3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	2 430 204	-	-	(259 485)	-	-	-	2 170 719	-
	5311	за 2022г.	2 368 204	-	80 430	(18 430)	-	-	-	2 430 204	-
в том числе: займы выданные	5302	за 2023г.	2 430 204	-	-	(259 485)	-	-	-	2 170 719	-
	5312	за 2022г.	2 368 204	-	80 430	(18 430)	-	-	-	2 430 204	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	2 430 204	-	-	(259 485)	-	-	-	2 170 719	-
	5310	за 2022г.	2 368 204	-	80 430	(18 430)	-	-	-	2 430 204	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ Прохоренко Василий Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	56 596	-	56 596	557 566	(613)	-	-	X	613 549	-	613 549
	5420	за 2022г.	7 028	-	7 028	49 568	-	-	-	X	56 596	-	56 596
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	240	-	240	185 673	(613)	-	-	(157 645)	27 655	-	27 655
	5421	за 2022г.	-	-	-	240	-	-	-	-	240	-	240
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
незавершенные капитальные вложения по долевому строительству	5407	за 2023г.	56 356	-	56 356	371 893	-	-	-	157 645	585 894	-	585 894
	5427	за 2022г.	7 028	-	7 028	49 328	-	-	-	-	56 356	-	56 356

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ Прохоренко Василий Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УНИВЕРСАЛСТРОЙ» г. Красноярск ИНН 2462201668, ОГРН 1195081004152

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	11 500	-	550 161	-	(3 000)	-	-	(512 835)	-	-	45 826	-
	5521	за 2022г.	3 000	-	8 500	-	-	-	-	-	-	-	11 500	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	3 000	-	-	-	(3 000)	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с инвесторами по ДДУ	5505	за 2023г.	8 500	-	550 161	-	-	-	-	(512 835)	X	X	45 826	-
	5525	за 2022г.	-	-	8 500	-	-	-	-	-	X	X	8 500	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	371 039	-	1 211 312	-	(33 169)	-	-	512 835	-	-	2 062 017	-
	5530	за 2022г.	142 148	-	231 039	-	(2 148)	-	-	-	-	-	371 039	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	393	-	117	-	(182)	-	-	-	-	-	328	-
	5531	за 2022г.	-	-	393	-	-	-	-	-	-	-	393	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	161 233	-	853 938	-	(32 903)	-	-	-	-	-	982 268	-
	5532	за 2022г.	21 200	-	140 033	-	-	-	-	-	-	-	161 233	-
Прочая	5513	за 2023г.	209 413	-	357 257	-	(84)	-	-	-	-	-	566 586	-
	5533	за 2022г.	120 948	-	90 613	-	(2 148)	-	-	-	-	-	209 413	-
расчеты с инвесторами по ДДУ	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	512 835	X	X	512 835	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	382 539	-	1 761 473	-	(36 169)	-	-	X	-	-	2 107 843	-
	5520	за 2022г.	145 148	-	239 539	-	(2 148)	-	-	X	-	-	382 539	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 650 624	1 896 898	419 557	(158 772)	-	(983 150)	-	-	3 825 157
	5571	за 2022г.	2 376 948	769 143	379 952	(214 231)	-	(661 188)	-	-	2 650 624
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	2 636 163	1 343 162	419 557	(158 772)	-	(470 315)	-	-	3 769 795
	5572	за 2022г.	2 370 987	760 643	379 952	(214 231)	-	(661 188)	-	-	2 636 163
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
векселя выданные	5555	за 2023г.	5 961	3 575	-	-	-	-	X	X	9 536
	5575	за 2022г.	5 961	-	-	-	-	-	X	X	5 961
инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	5556	за 2023г.	8 500	550 161	-	-	-	(512 835)	X	X	45 826
	5576	за 2022г.	-	8 500	-	-	-	-	X	X	8 500
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	669 134	262 556	155	(486 299)	(77)	983 150	-	-	1 428 619
	5580	за 2022г.	146 311	7 869	-	(146 234)	-	661 188	-	-	669 134
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	7 553	94 669	145	(693)	-	-	-	-	101 674
	5581	за 2022г.	-	7 553	-	-	-	-	-	-	7 553
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	2	-	-	-	-	-	-	2
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	311	286	10	(4)	-	-	-	-	603
	5583	за 2022г.	49	311	-	(49)	-	-	-	-	311
кредиты	5564	за 2023г.	661 188	-	-	(485 597)	-	470 315	-	-	645 906
	5584	за 2022г.	139 466	-	-	(139 466)	-	661 188	-	-	661 188
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	77	167 187	-	-	(77)	-	-	-	167 187
	5586	за 2022г.	6 382	-	-	(6 305)	-	-	-	-	77
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2023г.	-	61	-	-	-	-	X	X	61
	5587	за 2022г.	15	-	-	(15)	-	-	X	X	-
расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2023г.	5	351	-	(5)	-	-	X	X	351
	5588	за 2022г.	399	5	-	(399)	-	-	X	X	5

инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	5569	за 2023г.	-	-	-	-	-	512 835	X	X	512 835
	5589	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	3 319 758	2 159 454	419 712	(645 071)	(77)	X	-	-	5 253 776
	5570	за 2022г.	2 523 259	777 012	379 952	(360 465)	-	X	-	-	3 319 758

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ **Прохоренко Василий Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	1 438
Отчисления на социальные нужды	5630	-	237
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	5 336
Итого по элементам	5660	-	7 011
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	7 011

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УНИВЕРСАЛСТРОЙ» г. Красноярск ИНН 5024201664 ОГРН 1195081094152

Руководитель _____ **Прохоренко Василий Николаевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе: резерв на оплату отпусков	5701	11	1 430	-	-	1 441

Руководитель _____ Прохоренко Василий Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	471 064	7 500	-
в том числе: Средства инвесторов на счетах эскроу	5801	471 064	7 500	-
Выданные - всего	5810	9 606 893	8 333 093	8 231 563
в том числе: Перед банками	5811	9 606 893	8 333 093	8 231 563

Руководитель _____ **Прохоренко Василий Николаевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
Универсалстрой»

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «СЗ Универсалстрой»
за 2023 год

г. Красноярск

р.10 Иная информация, раскрываемая в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

10.1. Краткая характеристика структуры общества и основных направлений деятельности Общества (п.31 ПБУ 4/99)

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Универсалстрой».

Сокращенное наименование предприятия: ООО «СЗ Универсалстрой».

Дата регистрации 09.12.2019 г.

Юридический адрес, Место нахождения предприятия: Российская Федерация, 660077, Красноярский край, город Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, пом.266. каб.5

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1195081094152

ИНН 5024201668, КПП 246501001

Основной вид деятельности: 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

Руководитель организации: Генеральный директор Прохоренко Василий Николаевич.

Лицом, ответственным за организацию и состояние внутреннего контроля, за соблюдение действующего законодательства РФ при совершении финансово-хозяйственных операций является генеральный директор Прохоренко Василий Николаевич. Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2023 г. 0 человек – штатных сотрудников в предприятии нет, на постоянной основе работают 2 совместителя.

Уставный капитал ООО «СЗ Универсалстрой» - 50,0 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023 года оплачен полностью. Учредителями (участниками) Общество является ООО «Монолитхолдинг» (100 %).

10.2 Раскрытие информации по договорам долевого участия в строительстве.

ООО «СЗ Универсалстрой» является застройщиком, занимающимся строительством жилых домов в жилом районе «Плодово-ягодный» :

жилой дом № №1.1 со встроенными нежилыми помещениями в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-RU24308000-120-2022 от 29.06.2022 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2024 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2023 года составляют 512 834,7 тыс.руб.

жилой дом № №1.2 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-149-2023 от 03.10.2023 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2023 года составляют 25 416,7 тыс.руб.

жилой дом № №1.3 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-149-2023 от 03.10.2023 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2023 года составляют 20 409,3 тыс.руб.

жилой дом № №1.4 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-148-2023 от 03.10.2023 г. ДДУ по объекту на 31.12.2023 не заключены.

жилой дом № №1.5 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-150-2023 от 03.10.2023 г. ДДУ по объекту на 31.12.2023 не заключены.

Для строительства жилого дома общество использует заемные и кредитные средства. Порядок привлечения денежных средств инвесторов – путем размещения средств на счетах эскроу. Сумма средств на счетах эскроу на 31.12.2023 составляет 471 063,8 тыс.руб.

