

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Преображенский 5»**

ПОЯСНЕНИЯ

**к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО СЗ «Преображенский 5»
за 2023 год**

г. Красноярск

9.1. Информация о структуре общества и основных направлениях деятельности Общества (п.31 ПБУ 4/99)

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Преображенский 5» (сокращенно ООО СЗ «Преображенский 5») зарегистрировано 21.05.2019г. в Межрайонной ИФНС № 23 по Красноярскому краю, присвоены ИНН 2465324107, ОГРН 1192468018313. Регистрационный номер в ПФР: 034-008-107850, Регистрационный номер в ФСС: 2406094545 24061. Уставной капитал составляет 10000 руб. Руководитель организации: Директор Папикян Арамаис Грачикович, действующий на основании Устава.

Юридический адрес - 660077, Красноярский край, город Красноярск, улица 78 Добровольческой Бригады, 15, офис 266, каб.3

Контактная информация:

-Телефон: 8 (391) 274-97-99;

-E-mail: vsn@monolit-holding.ru

- Сайт: http:// наш. дом. рф.

Основным видом деятельности является «Деятельность заказчика-застройщика» (ОКВЭД 71.12.2) .

Лицом, ответственным за организацию и состояние внутреннего контроля, за соблюдение действующего законодательства РФ при совершении финансово-хозяйственных операций является директор Папикян Арам Грачикович. Списочная численность работников по состоянию на 31.12.2022г. 2 человека.

9.2. Информация об основных элементах учетной политики организации (п. 26 ПБУ 4/99)

1. Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с требованиями Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и отчетности; в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом от 22.05.19г., дополнениями № 1, 2, 3,4 к приказу по учетной политике.

Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется силами привлеченной организации ООО «Финансово- расчетный центр» в соответствии с заключенным договором на возмездное оказания услуг № 9 от 01.01.2020г.

2. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5%.

3. Учет основных средств общества осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Стоимость объектов основных средств погашается путем начисления амортизации, если иное не установлено ПБУ 6/01 "Учет основных средств".

Срок полезного использования основных средств определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету. Сроки полезного использования объектов основных средств, определяются исходя из ожидаемого срока использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью. Для определения срока полезного использования основного средства, включаемого с первой по четвертую амортизационную группу берется первый месяц периода, для основных средств с пятой по десятую группу берется последний месяц периода. При оприходовании ОС бывших в эксплуатации, срок полезного использования определять с учетом их использования у предыдущего собственника.

Амортизация по основным средствам, начисляется линейным способом исходя из установленного комиссией общества срока полезного использования данного основного средства.

К основным средствам относятся объекты основных средств, стоимостью более 40 000 рублей, используемые при производстве продукции, оказания услуг или для управленческих

нужд Общества и способные приносить экономические выгоды. Срок использования данных активов должен быть не менее 12 месяцев.

Общество не производит переоценку основных средств.

Остаточная стоимость основных средств, при их выбытии отражается на отдельном субсчете счета 01.

4. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался, в связи с отсутствием такой необходимости.

5. Фактическая себестоимость материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по стоимости каждой единицы.

6. Бухгалтерский учет доходов, расходов и финансовых результатов ведется отдельно по каждому строящемуся объекту, включающему в себя жилые и нежилые помещения, парковку и прочие помещения. В аналитическом учете производственные затраты группируются в разрезе установленных статей затрат.

К предметам обычной деятельности предприятия относят :

- реализация инвестиционных проектов по строительству жилых домов и нежилых помещений через механизм долевого участия в строительстве.

Выручка от услуг, по выполнению функций заказчика-застройщика при расчетах Общества с инвесторами за сданный объект по договорной стоимости его строительства определяется как разница между этой договорной стоимостью и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика. Доход определяется по объекту строительства в целом. Признание дохода осуществляется на дату исполнения Застройщиком своих обязательств перед инвесторами, при наступлении совокупности следующих обстоятельств и условий:

- получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- завершения всех работ (формирование полной себестоимости Объекта строительства);

- завершения передачи инвесторам по актам приема-передачи объектов недвижимости в целом по объекту либо на дату отправки односторонних актов, в соответствии с п.4.4 Договоров долевого участия.

