

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «МонАрх-Урал» за 2022 год

Бухгалтерская отчетность представлена по формам, рекомендованным приказами Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н и сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Краткая характеристика организации и основные направления деятельности

ООО «МонАрх-Урал» образовано 03.08.2012 года, о чем внесена запись в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1127746600123.

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Участником Общества с долей участия 100% является ООО «Группа Компаний «МонАрх».

Место регистрации: 119530, г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 16А, стр. 1, оф. 10.

Фактическое местонахождение: 125284, г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.31а, стр.1

Филиалы и представительства отсутствуют.

Численность работающих по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 1 человек.

Информация о деятельности организации.

Основной вид экономической деятельности – строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.2).

Общество является застройщиком инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, район «Истокский», уч. 45. Земельный участок, на котором осуществляется строительство, принадлежит Обществу на праве субаренды

Помещения реализуются по договорам долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Единоличный исполнительный орган: генеральный директор ООО «МонАрх-Урал» Амбарцумян Сергей Александрович (функции единоличного исполнительного органа подтверждены Решением № 11 единственного участника от 28.02.2018 г.).

Зарплата управленческого персонала:

Наименование показателя	тыс. руб.
	за 2022 год
Вознаграждение управленческого персонала до удержания НДФЛ	24
Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)	3
Страховые взносы во внебюджетные фонды	7

2. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008).

Генеральным директором и бенефициарным владельцем компании является Амбарцумян Сергей Александрович, являющийся контролируемым лицом ООО «ГК «МонАрх» с долей в Уставном капитале 95%.

Другие связанные стороны:

Руководитель ООО "МонАрх-Урал" также является руководителем или участником в следующих организациях:

а) ООО "КОНЦЕРН МОНАРХ"

125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31А, стр. 1

Строительство жилых и нежилых зданий

Руководитель и участник — Амбарцумян Сергей Александрович

б) ООО "МОНАРХ"

125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31А, стр. 1

Строительство жилых и нежилых зданий

Участник — Амбарцумян Сергей Александрович

в). ООО "МОНАРХ-УКС"

123298, г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д. 7, стр. 3

Строительство жилых и нежилых зданий

Участник — Амбарцумян Сергей Александрович

г) ООО "ГРУППА КОМПАНИЙ "МОНАРХ"

107370, г. Москва, б-р Маршала Рокоссовского, д. 6, корп. 1, офис 26

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

Руководитель и участник — Амбарцумян Сергей Александрович

д) АО "ТЕПЛИЧНОЕ"

123298, г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д. 7, стр. 3, офис 31

Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Руководитель — Амбарцумян Сергей Александрович

е) ООО "МОНАРХ И М"

119530, г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 16А, стр. 1

Работы строительные специализированные, не включенные в другие группировки

Участник — Амбарцумян Сергей Александрович

ж) ООО "МОНАРХ НЕДВИЖИМОСТЬ"

125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31А, стр. 1, пом. II, ч.ком.23, этаж 2

Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

Участник — Амбарцумян Сергей Александрович

з) ООО "МОНАРХ И О"

107370, г. Москва, бульвар Маршала Рокоссовского, д. 6, корп. 1, офис 26

Аренда и лизинг строительных машин и оборудования

Участник — Амбарцумян Сергей Александрович

и) ООО "МОНАРХ И Б"

119530, г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 16А, стр. 1

Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Участник — Амбарцумян Сергей Александрович

к) ООО "МОНАРХ-ПРОЕКТ"

125284, г. Москва, проспект Ленинградский, д. 31А, стр. 1, эт./помещ. 2/II, ч.к. 23

Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

Руководитель — Амбарцумян Сергей Александрович

В отчетном году у Общества были следующие операции со связанными сторонами (в тыс. руб.):

№ пп	Субконто1	Нач. остаток		Обороты		Кон. остаток	
		СНД	СНК	ДО	КО	СКД	СКК
1	ООО «МонАрх-УКС»		1 198 008		129		1 198 137
	Их них		16 208		129		16 337
	Задолженность по заемным средствам						
	Задолженность по уступке права требования		1 181 800				1 181 800
2	ООО «Группа компаний «МонАрх» (задолженность по заемным средствам)		9 215		3 325		12 540
3	ООО «МонАрх-Девелопмент»	90				90	
4	ООО «МонАрх и Б»		675	160	137		652

3. Финансовое положение.

В настоящее время у организации нет действующего разрешения на строительство.

Обществом ведется разработка мер по стабилизации финансового положения. В частности, планируется восстановление разрешения на строительство и продолжение строительства жилого квартала, который находится в средней степени готовности.

По нашей оценке, вероятность обращения кредиторов в суд с целью признания ООО «МонАрх-Урал» банкротом равна нулю. Планируется возобновить строительство, реализовать квартиры и с полученной выручки погасить кредиторскую задолженность.

В текущей экономической ситуации оценивать вероятность и сроки выхода на безубыточную деятельность не представляется возможным.

