

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САПСАН»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2024 год**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1) Общие сведения о деятельности Общества

1. Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САПСАН» создано и зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия 20.07.2023 г.

Юридический адрес: 670031, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Трубочеева, д. 156, офис 1

Уставный капитал Общества составляет 1 000 000 рублей (один миллион) рублей.

Учредители: Доля: 1000 000 руб. (100%) ИНН: 0300015946

Бенефициаром ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САПСАН» является Гвоздиков Сергей Александрович.

В 2024 году не вносились изменения в Устав Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором с 20.07.2023 г., который избирается решением участника Общества (Решение единственного участника Общества от 2023).

Среднесписочная численность за год – 3 человек (за 2024 год – 3, за 2023 год – 3).

Начисленный ФЗП за 2024 г. – 1590,78 т. р.

Основной деятельностью ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САПСАН» является Строительство жилых и нежилых зданий (41.20). В 2024 году был построен и сдан блок Б2, в 2025 году готовятся к сдаче блоки Б3, Б4, Б5. Заказчик ООО «СЗ Сапсан» для целей строительства вышеуказанного Жилого комплекса в рамках соблюдения требований ФЗ-214 все средства размещает на счетах эскроу, о чем заключен Договор об эскроу счетов, также Заказчик является кредитором по Генеральному соглашению об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии №180F00RRNMF от 26.12.2023 г. с ПАО Сбербанк, в соответствии с которым настоящее строительство финансируется ПАО Сбербанк. ООО «СЗ Б-Групп» является Генеральным подрядчиком в проектом финансировании, статус Генерального подрядчика был согласован структурами ПАО Сбербанк. Заказчиком с ПАО Сбербанк заключены кредитные договоры № 180F00RRNMF-002 от 28.12.2023 г., № 180F00RRNMF-003 от 28.12.2023 г. и № 180B00YO1MF от 12.07.2024 г.

Непрерывность деятельности. Прекращение деятельности не планируется.

2. Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САПСАН» является организацией-застройщиком, осуществляет строительство многоквартирных домов путем заключения ДДУ с использованием счетов эскроу. В соответствии с законодательством и Учетной политикой организации, в качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от оказания услуг застройщика, определяемая по окончании строительства как экономия в виде разницы между договорной стоимостью объектов и фактическими затратами по строительству данных объектов. На данный момент все средства, полученные от дольщиков, учитываются как целевое финансирование и аккумулируются на счетах эскроу в Сбербанке (пп.14 п.1 ст.251 НК РФ). Расходы по строительству жилого дома производятся за счет кредитных и заемных средств.

3. Анализ рисков, связанных с деятельностью Общества.

а) Рыночный риск.

Общество подвержено воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с обязательствами Общества, выраженными в иностранных валютах (оплата поставщикам). Общество контролирует данный риск, проводя регулярный мониторинг общей суммы обязательств, выраженных в иностранной валюте.

б) Риск изменения процентной ставки.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. Общество регулярно проводит мониторинг процентных ставок в отношении своих обязательств.

в) Кредитный риск.

Общество подвержено тому, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. В связи с этим Общество контролирует кредитный риск, регулярно проводя мониторинг общей суммы и сроков исполнения обязательств.

г) Социальные риски.

Это риски, связанные с персоналом: риск травматизма по причине несоблюдения техники безопасности и риск низкой квалификации персонала. Для снижения данных рисков в Обществе проводится обучение персонала, внедряются программы по повышению мотивации сотрудников.

д) Правовые риски.

Правовые риски включают в себя следующие возможные негативные последствия: несоблюдение требований нормативно-правовых актов при заключении договоров, правовые ошибки при осуществлении деятельности.

В обществе ведется непрерывный мониторинг изменения законодательства, проводится информирование персонала по возможным негативным событиям вследствие его изменения.

В целом за рассматриваемый период влияние рисков на деятельность Общества было незначительным. Общество проводит работу по управлению рисками и минимизации их влияния, что позволяет ему выполнять свои финансовые обязательства.

2) Информация об учетной политике предприятия.