В соответствии с п.7.3 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» компания при формировании своей Учетной политики отступила от правил, установленных п.7 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам». Проценты по целевым кредитам, полученным на финансирование долевого строительства, компания включает в стоимость объектов долевого строительства, а не относит на прочие расходы. Данное отступление от .7 ПБУ 15/2008 позволяет сформировать достоверное представление о финансовом положении компании, ее активах и обязательствах, финансовых результатах деятельности.

7. Компания переходит к применению ФСБУ 5/2019 перспективно. Требования к формированию в бухгалтерском учете информации о запасах организации, установленные этим федеральным стандартом, применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019.

Расходы на рекламу и продвижение продукции отнесены на текущие расходы периода, все остальные управленческие расходы на увеличение себестоимости незавершенного производства в соответствии с п. 26. ФСБУ 5/2019 в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются:

г) управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. расходы на рекламу и продвижение продукции составили 505тыс. руб. Начислены отложенные налоговые активы по счету 09 субсчет «Косвенные производственные затраты» в размере 101 тыс. руб. Накопленные по счету 09 субсчет «Косвенные производственные затраты» в сумме 2 297 тыс. руб. после завершения строительства учтены в налоговом учете.

8. ФСБУ 25/2018 не применялся к договору аренды земельного участка № 767 от 12.09.2018г., так как с начала применения ФСБУ до сдачи объекта в эксплуатацию было меньше года .

9.В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто сумму полученной экономии заказчика- застройщика за вычетом налога на добавленную стоимость. Эта экономия определяется по окончании строительства в виде разницы между суммой

целевого финансирования и фактическими затратами на строительство. (Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99)

При составлении баланса и отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости и ограниченные в использовании.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- аккредитивы банков. (Основание: п. 5 ПБУ 23/2011)

Денежные потоки, связанные с деятельностью заказчика-застройщика общество относит к текущим операциям. Общество представляет свернуто следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с перечислением денежных средств в депозиты и возвратом денежных средств из депозитов, за исключением депозитов, отнесенных к категории денежных эквивалентов;

- расчеты с бюджетом по уплате (возмещению) НДС в отчетном периоде - в составе денежных потоков от текущих операций.

По строке 4129 отчета о движении денежных средств компания отразила расчеты по счету 7602 «Расчеты по претензиям», разницу между НДС удержанным с оплаты, НДС перечисленным, и НДС, удержанным с начисления.

9.3 Раскрытие информации по договорам долевого участия в строительстве.

ООО СЗ «Преображенский 5» является компанией-застройщиком, которая занималась строительством жилого дома № 5 в микрорайоне Преображенский г. Красноярска согласно разрешению на строительство № 24-308-5-2018 от 31.01.2018г. Для строительства объекта компания использовала кредитные средства банка. Объект был сдан в эксплуатацию в январе 2023 года. Обязательства участников по заключенным договорам по внесению денежных средств в основном исполнены, не внесенные в срок платежи составили 2200 тыс. руб.

По стр.1220 бухгалтерского баланса отражен НДС по нежилым помещениям, поставленным на баланс.

9.4. Информация о займах (кредитах) (ПБУ 15/2008)

У компании была открыта кредитная линия в Филиале Сибирский ПАО банк ФК «ОТКРЫТИЕ».

<i>Номер договора</i>	<i>Дата выдачи</i>	<i>Дата возврата</i>	<i>Сумма лимита, в тыс. руб</i>	<i>Текущая сумма, в тыс. руб.</i>
58-21/НКЛ-1Ф.5	05.08.2021	27.09.2023	611 116	41 981

Компания разделяет задолженность по кредитам на долгосрочную и краткосрочную в соответствии с графиком платежей по кредитным договорам.

Общество построило жилой дом, но не смогла реализовать все построенные квартиры и нежилые помещения, в связи с этим не смогло рассчитаться с банком.

Построенные и не реализованные помещения компания поставила на баланс, и, и передала в залог банку уже готовую продукцию.

9.5. Информация об условных обязательствах, займах (поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций)

Обеспечение обязательств и платежей, выданные ООО СЗ «Преображенский 5» ПАО Сбербанк РФ и информация о заложенных активах представлены в таблице .