В дополнение, Общество рассматривает вариант продажи проекта. С этой целью произведенные затраты были оформлены в качестве объектов незавершенного строительства.

4. Информация об учетной политике.

Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету ООО «МонАрх-Урал» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 5/уп от 31.12.2014 г. (с последующими изменениями), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «МонАрх-Урал».

Отражение в бухгалтерском учете выручки от реализации работ, услуг, производится по моменту выполнения работ, оказания услуг, определение результатов деятельности в целях налогообложения прибыли и расчета НДС по моменту начисления.

Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности текущего периода.

На основании п. 5 ФСБУ 6/2020 затраты на активы, стоимостью не более 40 000 руб. за единицу признаются расходами периода, в котором они понесены.

В целях обеспечения сохранности малоценных ОС первичные учетные документы по движению (приему, выдаче, перемещению и списанию) оформляются в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Оценка объектов ОС, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами производится исходя из балансовой стоимости переданного имущества с учетом дополнительных расходов на доставку и установку этого имущества.

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Амортизация предмета лизинга, учтенного на балансе лизингополучателя, признаётся расходами по обычным видам деятельности и отражается по дебету счета 20 или 26 "Амортизация ОС". Амортизация по такому основному средству начисляется в общеустановленном порядке.

По объектам лизинга применяется линейный способ начисления амортизации.

Бухгалтерский учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией;
- б) определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

Учет МПЗ в организации ведется по номенклатурным номерам.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, без использования счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей". Отпуск МПЗ (кроме объектов недвижимости, принятых к учету в качестве товаров или готовой продукции) в производство осуществляется методом средней себестоимости. При этом средняя оценка определяется методом скользящей оценки. При выбытии объектов недвижимости, принятых к учету в качестве товаров или готовой продукции их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

ООО «МонАрх-Урал» не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08 ноября 2010 года № 143н.

5. Изменение учетной политики и сравнительные данные.

5.1.В 2022 году Общество изменило порядок отражения в отчетности объектов незавершенного строительства, приобретенных или созданных (находящихся в процессе создания) для дальнейшей продажи в связи с вступлением в силу в 2022 году ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного Приказом Минфина России № 204н от 17.09.2020 № и вступлением в силу в 2021 году ФСБУ 5/2019 «Запаса», утвержденного Приказом Минфина России № 180н от 15.11.2019 года.

Для обеспечения соответствия порядка отражения в бухгалтерской отчетности требованиям федеральных стандартов, объекты незавершенного строительства, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для дальнейшей продажи отражаются по статье «объекты незавершенного строительства для продажи» в составе строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Ранее объекты незавершенного строительства отражались по статье «незавершенное строительство» строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса.

Корректировки данных предшествующих отчетных периодов.

Последствия изменения учетной политики отражены в бухгалтерской отчетности за 2022 год ретроспективно.

Наименование показателя	Код строки ББ	До изменений, тыс. руб.		После изменений, тыс. руб.	
		На 31.12.2020	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2021
Прочие внеоборотные активы	1190	1 004 401	1 008 051	-	-
В т.ч. незавершенное строительство	11901	1 003 063	1 006 639	-	-
НДС, относящийся к незавершенному строительству	11902	1 338	1 412	-	-
Запасы	1210	1 113	1 389	1 005 514	1 009 440
В т.ч. объекты незавершенного строительства для продажи		-	-	1 003 063	1 006 639
НДС, относящийся к незавершенному строительству				1 338	1 412

5.2. В Учетную политику Общества на 2022 год внесены изменения для приведения ее в соответствие с требованиями новых Федеральных стандартов бухгалтерского учета, применяемых начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, которые приводят к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в отчетности.

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н (далее — ФСБУ 26/2020):

- не подлежат включению в первоначальную стоимость основного средства затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией процесса осуществления капитальных вложений;
- при приобретении основных средств, осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в первоначальную стоимость основных средств включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Применение ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утвержденный Приказом Минфина России от 16.04.2021г. № 62н, не привело к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в отчетности.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018г. 208н (далее — ФСБУ 25/2018) начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
 - 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
 - 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
 - 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.
- ФСБУ 25/2018 не применяется к объектам бухгалтерского учета не классифицированным как объекты учета аренды в соответствии с настоящим пунктом.

На основании пп. 11,12 ФСБУ 25/2018 при выполнении следующих условий организация в качестве арендатора не признает предмет аренды в качестве права пользования активом:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Корректировки при переходе на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в данные бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности не вносились.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н (далее — ФСБУ 6/2020):

- определено понятие ликвидационной стоимости,
- не прекращается начисление амортизации по объектам основных средств, находящихся на консервации, а также в случаях простоя, временного прекращения использования основных средств,

- признается обесценение по объектам основных средств при наличии признаков возможного обесценения;

- специальная одежда, специальная обувь, средства индивидуальной защиты, форменная одежда признаются основными средствами при соответствии критериям признания объектам основных средств.

Корректировки при переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в данные бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности не вносились.

6. Расшифровка отдельных строк бухгалтерской отчетности.

