

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах ООО «Специализированный застройщик
«Стройнедвижимость-Р» за 2023 г.**

1. Основные сведения об организации

Юридический и фактический адрес: 115114, Москва г, вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, проезд 2-й Павелецкий, дом № 5, строение 1, оф. 16
Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 03.12.2020.

ИНН 9725040631, КПП 772501001, ОГРН 1207700462694

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете».

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 г. не возникало.

Основной вид деятельности Общества: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Деятельность Общества не подлежит лицензированию.

ООО «Специализированный застройщик «Стройнедвижимость-Р» являлся застройщиком многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 67. Количество этажей: 21. Общая площадь здания фактически 19 042,8 кв.м.

Разрешение на ввод в эксплуатацию получено 31.10.2023. № 59-01-113-2023.

Проектная декларация и иные документы, которые Застройщик обязан раскрывать в силу закона, размещены на сайте <https://наш.дом.рф/> в сети Интернет. Начало опубликования проектной декларации – 03.06.2021.

Жилые и нежилые помещения реализованы путем заключения с физическими и юридическими лицами договоров долевого участия при использовании счетов эскроу. Семь объектов были проданы в 2023 году по договорам купли-продажи.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2022 г. составляет 10 тыс. рублей. Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023 г. Составляет 0 человек.

Единственным участником Общества является Рахметов Роберт Фаиясович, доля 100 %.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется управляющей компанией ООО «НОВА» ИНН 5032327382 по договору б/н от 20.04.2021.

Ведение бухгалтерского учета передано по договору индивидуальному предпринимателю Киселёвой Надежде Валентиновне.

Аудитор Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», ИНН 5904256799.

Юридический адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д.12а, оф. 100,

Адрес электронной почты: info@rc-prm.ru

2. Информация об аффилированных лицах и связанных сторонах

Аффилированными лицами и связанными сторонами Общества являются:

- единственный участник Общества Рахметов Роберт Фаиясович ИНН 590405319903,

- ООО «НОВА» ИНН 5032327382 (исполнительный орган Общества).

В проверяемом периоде индивидуальный предприниматель Рахметов Роберт Фаиясович предоставлял Обществу процентные займы, Обществом получено займов в сумме 2 000 тыс. руб., погашено - 10 400 тыс. руб., начислены проценты по займу в сумме 16 129,5 тыс. руб., перечислены проценты - 42 012,9 тыс. руб. Сумма задолженности перед ИП Рахметовым Р.Ф. на 31.12.2023 составляет 111 992,1 тыс. руб., в т.ч. задолженность по начисленным процентам 2 315,6 тыс. руб.

Исполнительным органом Общества является управляющая организация ООО «НОВА» в лице директора Ахметовой Марии Владимировны. Стоимость принятых в 2023 году услуг по управлению составила 2 400,0 тыс.руб., перечислены денежные средства Обществом в сумме 3 800,0 тыс. руб.

Между Обществом и ООО «НОВА» заключен генеральный агентский договор, согласно которому «НОВА» совершает по поручению Общества юридические и иные действия с целью разработки Продукта, его продвижения и продаж путем заключения договоров участия в долевом строительстве МКД по адресу: Пермь, б-р Гагарина, 67. Сумма принятых в 2023 г. услуг по данному договору составила 35 552,9 тыс.руб., перечислено Обществом 23 907,3 тыс. руб.

Операции со связанными лицами ООО "СОТНИКС", ООО "ПРОМБАЗА", АО "ОТЕЛЬ СИ" (контролируются тем же лицом, что и Общество) отсутствуют.

Выплаты основному управленческому персоналу отсутствуют в связи с отсутствием сотрудников в Обществе.

Дивиденды в 2023 году не начислялись и не выплачивались.

Бенефициарный владелец – физическое лицо, которое прямо или косвенно владеет (имеет преобладающее участие) более 25% в уставном капитале

организации: единственный участник Общества Рахметов Роберт Фалясович ИНН 590405319903, доля участия 100% в уставном капитале Общества.

3. Пояснения к отдельным показателям формы «Бухгалтерский баланс»

На 31.12.2022 по строке 1150 «Основные средства» баланса отражена стоимость права пользования активами (ППА) в сумме 364 тыс. руб. в отношении арендуемого офисного помещения по адресу: г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д.5, стр.1, оф.16 (10,7 кв.м.).