10.3. Основные элементы учетной политики организации (п. 26 ПБУ 4/99)

10.3.1. Вложения во внеоборотные активы (капитальные вложения):

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения
-в строительство объектов основных средств,
-в приобретение земельных участков, объектов природопользования,
- нематериальных активов,
-вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком или застройщиком и инвестором.
Затраты по объектам строительства учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства по следующим счетам:
08.10.1 - «Подготовка площадки»;
08.10.2 - «Расходы по проектированию»;
08.10.3 - «Строительство объектов»;
08.10.4 - «Общехозяйственные расходы на строительство»
19. 12 - « НДС при строительстве капитальных объектов».
Капитальные вложения отражаются в учете по фактической себестоимости. Общество не признает в бухгалтерском учете право пользования активом (земельным участком) и обязательство по аренде (ФСБУ 25/2018), в связи с невозможностью определить ставку дисконтирования по абз.1 п.15 ФСБУ 25/2018, так и ставку, по которой арендатор привлекает/ мог бы привлечь заем на срок, сопоставимый со сроком аренды (абз.2 п.15 ФСБУ 25/2018). Учет затрат на строительство объектов, по которым Общество выступает Застройщиком или Застройщиком и Инвестором Общество ведет на счете 08.10. В бухгалтерском балансе указанные затраты отражаются по строке 1210 «Запасы».

10.3.2. Материально-производственные запасы:
Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10 "Материалы".(ФСБУ 5/2019 п.3б)
Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском учете с оценкой по фактической себестоимости на счете 10 (ФСБУ 5/2019 п.9).
Фактическая себестоимость материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости (ФСБУ 5/2019 п.36).
Построенные предприятием и зарегистрированные в собственность отдельные квартиры и нежилые помещения, предназначенные для продажи, учитываются в качестве готовой продукции. Стоимость готовой продукции отражается в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 43.

10.3.3. Учет затрат:
Расходы на продажу готовой недвижимости учитывать на счете 90.
Учет на счете 26 «Общехозяйственные расходы» организован по основным статьям затрат: заработная плата, амортизация ОС , отчисления от ФОТ, списание материалов; расходы на аренду, страхование , охрану, налоги, услуги привлеченных организаций и прочие затраты.
С момента начала строительства общехозяйственные расходы распределяются между расходами текущего периода и списываются в дебет счета 08.10.4 «Общехозяйственные расходы на строительство» (распределяются по объектам строительства пропорционально затратам собранным на счете 08.10.3 «Строительство объектов»). Для распределения общехозяйственных расходов принимается пропорция между доходами, полученными в качестве выручки (без НДС), отраженной на счете 90 и затратам на строительство, отраженным на счете 08.10.3 «Строительство объектов».
Учет предстоящих расходов и платежей вести путем создания следующих резервов:
Величину резерва по сомнительным долгам определять экспертным способом отдельно по каждому сомнительному долгу в сумме, которая, по мнению организации, не будет погашена.
Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на конец каждого года, по работникам исходя из количества неиспользованных дней отпуска и среднедневного заработка. Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление взносов во внебюджетные фонды с этих выплат производятся за счет расходов по обычным видам деятельности. Резерв на оплату отпусков рассчитывается ежегодно после проведения инвентаризации, по результатам которой корректируется сумма резерва.
10.3.4. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами:
Учет расчетов с участниками долевого строительства ведется по объектам строительства, по контрагентам (участникам долевого строительства) на счете 76.08.

Распределение на долгосрочную и краткосрочную дебиторскую задолженность в Пояснении № 5 к Бухгалтерскому балансу задолженности дольщиков по договорам долевого участия производить исходя из планируемой даты сдачи объекта в эксплуатацию.

Обеспечение обязательств застройщика (залогодателя) отражаются на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» в целом по объекту в сумме заключенных договоров залога.

Средства участников долевого строительства на счетах эскроу отражать на забалансовом счете 008 "Обеспечение обязательств и платежей полученные".

Средства, начисленные по заключенным договорам долевого участия на счете 86, отражаются в форме № 1 «Бухгалтерский баланс» по строкам 1450, 1550 «Прочие обязательства» долгосрочных либо краткосрочных обязательств.

10.3.5. Кредиты и займы полученные:

Кредиты и/или Займы, исчисляющиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа остается 365 дней.

Признание доходов (расходов) по операциям хеджирования производить аналогично (дата признания и счет учета) признанию процентов по кредитному договору, к которому заключен Процентный опцион Кэп.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества организации, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Жилые дома, возводимые организацией в качестве застройщика в целях учета расходов по целевым кредитам признаются инвестиционными активами (требования ч.2 ст.8 ФЗ № 402 «О бухгалтерском учете») . Проценты по инвестиционным кредитам, а также дополнительные расходы и банковские комиссии, относящиеся к процентным расходам относить в дебет счета 08.10. 4 «Общехозяйственные расходы на строительство».