6.1. На начало и на конец отчетного года у организации в составе нематериальных активов учитывается фирменный сайт.

6.2. Отложенный налоговый актив в сумме 6 538 тыс. руб. сформирован в результате учета налогового убытка текущего периода, ожидаемых доходов будущих периодов и резерва на отпуска.

6.3. В соответствии с договорами займов в редакции дополнительных соглашений погашение займов предполагается до 31.12.2025 г. Проценты по договорам займов в бухгалтерском учете капитализируются (учитываются в составе инвестиционного актива), в налоговом учете учитываются в составе внереализационных расходов.

6.4. По строке 15202 бухгалтерского баланса отражена задолженность перед прочими кредиторами, в том числе задолженность перед ООО «МонАрх-УКС» по договору уступки права требования от 25.06.2019 г. (в редакции дополнительного соглашения № 1 от 30.12.2021 г.) в сумме 1 181 800 000,00 руб. со сроком погашения до 31.12.2025 г.

7. Резервы под снижение стоимости материальных ценностей и по сомнительным долгам (оценочное значение).

Резервов под снижение стоимости материальных ценностей, образуемых за счет финансового результата, в 2022 году не формировалось. Это связано с тем, что у Общества отсутствовали материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых существенно снизилась.

В 2022 году резерв по просроченной дебиторской задолженности в соответствии с ПБУ 21/2008 не формировался.

8. По состоянию на 31.12.2022 года не существует и не предвидится предъявления к ООО «МонАрх-Урал» каких-либо претензий связанных с судебными разбирательствами.

9. Учет государственной помощи.

В отчетном периоде ООО «МонАрх-Урал» государственной помощи не получало.

10. Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы в 2022 году не производились, ПБУ 17/02 не применялось.

11. События после отчетной даты.

Не существует никаких событий, произошедших после отчетной даты, которые требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности ООО «МонАрх-Урал».

12. В 2022 году Общество не принимало решения о прекращении какого-либо вида деятельности.

13. В 2022 году Общество не вело совместной деятельности. ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности» не применялось.

14. Условные активы и условные обязательства в 2022 году отсутствовали.

15. Залоги и поручительства в 2022 году не выдавались.

16. В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Организация планирует продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации или сокращении, или прекращении деятельности, а также обращении за защитой от кредиторов.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

17. Чрезвычайные факты (п. 27 ПБУ 4/99). Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2022 году отсутствовали.

18. В 2022 году Общество не вело совместной деятельности. ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности» не применялось.

19. Информация о применении положений Письма Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности».

Общество реализует свою продукцию, и оказывает услуги на территории Российской Федерации. В связи с этим прибыль предприятия, в основном, не зависит от изменения курса рубля по отношению к иностранным валютам.

В феврале 2022 года в связи с началом Российской Федерацией специальной операции на Украине против России были введены дополнительные санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и ряда других стран. Кроме того, существует повышенный риск введения дополнительных санкций. Это может оказать существенное негативное влияние на российскую экономику. Эти события привели к усилению волатильности финансовых рынков и существенному повышению уровня экономической неопределенности в российской бизнес-среде. Руководство Организации продолжает наблюдать за ситуацией в отношении введенных санкций и будет реагировать с целью снижения любых потенциально существенных рисков, влияющих на бизнес-процессы и финансовое положение Организации.

Введенные санкции повлияли на уровень спроса на приобретение масштабных проектов, но Общество рассматривает реальную сделку на ближайшую перспективу.

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. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности Общества могут быть объединены в следующие укрупненные группы: финансовые риски, правовые риски, репутационные риски, рыночные риски.

Финансовые риски:

Риск изменения процентной ставки

Обязательства Общества имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Риск, связанный с дебиторской задолженностью

Общество оценивает риск в отношении дебиторской задолженности как низкий, основная доля продаж происходит либо на условиях рассрочки платежа, либо на условиях предоплаты. Общество проводит тщательную проверку контрагентов перед заключением договоров. Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность кредиторам по полученным кредитам. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Правовые риски:

Общество оценивает данные риски, как низкие, так как в стране действует достаточно устоявшееся налоговое, гражданское законодательство.

Репутационные риски:

Общество оценивает репутационные риски как низкие. Организация существует длительное время, всегда и в полном объеме выполняет договорные условия как по поставкам продукции, так и по закупкам ТМЦ, работ услуг.

Рыночные риски:

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов.

Наиболее значимыми рыночными рисками являются:

- Изменение спроса на реализуемые товары.
- Высокая конкуренция на рынке.

Учитывая тот факт, что деятельность Общества как юридического лица неотделима от финансово-экономических процессов в стране хозяйствования, принятие управленческих решений, распределение ресурсов, анализ и управление рисками осуществляется лицами, наделенными соответствующими полномочиями.

Руководство принимает надлежащие меры по минимизации возможных рисков и поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях.

Генеральный директор
ООО «МонАрх-Урал»



Амбарцумян С.А.

31.03.2023 г.