.

4.2 Проценты к получению и уплате

За отчетный период и 2023 год в состав прочих расходов включена сумма процентов по кредитам, которая отражена по строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах. За 2023 год – 2 821тыс.руб. За 2024 год-отсутствуют.

4.3 Прочие доходы и расходы

Общество признает прочим доходом:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов Общества;
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам).
- поступления, связанные с продажей прочего имущества;
- поступления, связанные с продажей основных средств.

За 2023, 2024 годы прочие доходы у Общества отсутствовали.

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам).
- расходы от покупки и продажа иностранной валюты;
- расходы, связанные с продажей прочего имущества;
- расходы, связанные с продажей основных средств;
- возмещение банку за предоставление субсидий покупателям при заключении договора;
- расходы на услуги банков.

За 2023 год 617 тыс.руб., за 2024 г. 19781 тыс.руб.

4.4 Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002г. № 114н (ред. от 20.11.2018г.). Отложенным налоговым активом признается часть отложенного налога, которая приведет в последующих периодах к уменьшению налога на прибыль. Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что временная разница будет восстановлена в обозримом будущем и будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы. Отложенным налоговым обязательством признается та часть налога на прибыль, которая приведет в последующих периодах к увеличению налога на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, применяемые в отчетном году, когда актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были введены в действие или фактически введены в действие.

Изменение ставки налога в отчетном периоде по отношению к предыдущим отчетным периодам не происходило. В 2024 г. применяемые ставки налогообложения 17% - в региональный бюджет, 3% - в федеральный бюджет. Суммарное изменение отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства составляют величину отложенного налога на прибыль.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета.
На 31.12.2024 г. текущий налог на прибыль отсутствует, Обществом получены убытки.

Информация об отложенном налоге:

| Баланс временных разниц | Сальдо на начало периода | Изменения текущего периода | Сальдо на конец периода |
|--|--------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Доходные вложения в материальные ценности | - | 5 | 5 |
| Внеоборотные активы | - | (10) | (10) |
| Материалы | 734 | (723) | 11 |
| Убытки прошлых лет | 7 998 | 21 937 | 29 935 |
| Пересчет отложенного налогового актива по ставке 25% | - | 7 484 | 7 484 |
| Итого временные разницы | 8 732 | 28 693 | 37 425 |

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

| | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Применимая ставка налога | 20% | 20% | 20% |
| Итого ОНА/ОНО по временным разницам | 1 747 | 5 739 | 7 485 |
| Признание (списание) ОНА в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах | - | - | - |
| Итого отложенный налог на прибыль | 1 747 | 5 739 | 7 485 |

5 Пояснения к отчету об изменении капитала

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2023г. составлял 10 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024г. составляет 10 тыс.руб.

Непокрытый убыток по состоянию на 31.12.2023 г. составил 7 069 тыс. руб.

В течение 2024 года величина капитала уменьшилась на сумму убытка 2024 г., а именно на 15 487 тыс.руб, и по состоянию на 31.12.2024 г. составила 22 556 тыс. руб.

5.1 Отрицательные чистые активы и признание неопределенности

По состоянию на 31.12.2024 чистые активы Общества имеют отрицательную величину и составили – 22 556 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 чистые активы также имели отрицательную величину – 7 069 тыс. руб. Данные условия, возникшие в предыдущие периоды указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «Специализированный застройщик «Град» продолжать непрерывно свою деятельность и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

При этом следует отметить, что специфика деятельности Общества – деятельность застройщика, подразумевает под собой длительный цикл строительства до получения финансового результата от деятельности, поэтому наличие отрицательных чистых активов на первоначальном этапе строительства является нормальной ситуацией для отрасли.

Реализуемый на данный момент проект является первым для Общества, после его завершения размер чистых активов будет приведен в соответствие с требованиями законодательства.

6 Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств

Основными потоками денежных средств за 2024 год являются текущая деятельность Общества, связанная со строительством многоквартирных домов.

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы, признаются связанными с денежными потоками от текущих операций.

В разделе ОДДС «Денежные потоки от текущих операций» платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей, среди прочего, подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам и страховым взносам).

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

7 Информация о существенных ошибках

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) Отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

Существенных ошибок прошлых лет не выявлено.