Учетная политика формируется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и нормативными актами по бухгалтерскому и налоговому учету с учетом изменений, возникших с 01.01.2024 г., ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утверждённый приказом Минфина от 17.09.2020 №204н.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

1. Учет основных средств

К основным средствам относятся объекты со сроком службы больше 12 месяцев, имеющие материально-вещественную форму, Общество не предполагает их перепродажу, стоимость их составляет не меньше 100 000 рублей. Объекты недвижимости, пригодные для использования, до момента регистрации прав собственности принимаются к учету в качестве основных средств на отдельном субсчете. Переоценка основных средств Обществом не производится. Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

2. Учет материально-производственных запасов

Стоимость специальной одежды, специальной обуви, специальной оснастки и средств индивидуальной защиты погашается линейным способом исходя из срока полезного использования.

С целью снижения трудоемкости учетных работ производить единовременное списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, на счета учета производственных затрат в момент передачи (отпуска) сотрудникам Общества.

По материально-производственным запасам, оставшимся от выбытия основных средств и другого имущества, а также выявленным по результатам инвентаризации, себестоимость принимается равной рыночной с одновременным отнесением их стоимости на финансовый результат (п.29 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов).

При отпуске материально-производственных запасов со складов Общества структурным подразделениям - потребителям и ином выбытии, их оценка производится по средней себестоимости по каждому номенклатурному номеру запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающейся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших материально-производственных запасов за месяц, в котором совершалась хозяйственная операция (взвешенная оценка) (п.78 Методических указаний).

5. Учет дебиторской и кредиторской задолженности

В Обществе учет дебиторской задолженности ведется по видам:

- расчеты с покупателями и заказчиками за отгруженные товары (работы, услуги);

- авансы выданные;
- расчеты с прочими дебиторами.

Дебиторская задолженность по авансам выданным на финансирование капитальных вложений отражается в составе внеоборотных активов, в составе прочих внеоборотных активов (п. 20 ПБУ 4/99).

Общество переводит просроченную краткосрочную задолженность в состав долгосрочной задолженности, только в случаях, когда путем заключения дополнительных соглашений с должником произошла реструктуризация задолженности и определена новая дата её исполнения, наступающая более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Для уточнения оценки дебиторской задолженности Общество создает оценочное обязательство по сомнительным долгам.

6. Учет доходов

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- выручка от оказания услуг застройщика, определяемая по окончании строительства как экономия в виде разницы между договорной стоимостью объектов и фактическими затратами по строительству данных объектов;

Прочими доходами являются:

- выручка, от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг;
- выручка, связанная с предоставлением имущества за плату во временное пользование;
- иные доходы.

7. Учет расходов

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы (п. 4 ПБУ 10/99).

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств (п. 18 ПБУ 10/99).

8. Учет прочих расходов

Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств, расходы, связанные с продажей финансовых вложений и иных активов, отличных от денежных средств, продукции, товаров;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- прочие расходы.

В отчете о финансовых результатах определить порядок представления прочих доходов и расходов развернуто (пункт 18.2 ПБУ 9/99 «Доходы организации», пункт 21.2 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

9. Учет задолженности и расходов по кредитам и займам

Задолженность Общества займодавцу (кредитору) по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на:

- краткосрочную задолженность (отражается на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам»);
- долгосрочную задолженность (отражается на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам»).

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

10. Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САПСАН» применяет упрощенную систему налогообложения. Объектом обложения являются «Доходы» по ставке 1% согласно п.6 ст.2 Закона Республики Бурятия от 16.11.2023 г. «Об отдельных вопросах применения упрощенной и патентной систем налогообложения на территории Республики Бурятия».

11. Учет ценностей, учитываемых на забалансовых счетах

Общество на забалансовых счетах обобщает информацию о наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении организации (арендованных основных средств, материальных ценностей на ответственном хранении, в переработке и т.п.), условных прав и обязательств, а также организует контроль за отдельными хозяйственными операциями.

Все хозяйственные операции, отраженные на забалансовых счетах, оформляются первичными документами.