Наименование банка	Номер договора	Должник	Вид обязательства	Окончание срока действия обязательства	Сумма обязательства (залоговая), тыс.руб.	
Забалансовые обязательства, в т.ч. поручительства, залоги ООО СЗ "Преображенский 5"						
Филиале Сибирский ПАО банк ФК «ОТКРЫТИЕ	58-21/НКЛ- 1Ф.5	ООО "Преображенский 5"	<u>Обязательства выданные</u>		27.06.2024	149 175
			Залог имущественных прав на Слобода Весны, 5, залог права аренды земельного участка.			
Филиале Сибирский ПАО банк ФК «ОТКРЫТИЕ	58-21/НКЛ- 1Ф.5	ООО "Преображенский 5"	<u>Обязательства выданные</u>		27.06.2024	133 944
			Залог помещений			

Обязательства ООО СЗ «Преображенский 5» перед дольщиками по построенному жилому дому погашены.

9.6. Информация об основных средствах, по которым не начисляется амортизация (п. 32 ПБУ 6/01)

В активах предприятия нет основных средств, в т.ч. основных средств, которые не подлежат амортизации.

9.7. Информация о резервах по сомнительным долгам (п.27 ПБУ 4/99)

Общество не имеет дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, а также иной сомнительной задолженности.

9.8. Информация о выручке, прочих доходах (п.18.1ПБУ 9/99)

Основная деятельность общества - деятельность заказчика-застройщика.
 Финансовый результат от сдачи объекта в эксплуатацию составил – 15018 тыс. руб.
 Выручка от продажи готовой продукции составила – 224 546 тыс.руб.
 В прочих доходах компании отражена реализация не использованных материалов подрядчику, работающему на давальческом сырье, онлайн-регистрация договоров долевого участия. В прочих расходах отражена себестоимость реализованных материалов, компенсация затрат по онлайн-регистрации.

9.9. Информация о наличии постоянных налоговых обязательств (активов), изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, корректирующих показатель условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль (п. 25 ПБУ 18/02)

При расчете прибыли (убытка), исчисленного в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период разницы применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством РФ о налогах и сборах начислено ПНО в размере 4,8 тыс. руб.; отложенные налоговые активы ОНА на убытки текущего периода составили 3 454 тыс. руб. Величина условного дохода составила 993 тыс. руб.

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

Связанными сторонами, по которым раскрывается информация являются:

1. Общество с ограниченной ответственностью «А-Сити» - юридическое лицо, владеющее 51% Уставного капитала ООО СЗ «Преображенский 5», ООО «Монолитинвест плюс» владеет 49 % Уставного капитала компании. Бенефициарным владельцем компании является Абасов Разим Магарамович.
2. Лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа – директор Общества.
3. Основной управленческий персонал организации, составляющей бухгалтерскую отчетность – должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.
4. Прочие юридические лица, находящиеся под прямым или косвенным контролем ООО «Монолитхолдинг»

	Название, адрес местонахождения	Операции со связанной стороной	Объем операций (тыс.руб.)	Характер взаимоотношений (ДЗ –дебиторская КЗ-кредиторская Задолженность, тыс. руб.)
1	2	3	4	5
1	ООО «Монолитхолдинг», 660077, адрес: Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д. 15, офис 266	Консультационные услуги по управлению финансовыми результатами компании Договор от 01.06.2016	Д 1 131 К 271	
2	ООО «Монолитстрой», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д. 15, офис 266	-Договор генподряда №841 от 03.01.2018 -Договор поставки тмц №П5-МС от 1.04.2021 Договора о переводе долга	Д 608 786 К 523 300 Д 57866 К 5227 Д 71765 К 64049	ДЗ 33 604 ДЗ 504 КЗ 6
3	ООО «Финансово-расчетный центр», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, офис 266	Договора на услуги аутсорсинга 09 от 01.01.2020; 34 от 01.06.2019г.	К 110 К 10	КЗ 110 КЗ 10
4	ООО «Монолитинвест плюс», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, офис 266	Договор уступки права требования от 31.05.2020		КЗ 697
5	ООО «Монолитхолдинг Недвижимость», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, офис 266	Агентские договора № П5-03-20 от 01.03.2020;	К 505	КЗ 7 733
6	ООО «Первая Башня», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, офис 266	Договор аренды №27/19П-5 от 27.05.2019; Договор уступки права требования от 15.09.2020г.	Д 165 К 60 К 213	 ДЗ 733
7	ООО «А-Сити », 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15 пом.533, каб.1	Договор Поручительства №58-21/П9-1Ф5 от 21.06.2022 Договора ДДУ, пессии	Д 70401 Д 246336 К 246336	
8	ООО СЗ «Проект Живём», 660077, Красноярский	Взаиморасчеты	Д 2 469 К 2 479	КЗ 13

