

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Преображенский 13»**

**ПОЯСНЕНИЯ**

**к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО СЗ «Преображенский 13»  
за 2024 год**

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

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Преображенский 13» зарегистрировано 25.09.2020г. в Межрайонной ИФНС № 23 по Красноярскому краю, присвоены ИНН 2465334507, ОГРН 1202400022065, Регистрационный номер в ПФР: 034-008-133203, Регистрационный номер в ФСС: 2402000625 24021. Уставной капитал компании составляет 10 000 руб.

Руководитель организации: Директор Прохоренко Василий Николаевич, действующий на основании Устава.

Юридический адрес - 660077, Красноярский край, город Красноярск, улица 78 Добровольческой Бригады, 15, офис 266, каб.5

Контактная информация:

– Индекс: 660077

– Юридический адрес: 660077, Красноярский Край, Город Красноярск, Улица 78 Добровольческой Бригады, 15, Офис 266 ,каб.5

-Телефон: 8 (391) 255-57-27, 8 (391) 274-97-99;

- Сайт: [http:// наш. дом. рф.](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 Прохоренко Василий Николаевич. Списочная численность работников по состоянию на 31.12.2024г. 1 человек.

## **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 26.09.2020г., дополнением № 1,2,3 к приказу по учетной политике.

2. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, 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

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 не более 40 000рублей, 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 средней стоимости.

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 Общество относит реализацию инвестиционных проектов по строительству жилых и нежилых помещений.

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 либо очереди строительства.

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.

7. Расходы на рекламу и продвижение продукции относятся на текущие расходы периода. В соответствии с п. 26. ФСБУ 5/2019 в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг

8. В связи с вступлением в силу с 01.01.2022г. ФСБУ 25/2018 в приказ по учетной политике **в целях бухгалтерского учета** следующее внесено следующее :

ФСБУ 25/2018 неприменим к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Срок действия договора аренды земельного участка № 732 от 12.09.2018г. установлен до 15.08.2024 года. Ограничением для срока полезного использования права пользования земельным участком считать срок ввода объекта и передача объекта дольщикам. В связи со сдачей ж.д. № 13 в эксплуатацию в 2022 г. ФСБУ 25/2018 не применялся к договору аренды земельного участка № 732 от 12.09.2018г.

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 по строительству объекта. (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;

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.

Компания делит обязательства перед дольщиками на долгосрочные и краткосрочные, к краткосрочным относятся обязательства со сроком до 12 мес. до даты ввода объекта в эксплуатацию.

По стр.1220 бухгалтерского баланса отражен НДС по объектам долевого строительства. По окончании строительства НДС будет включен в стоимость жилых помещений и предъявлен к вычету при постановке на баланс помещений производственного назначения, либо данный вычет будет предоставлен дольщикам- юридическим лицам.

С 01.01.2022 года учетная политика изменена в связи с началом применения Обществом ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 27/2021. Последствия изменения учетной политики отражены в бухгалтерской отчетности Общества за 2024 год в соответствии с требованиями перечисленных ФСБУ.

### **9.3. Информация о займах (кредитах) (ПБУ 15/2008)**

Компания строит жилой дом на средства дольщиков без использования кредитных средств.

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

Обязательства ООО СЗ «Преображенский 13 » перед дольщиками, которые внесли денежные средства на специализированные счета застройщика, составляли 972 059 тыс. руб. Общество построило жилой дом № 13 в мкр. Преображенский, квартиры переданы дольщикам.

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

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

### **9.6. 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.

### **9.7. 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)**

Показатель условного дохода по налогу на прибыль составил 3 142 тыс. руб., начислено пно в сумме 0,79 тыс.руб.

### **9.8. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)**

Связанными сторонами, по которым раскрывается информация являются:

1. Бенефициарный владелец Абасов Разим Магарамович;

2. Общество с ограниченной ответственностью «Монолитстрой» - юридическое лицо, владеющее 95% Уставного капитала ООО СЗ «Преображенский 13», ООО «Монолитинвест плюс» владеет 5 % Уставного капитала компании.

3. Лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа – директор Общества. 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	Абасов Разим Магарамович	Операций не было		
2	ООО «Монолитхолдинг», 660077, адрес: Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д. 15, офис 266	Договор на оказание услуг №МХ-21/П13 от 01.01.2021	К 240	КЗ 1 662
3	ООО «Монолитстрой», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д. 15, офис 266	Договор генподряда № 857 от 08.04.2018	К 57 372	ДЗ 0
		Договор уступки, перевода долга	К 17 437 Д 25598	КЗ 8 162
4	ООО «Финансово-расчетный центр», 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, офис 266	Договор на оказание услуг № 2 от 01.01.2021	К 152	КЗ 189
5	ООО «Технический заказчик », 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, офис 301	Договор №01-05ПР13/ТЗ от 01.05.2023 услуги тех.заказчика	Д 573	КЗ 0
6	ООО «Первая Башня », 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15 офис 266	Договор аренды П13ПБ от 01.10.2020г.	Д 229 К 72	КЗ 48
7	ООО «Монолитинвест плюс» 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15 офис 266	Операций не было		

#### 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 %
Прохоренко Василий Николаевич	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 2024г. составило 79 тыс. руб. Начисленная с нее сумма страховых взносов – 24 тыс. руб. Дополнительных вознаграждений директору не начислялось и не выплачивалось.

#### **9.9. 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)**

События после отчетной даты, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Общество вело свою деятельность, отсутствуют.

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.

#### **9.10. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах (ПБУ 8/2010)**

На текущий момент имеются риски предъявления к Обществу претензий и исков в связи с просрочкой передачи дольщикам дома №13. Общество сможет погасить часть исков путем истребования дебиторской задолженности.

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

#### **9.11. 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.

Общество незавершенное строительство содержит в состоянии, обеспечивающем среди прочего соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

#### **9.12. Информация о непрерывности деятельности**

ООО «Преображенский 13» построил жилой дом № 13 в мкр. Преображенский из 2х блок-секций по 25 этажей с чистовой отделкой в 2023г. В текущем году общество устраняло выявленные претензии дольщиков и передавало непередаваемые квартиры инвесторам за счет дебиторской задолженности генерального подрядчика ООО «Монолитстрой». У Общества имеется существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

**9.14. 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 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 были предъявлены иски требования дольщиками по факту несвоевременной сдачи объекта в эксплуатацию. В случае вынесения решений судами по спорным ситуациям и вступления их в законную силу, а также истечения сроков на обжалование общество сможет частично осуществить оплату.

**9.15. 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 платежи по договорам финансовой аренды отсутствуют.

Директор  
ООО СЗ «Преображенский 13»

 /В.Н.Прохоренко/

05.03.2025г.