10.3.6. Порядок признания доходов:

К доходам от обычной деятельности предприятия относить :

- реализация инвестиционных проектов по строительству жилых домов и нежилых помещений через механизм долевого участия в строительстве;
- поступления, связанные с выполнением работ или оказанием услуг, носящие систематический характер;
- продажа готовой недвижимости, не проданной по ДДУ и зарегистрированной на застройщика после получения разрешения на ввод.

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: завершения всех работ (формирование полной стоимости Объекта строительства) и завершения в целом по Объекту строительства передачи инвесторам по Актам приема-передачи объектов недвижимости (или направление инвесторам односторонних актов приема-передачи).

Проценты, подлежащие получению по выданным займам, затраты на обслуживание целевых кредитов, полученных на финансирование займов, учитывать на счете 91.

10.3.7. Бухгалтерская отчетность:

В отчете о финансовых результатах организация показывает сумму полученной экономии заказчика- застройщика. Эта экономия согласно п.3.1.6 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций определяется по окончании строительства в виде разницы между суммой целевого финансирования и фактическими капитальными затратами (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.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:
- депозиты до востребования;
-аккредитивы банков (Основание: п. 5 ПБУ 23/2011).
При составлении баланса доходы (расходы) по операциям хеджирования отражать в составе прочих доходов (расходов), аналогично процентам по кредитному договору, к которому заключен Процентный опцион Кэп.

10.4. Информация о займах (кредитах) (ПБУ 12/2008)

Задолженность по кредитам по состоянию на 31.12.2023 года:

№ п/п	Банк	Договор	Сумма кредита	Начисленные %
1	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №115-20/НКЛ – 1Ф.5 от 12.01.2021	1 151 925 201,68	513 159 151,68
2	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №116-20/НКЛ – 1Ф.5 от 30.12.2020	716 826 175,00	
3	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №214-22/НКЛ – 1Ф от 23.09.2022	830 300 942,90	42 320 436,41
4	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №4-22/НКЛ – 1Ф от 31.03.2022	73 019 778,00	105 628,61
5	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №49-23/НКЛ – 1Ф от 29.03.2023	483 177 712,76	20 246 443,71
6	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №50-23/НКЛ – 1Ф от 29.03.2023	557 203 815,75	27 418 089,67
	Всего		3 812 453 626,09	603 247 750,08

Кредиты являются целевыми, полученными на финансирование выданных обществом займов и на строительство объектов капитального строительства жилых домов №1.1 со встроенными нежилыми помещениями и домов №1.2 и №1.3 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска

Задолженность по займам по состоянию на 31.12.2023 года отсутствует.

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

Наименование аффилированного лица	Характер отношений	Виды операций	Метод определения цены по операциям	Дебиторская задолженность/ Кредиторская задолженность Сумма, тыс. руб.

ООО «Монолитпроект Инжиниринг»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/ 1 592,4
ООО «Монолитстрой»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг, Векселя выданные, Займы выданные	По договору	1 564 415,5 / 5 961,0
ООО «Монолитхолдинг»	Учредитель	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/558,1
ООО «Первая башня»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Аренда имущества, предоставление займов	По договору	1 199 053,4/
ООО «Финансово-расчетный центр»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/ 6 119,3
ООО «Азерит»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	598 700,3/ 5,0
ООО «Монолитинвест плюс»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочие операции	По договору	3 000/
ООО «Монолитхолдинг Недвижимость»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение услуг	По договору	28 779,5/
ООО СЗ «Преображнеский 22»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочие операции	По договору	/ 25 214,7
ООО СЗ «Преображенский 6»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочие операции	По договору	/ 75 286,2
ООО СЗ «Преображенский 8»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочие операции	По договору	/ 66 298,1
ООО СЗ «Технический заказчик»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	280,6 / 10 647,3
Генеральный директор	Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа	Отсутствуют	-	-
Итого				3 394 229,3 / 191 682,1

- 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, выплаченное основному управленческому персоналу предприятия в 2023 г. составило 4 847,3,6 тыс. руб., материальная помощь не выплачивалась. Начисленная с них сумма страховых взносов – 756,0 тыс. руб.

10.6. Информация о выданных векселях (ПБУ 15/2008)

Задолженность на 31.12.2023 г. по выданным векселям составляет 9 535 803,09 руб. в том числе :
по простому беспроцентному векселю, выданному ООО «Монолитстрой» составляет 5 961 000,00 руб. Срок платежа по векселю по предъявлению, но не ранее 31.12.2031 г.,
по простому беспроцентному векселю, выданному ООО «Карго» составляет 3 574 803,09 руб. Срок платежа по векселю по предъявлению, но не ранее 02.04.2029 г.,

10.7. 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)

Предприятие на отчетную дату не имеет фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, т.е. событиями, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Существенные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность отсутствуют.