12. Порядок раскрытия информации по прочим фактам хозяйственной деятельности в бухгалтерской отчетности

Общество раскрывает информацию о событиях после отчетной даты, условных фактах хозяйственной деятельности, о связанных сторонах в соответствии с порядком раскрытия информации, изложенных в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, Общество включает краткое описание характера следующих событий после отчетной даты и оценку их последствий в денежном выражении:

- принятие решения о реорганизации Общества;
- приобретение предприятия как имущественного комплекса;
- крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;
- пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов Общества;
- прочие события, если они способны оказать существенное влияние на деятельность общества.

Если возможность оценить последствия события после отчетной даты в денежном выражении отсутствует, то Общество указывает это в отчетности.

13. Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств

Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются приказом генерального директора Общества, за исключением случаев, когда проведение инвентаризации обязательно.

В целях обеспечения достоверности бухгалтерской отчетности производить инвентаризацию имущества и обязательств в следующие сроки:

- товарно-материальных ценностей – один раз в год по состоянию на 31 декабря
- основных средств – один раз в три года по состоянию на 31 декабря
- инвентаризация расчетных статей баланса и денежных средств производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря, при составлении годовой бухгалтерской отчетности.

14. Последствия изменения учетной политики

Изменения в учетную политику оформляются приказом генерального директора Общества до 31 декабря и вводятся с начала нового отчетного года, если иное не обуславливается причиной такого изменения.

Последствия изменения Учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества, оцениваются в денежном выражении и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в порядке, изложенном в пунктах 14 -16 ПБУ 1/2008.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, а также информация об изменении учетной политики подлежат раскрытию в пояснительной записке, входящей в состав бухгалтерской отчетности организации (п. 24 ПБУ 1/2008).

3) Раскрытие существенных показателей отчетности за 2024 год.

1. Основные средства (строка 1150)

Информация об основных средствах организации, их наличие и движение, представлены в п. 2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Таблица № 1 (руб.)

п/п	Наименование	31.12.2024	31.12.2023	
	Основные средства	2491820,00	192896	
	Амортизация ОС	80655,98	3214,94	
	Оборудование к установке			
	Строительство объектов основных средств	334031152,23	223155535,52	
	Приобретение объектов основных средств			
	Итого:	336442316,25	223345216,58	

2. Запасы (строка 1210)

Таблица № 2 (руб.)

№ п/п	Наименование	31.12.2024	31.12.2023	
1	Материалы			
2	Строительный материалы	462399,15		
3	Товары			
4	Расходы будущих периодов			
5	Основное производство			
6	Полуфабрикаты			
7	Вспомогательное производство			
8	Общепроизводственные расходы			
9	Обслуживающие производства			
10	Готовая продукция	9304257,00		
	Итого:	9766656,15	0,00	

Информация о запасах организации, их наличие и движение, представлены в п. 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Информация о дебиторской задолженности представлена в п. 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе Расчеты по авансам выданным по строке 1231 отражены:

Таблица № 3 (руб.)

№ п/п	Дебитор	31.12.2024	31.12.2023	
1	ООО "АВАНГАРД ИНЖИНИРИНГ"	8 146 415,27	1000000,00	
2	ООО "БУЛАГ"	45500,00		
3	ИП Белых Александр Михайлович	320,00		
4	ООО "БУРГРАЖДАНПРОЕКТ"	449081,70		
5	АО "БУРЯТГРАЖДАНПРОЕКТ"	463540,80		
6	МУП "ВОДОКАНАЛ"	3468453,09		
7	ООО "КЕХ ЕКОММЕРЦ"	3453,00		
8	ИП Корнакова Магдалина Аюржанаевна	13476,00		
9	ООО "КРИОГАЗ ПРОМСЕРВИС"	6750,00		
10	ООО "МЕРИДИАН"	25000,00		
11	ООО "РН-КАРТ"	4329,56		
12	ПАО "РОССЕТИ СИБИРЬ"	157111,21		
13	ИП Рязанец Иван Сергеевич	4500000,00		
14	ООО "СЗ Б-ГРУПП"	4059275,28	1380000,00	
15	ООО "СТРОЙ-ТРАНЗИТ"	250650,00		
16	ООО "СТРОЙВЕНТСЕРВИС"	2260532,00		
17	ПАО "ТГК-14"	1547833,68		