По состоянию на 31.12.2023 основными дебиторами Общества являются:

Наименование контрагента	Сумма, тыс.руб.
Лица, участвующие в долевом строительстве МКД по б-ру Гагарина, 67	16 391
Алюминиевые строительные конструкции ООО	735
ГУН ООО	3 180
Т Плюс ПАО	2 193
Радыгина Евгения Александровна	1 750
Мандрыкин Сергей Дмитриевич	1 105
Наборщикова Екатерина Игоревна	1 050
Никитин Денис Валентинович	1 320
Туманов Никита Андреевич	1 480
Черемных Алина Викторовна	990
Чураков Андрей Юрьевич	1 185

По состоянию на 31.12.2023 основными кредиторами Общества являются:

Наименование контрагента	Сумма, тыс.руб.
Кошевой Леонид Олегович ИП	3 716
МТ-ПС ООО	1 803
НОВА ООО	36 831
Панорама ООО	2 792
РегионЭнергоМонтаж ООО	3 627
Смарт Инжиниринг ООО	1 798
СТАТУС ООО	8 199
Чугарин Денис Владимирович ИП	922
Шиловский Андрей АлександровичИП	1 449
Эдельвейс ООО	2 798
Нова Хаус ООО	9 274

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса в общей сумме 1 371 751 тыс. руб. отражена стоимость незавершенного строительства многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, бульвар Гагарина, 67, в сумме 1 327 967 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 стоимость незавершенного строительства составляла 744 316 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1510 «Заемные средства» баланса отражены займы, полученные Обществом от Рахметова Р.Ф. в общей сумме 111 992 тыс. руб., в том числе начисленные проценты в сумме 2 316 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражены обязательства Общества перед дольщиками по договорам ДДУ в сумме 1 404 968 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 такие обязательства составляли 989 788 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 года в отношении имеющейся задолженности, у Общества имеется уверенность в ее погашении, по такой задолженности резервы по сомнительным долгам не создавались.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2023 году в Обществе не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания.

4. Выручка (доходы) от реализации

Доходы от реализации в 2023 году составили 4 135 тыс. руб.

Доходы за прошлый отчетный период отсутствовали.

5. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности

Финансовый результат, полученный в 2023 году, представляет собой прибыль в сумме 473 тыс. руб.

6. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в 2023 году составили 4 275 тыс. руб., в т.ч. проценты по депозитам – 3 460 тыс.руб.

Прочие расходы в 2023 году составили 1 343 тыс.руб.

7. Расчеты по налогу на прибыль

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в связи с применяемой упрощенной системой налогообложения.

Для целей налогообложения по налогу УСН в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации налоговая база составила 0 руб. Минимальный налог составил 76,1 тыс.руб.

8. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском

учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика организации сформирована исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества на 2023 год утверждена Приказом № 2 от «30» декабря 2022 г.

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС.

Приобретение основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Затраты по ремонту основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

Инвентаризация ОС производится 1 раз в три года.

Запасы для управленческих нужд списываются на расходы текущего периода единовременно при поступлении.

Оценка запасов при выбытии осуществляется по методу средней стоимости.

Резервы по сомнительным долгам Общества в отчетном году создаются по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Целевые затраты на создание МКД учитываются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» с аналитическим учетом по видам статей затрат.

К прямым расходам, связанным с производством и реализацией товаров, а также выполнением работ и оказанием услуг относятся: стоимость материалов и услуг, затраченных на производство продукции, расходы на оплату труда производственного персонала, расходы на страховые взносы с ФОТ производственного персонала, стоимость перепродаваемых товаров.

Договор залога № ДИ-80/1 от 16.07.2021	154 059 000	0	154 059 000	0
Договор залога имущественных прав (требования) № ДЗ-80/1 от 16.07.2021	832 335 000	0	832 335 000	0
Итого	986 394 000	0	986 394 000	0

В связи с погашением в 2023 году задолженности по договору №80-НКЛ от 16.07.2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России», прекратились обязательства, обеспечения и гарантии, предоставленные Обществом ранее.

13. Непрерывность деятельности

Руководство Общества отслеживает изменения сложившейся внешнеполитической ситуации и оценивает вероятность негативных последствий на деятельность Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности.

Общество подтверждает, что указанные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2023 год.

Общество не имеет намерения в течение последующих 12 месяцев прекращать свою деятельность.

Общество не ожидает возможного возникновения событий, которые могут повлиять на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты и Обществу не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

14. Прочая информация

Договоры о совместной деятельности у Общества отсутствуют.

В 2023 году прекращения каких-либо видов деятельности не было.

Государственную помощь Общество в 2023 не получало.

Информация по сегментам - не раскрывается.

Управляющая организация
в лице директора Ахметовой М.В.

09.02.2024.