Общество на отчетную дату не имеет прекращаемой деятельности (операционного и географического сегмента (части сегмента), в рамках которого происходит прекращение деятельности).

10.8. Информация о непрерывности деятельности (п.20 ПБУ 1/2008)

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ Универсалстрой» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, отсутствуют намерения и необходимость в ликвидации или существенном сокращении деятельности, и, следовательно, обязательства предприятия будут погашаться в установленном порядке.

10.9. Информация об организациях, с которыми осуществлялись договоры предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами (п.19 ПБУ 9/99)

Операции с организациями, с которыми осуществлялись бы договоры, предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами отсутствовали в отчетном периоде.

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

Общество по состоянию на отчетную дату не имеет условных активов и условных обязательств, информация о которых подлежит раскрытию.

В качестве оценочных обязательств, присутствует резерв на отпуска, который начислен, по причине неиспользованных дней отпуска за 2023 год.

10.11. Информация, связанная с признанными в бухгалтерском балансе обязательствами (выданные обеспечения под собственные обязательства) (Информации Минфина России от 22.06.2011 N ПЗ-5/2011)

Способами обеспечения исполнения обязательств перед банком по кредитным договорам являются:

- залог права аренды 31 земельного участка по ул.Азовской г.Красноярска;
- залог прав аренды земельных участков Солонцы 500000 м2, кадастровый номер 24:11:0290109:416, 250000 м2, кадастровый номер 24:11:0290109:853;
- залог прав аренды 25 земельных участков г.Красноярск, ул.Азовская;

- залог прав аренды земельного участка г.Красноярск, ул.Азовская, кадастровый №24:50:0000000:154954,

залог прав аренды земельного участка г.Красноярск, ул.Азовская, кадастровый №24:50:0000000:154957.

- в обеспечение исполнения обязательств по целевым кредитным договорам в залог ПАО Банк "Финансовая корпорация открытие» переданы участниками (учредителями) Общества доли в Уставном капитале:

ООО «Монолитхолдинг» в размере 100% (номинальная стоимость 50 000 руб.).

10.12. Информация о балансовой стоимости запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге (ФСБУ 5/2019)

На 31.12.2023 года в балансе отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации.

10.13. 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 предприятие не осуществляло капитальных вложений, связанных с экологической деятельностью предприятия, 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.

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

Предприятие не исключает быть подверженным риску изменения цен на квадратные метры по заключаемым договорам долевого участия в сторону уменьшения.

Риск ликвидности связан с возможностями Предприятия своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, по причине отказа банка в проектном финансировании.

Правовой риск

В указанный период предприятию были предъявлены исковые требования контрагентами по факту неоплаты выполненных работ, оказанных услуг, поставленных товаров и т.п. В случае вынесения решений судами по спорным ситуациям и вступления их в законную силу, а также истечения сроков на обжалование предприятие осуществит оплату. Взысканные в судебном порядке суммы задолженности, если таковые и будут, не будет являться основанием для контрагентов обратиться с заявлением о признании предприятия банкротом, т.к. оплата будет осуществлена по факту предъявления задолженности ко взысканию.

Фактором нестабильности продолжают являться специальная военная операция, проводимая Россией на Украине, а также введенные США и ЕС санкции в отношении России. Вследствие данных событий в 2023 г. в России наблюдался рост курса рубля к доллару США и евро, колебание цен на нефть, а также снижение биржевых индексов.

Компания считает последствия проводимой СВО, введенные санкции, возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2023 г.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий Компания не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Резкий рост ключевой ставки ЦБ РФ существенно повлияет на финансовое состояние Общества.

Ожидается влияние на изменение стоимости услуг и материалов, используемых в строительстве, на спрос инвесторов на объекты недвижимости, что может привести к увеличению ожидаемых кредитных расходов. Ряд мер, поддержки строительной отрасли, предпринятых Правительством может несколько смягчить влияние санкций и СВО на потребительский спрос на объекты недвижимости. В настоящее время Компания внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

10.15. 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 операции в 2023 г. в балансе отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «СЗ Универсалстрой» В.Н. Прохоренко

11.03.2024 г.