18	ООО "ТЕПЛОТРЕЙД"	94561,60		
19	ООО "ТЕХНОНИКОЛЬ"	19113,89		
20	ООО ТПК "УРАЛСИБМЕТ"	19900864,8		
21	ООО "ЯНДЕКС"	39690,00		
22	Гарматаров Чингиз Дмитриевич	183400,00		
23	Доржиева Етта Батоевна	78500,00		
24	Доржиева Эржена Ешеевна	164400,00		
25	Жигжитов Чингис Гармаевич	119000,00		
26	Зудаев Алексей Александрович	222000,00		
27	Ринчинова Олеся Жамбаловна	369200,00		
28	Цыбикдоржиева Арьяна Баторовна	254800,00		
29	ИП Доржиев Александр Игоревич	29679413,55		
30	ИП Будаев Эрдэм Владимирович		890386	
31	ООО СКБ		1200000	
32	ИП Иванов Николай Федорович		100000	
33	ИП Ильин Михаил Юрьевич		85408	
34	Забайкальское УГМС		22188	
	Итого:	76526665,14	4677982	

В составе Прочие по строке 1236 отражены:

Таблица № 4 (руб.)

№ п/п	Вид задолженности	31.12.2024	31.12.2023	
1	Долг работника по заработной плате	1243,00	1243	
2	Задолженность по лизинговым платежам			
3	Авансы по договорам лизинга			
4	НДС по арендным обязательствам			
5	Расчеты с бюджетом	45660,67		
6	НДС по авансам и предоплатам выданным			
7	Расчеты по предоставленным займам			
8	Расчеты с подотчетными лицами	2756754,66		
9	Расчеты по социальному страхованию	1225,42		
	Итого по строке 1236:	2804883,75	1243,00	

4. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Таблица № 5 (руб.)

№ п/п	Наименование	31.12.2024	31.12.2023	
1	Касса			
2	Расчетные счета	1047045,18	41179,03	
3	Депозитные счета сроком меньше 1 месяца			
	Итого:	1047045,18	41179,03	

5. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370)

6. Заемные средства (строки 1410, 1510)

Долгосрочные заемные средства

Таблица № 6 (руб.)

№ п/п	Займодавец	31.12.2024	31.12.2023	
1	180B00YO1MF-004 от	41367202,27		-

	12.07.2024			
2	180F00RRNMF-002 от 28.12.2023	147317141,64		-
3	180F00RRNMF-003 от 28.12.2023	94142675,12		
4	Сариев Б.Д.	21376000	35586000	
5	ИП Щиголев Сергей Николаевич	7760434,62	19960434,62	
	Итого:	311963453,65	75304189,15	-

7. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Информация о кредиторской задолженности представлена в п. 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В составе Расчетов с поставщиками и подрядчиками по строке 1521 отражены:

Таблица № 7 (руб.)