8 Информация о связанных сторонах

В процессе ведения финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляет операции с лицами, которые являются связанными сторонами. К связанным сторонам Общество относит юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н и МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие группы связанных сторон:

- основное общество – лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций (долей) Общества;
- прочие связанные стороны - лица, в которых контролирующее Общество лицо или преобладающие (участвующие) общества, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей). Так же лица, оказывающие значительное влияние на Общество, которые имеют возможность участвовать в принятии решений Общества, но не контролировать его.

Перечень связанных сторон:

| п/п | Наименование связанной стороны | Должность/доля/сфера деятельности |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| Основной управленческий персонал | | |
| 1 | Милишенко Александр Леонидович | Директор |
| Основное хозяйственное общество | | |
| 2 | - | - |
| Дочерние хозяйственные общества | | |
| 3 | - | - |

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

| Прочие связанные стороны | | |
|--------------------------|--|---|
| 4 | ООО «Специализированный застройщик «Перспектива +» | Строительство жилых и нежилых зданий |
| 5 | ООО «Специализированный застройщик «Экологика» | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика |
| 6 | ООО «Перспектива» | Строительство жилых и нежилых зданий |

Общество раскрывает информацию по группе связанных сторон.

Операции и расчеты со связанными сторонами за 2023, 2024 гг. приведены в таблице:

| Операции со связанными сторонами | Реализация товаров, работ, услуг | Приобретение товаров, работ, услуг | Реализация внеоборотных активов | Приобретение внеоборотных активов и работ, услуг, связанных с их созданием (приобретением) |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|
| За 2024 год | - | 108 978 | - | - |
| Прочие связанные стороны | - | 108 978 | - | - |
| За 2023 год | - | 19 215 | - | - |
| Прочие связанные стороны | - | 19 215 | - | - |
| Итого: | - | 19 215 | - | - |

| Операции со связанными сторонами | Приобретение акций, долей в УК | Займы выданные и % к получению | Займы полученные и % к уплате | Получение дивидендов |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| За 2024 год | - | - | 15 836 | - |
| Прочие связанные стороны | - | - | 15 836 | - |
| За 2023 год | - | - | 8 402 | - |
| Прочие связанные стороны | - | - | 8 402 | - |
| Итого: | - | - | 8 402 | - |

| Остатки задолженности со связанными сторонами | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---|---------------|
| | Дебиторская задолженность за товары, работы, услуги | |
| Прочие связанные стороны | 14 | 14 |
| Итого: | 14 | 14 |
| | Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги | |
| Прочие связанные стороны | 48 838 | 32 379 |

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

| | | |
|---------------|--------|--------|
| Итого: | 23 692 | 32 379 |
|---------------|--------|--------|

Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям в соответствии с договорами, форма расчета – безналичная.

Размер вознаграждений основного управленческого персонала составил:

| Наименование показателя | За 2024 год | За 2023 год |
|---|-------------|-------------|
| Краткосрочные вознаграждения, всего в том числе: | 828 | 411 |
| - оплата труда (в т.ч. оплата отпуска, мед. обслуживания, коммунальных услуг и т.п.) | 690 | 345 |
| - страховые взносы | 138 | 66 |
| - вознаграждение за участие в органах управления | - | - |
| Долгосрочные вознаграждения, всего в том числе: | - | - |
| - вознаграждения по окончании трудовой деятельности | - | - |
| - платежи по договорам добровольного страхования и договорам негосударственного пенсионного обеспечения | - | - |
| - дивиденды | - | - |

Иных вознаграждений, подлежащих выплате в течение 12 месяцев и вознаграждений, подлежащих выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, не имеется.

9 Информация о прекращаемой деятельности.

В 2024 году Обществом не принималось решений о прекращении деятельности (части деятельности), соответствующих нормам ПБУ 16/02.

У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой кредиторов в течение 12 месяцев 2025 года.

10 Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Общество раскрывает информацию о рисках хозяйственной деятельности в соответствии с информацией Минфина РФ от 14.09.2012 № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности».

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества: риск ликвидности, риски, связанные с изменением налогового законодательства, репутационные риски.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Деятельность Общества ориентирована исключительно на российский рынок. Общество не осуществляет экспортные и импортные операции. Таким образом, на деятельность Общества не оказывают влияние факторы внешнего рынка, вследствие чего риски на внешних рынках не описываются.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его дольщиков, покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков выполнения работ (услуг). Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Также Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства.

Директор

Милишенко А.Л.

28 апреля 2025 г.