	край, Красноярск г, 78 Добровольческой Бригады ул, дом 15, помещение 266			
9	ООО «Азерит», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, офис 266, каб.1	Взаиморасчеты	Д 67 970 К 62 835	ДЗ 5 173
10	ООО СЗ «Преображенский 6», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, офис 266, каб.3	Договор поручительства №89- 23/П9-1Ф от 15.06.2023	Д 1 566	ДЗ 1 566

Связанные стороны – физические лица

Фамилия, имя, отчество и адрес (но только с согласия самого гражданина)	Причина, по которой гражданин относится к связанной стороне и дату ее возникновения (например, дата покупки акций)	Доли в уставном капитале Общества, принадлежащих связанной стороне
Абасов Разим Магарамович	Участник ООО «Монолитхолдинг»	96,5 %
Папикян Арамаис Грачикович	Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа	0

Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода по взаимозависимым лицам не начислялись.

Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам по взаимозависимым лицам не производилось.

Вознаграждение, начисленное основному управленческому персоналу Общества в 2023г. составило 165 тыс. руб. Начисленная с нее сумма страховых взносов –50 тыс. руб. В том числе размер выплат директору, определенный трудовым договором. Вознаграждение директору, выплаченное в 2023 г, составило 114 тыс. рублей. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 35тыс.руб. Дополнительных вознаграждений директору не начислялось и не выплачивалось.

9.11. Информация о событиях после отчетной даты, которые бы требовали корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности и которые оказали бы, влияние на финансовое состояние Общества (п.27 ПБУ 4/99)

В связи с ростом санкционного давления на экономику России после начала специальной военной операции по защите ДНР и ЛНР, Общество ожидает повышения ставок по привлечению заемных средств. На текущий момент оценка влияния ухудшения экономической ситуации в Российской Федерации до конца не проведена. Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

9.12. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах (ПБУ 8/2010)

Резерв под обесценение запасов не был исчислен в связи с тем, что преysкурантная политика компании растет, что говорит о невозможности падения стоимости как стоимости материалов в незавершенном производстве, так и самого незавершенного производства.

9.13. Информация об экологической деятельности организации (Письмо Минфина РФ N ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации")

В отчетном периоде общество не осуществляло капитальных вложений, связанных с экологической деятельностью общества, не осуществляло приобретение (создание) объектов, связанных с экологической деятельностью, не производило модернизацию основных средств для совершенствования технологии и организации производства, улучшения качества продукции в ходе модернизации производственного (технологического) процесса, внедрения и освоения новых технологий производства, повышающих экологическую безопасность.

9.14. Информация о непрерывности деятельности

После ввода объекта в эксплуатацию на балансе компании остаются нерезализованные по договорам долевого участия квартиры и офисные помещения на общую сумму 99 802 тыс.руб., которые компания продает договорам купли-продажи, закрывая полученными денежными средствами задолженность перед банком и иными кредиторами.

По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

9.15. Информация о рисках хозяйственной деятельности (Информация Минфина России N 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. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Правовой риск

В указанный период обществу не были предъявлены существенные иски требования контрагентами по факту неоплаты выполненных работ, оказанных услуг, поставленных товаров и т.п. Договором генподряда предусмотрено устранение генподрядчиком недостатков в построенном объекте. В случае вынесения решений судами по спорным ситуациям и вступления их в законную силу, а также истечения сроков на обжалование общество осуществит оплату. Взысканные в судебном порядке суммы задолженности, не будут являться основанием для контрагентов обратиться с заявлением о признании предприятия банкротом, т.к. оплата будет осуществлена по факту предъявления задолженности ко взысканию.

9.16. Информация о лизинговых операциях (о выбранных условиях постановки лизингового имущества на баланс; о предстоящих лизинговых платежах в последующем отчетном периоде и до конца действия договора лизинга) (Приказ Минфина РФ от 17.02.1997 N 15 "Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга")

Лизинговые платежи по договорам финансовой аренды отсутствуют.

9.17. Об активах и обязательствах, стоимость которых выражена в иностранной валюте (П. 22 ПБУ 3/2006)

Активы и обязательства в иностранной валюте отсутствуют.

Директор

ООО СЗ «Преображенский 5»

А.Г. Папикян/

25.03.2022г.