№ п/п	Кредитор	31.12.2024	31.12.2023	
1	2Р-МЕДИА ООО	3800		
2	Баженов Олег Иванович	400		
3	БУРЯТГРАЖДАНПРОЕКТ АО	231798		
4	Васильев Сергей Александрович	91,20		
5	ДИМАЛ ПЛЮС ООО	22160		
6	ДОМКЛИК ООО	8300	3100	
7	Доржиева Светлана Валерьевна	572693,88		
8	ЗАЛАН ООО	64200,45	90038,38	
9	ИЛЬИН МИХАИЛ ЮРЬЕВИЧ ИП	204800	204800	
10	Михалев Вячеслав Петрович ИП	49262,10		
11	Мокрый Валентин Павлович	30000		
12	Порубенко Дмитрий Аркадьевич	124945,27		
13	РОСТЕЛЕКОМ ПАО	597,28		
14	САНТЕХМЕТ ООО	947218,14		
15	Сафронова Светлана Алексеевна	16000		
16	СЗ Б-ГРУПП ООО	1608810	50000	
17	СКБ ООО	211074,2		
18	СМИТ-ТРЕЙД ООО	126497,43	370274,97	
19	Труднев Александр Иннокентьевич	6000		
20	Урбаева Валентина Спиридоновна	20094,2		
21	Харчук Аркадий Иосифович	646301,57		
22	ЭКОАЛЬЯНС ООО	13978,32		
23	Расчеты с бюджетом	1173305		
24	Расчеты по социальному страхованию	41659,32		
25	ООО "АВАНГАРД ИНЖИНИРИНГ"		32550	
26	ООО "БУРГРАЖДАНПРОЕКТ"		201654,50	
27	ООО Димал Плюс		222160	
28	ООО ТД Байкальское ЖБИ		10000000	
29	ООО ТПК Уралсибмет		16712423,86	
30	ООО Цифровые технологии		52500	
31	ООО СПЕЦТЕХ		176838,6	
32	Бунаев Сергей Дмитриевич		36000	
33	ООО Восток-Транзит		48488,62	
34	Гаврилин Сергей Сергеевич		15000	
	Итого по строке 1521:	6123986,36	28215828,93	

В составе Прочее по строке 1525 отражены

Таблица № 8 (руб.)

№ п/п	Вид задолженности	31.12.2024	31.12.2023	
1	Расчеты с подотчетными лицами			
2	Расчеты с персоналом по прочим операциям			
3	Арендные обязательства			
4	Расчеты по исполнительным документам работников			
	Итого по строке 1525:	0,00	0,00	

8. Оценочные обязательства (строка 1540)

Информация об оценочных обязательствах за 2023 – 2024 годы отсутствует.

9. Выручка от продаж (строка 2110)

Выручка продаж получена от реализации.

Таблица № 9 (руб.)

№ п/п	Показатели	2024	2023
1	экономия в виде разницы между договорной стоимостью объектов и фактическими затратами по их строительству	111010360,49	0,00
2			
	Итого:	111010360,49	0,00

10. Прочие доходы (строка 2340)

Таблица № 10 (руб.)

№ п/п	Показатели	2024	2023
1	Реализация товарно-материальных ценностей, ОС		
2	Возмещение расходов на предупредительные меры ФСС		
3	Добровольное возмещение ущерба		
5	Курсовые разницы	214924,01	
7	Прочее (возврат излишне перечисл.средств)	408549,61	
	Итого:	623473,62	

11. Прочие расходы (строка 2350)

Таблица № 11 (руб.)

№ п/п	Показатели	2024	2023
1	Расходы, связанные с реализацией товарно-материальных ценностей, ОС		
2	Ликвидация основных средств		
3	Расходы, связанные с оказанием услуг		
4	Курсовые разницы		
5	Расходы на услуги банков	757620	
6	Налоги и сборы		
7	Благотворительность	1500000	
8	Списание малоценных ТМЦ		
9	Прочее	160	
	Итого:	2257780	

4) Информация о событиях 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.

5) Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

Отсутствует информация об условных фактах хозяйственной деятельности.

6) Информация о полученных кредитах

По состоянию на 31 декабря 2024 года задолженность по кредитам банков составляет 282 827 019 руб. 03 коп.

7) Информация о прекращаемой деятельности

Информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

8) Раскрытие информации о связанных сторонах

1. Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит генерального директора, главного инженера, начальника. Размер вознаграждений, выплаченных и подлежащих выплате основному управленческому персоналу Общества, состоит из

краткосрочных вознаграждений и включает следующие суммы:

- оплата труда – 1591 тыс. руб. (в 2024 году – 1591 тыс. руб.);
- страховые взносы – 378 тыс. руб. (в 2024 году – 378 тыс. руб.);
- премии – 0 тыс. руб. (в 2024 году – 0 тыс. руб.).

9) Информация о забалансовых счетах

Таблица № 12

Наименование	Забалансовый счет	Сумма в тыс. руб.	Примечание
Дольщики	009	804407	
	001		
МЦ.02	002	42	
МЦ.04	004	2341	
	002		
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	007		



 Сариев Б.Д.