

Общество с ограниченной ответственностью «ДОНСКОЙ»
ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
за 2024 год

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год являются неотъемлемой частью бухгалтерской годовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОНСКОЙ» (далее ООО «ДОНСКОЙ», Общество), подготовленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в РФ, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

1. Сведения об организации и осуществляемой деятельности

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ДОНСКОЙ».

Юридический адрес: 119334, г. Москва, пр-д 5-й Донской, д.15, стр.13, ком. 340

Фактический адрес: 119334, г. Москва, пр-д 5-й Донской, д.15, стр.13, ком. 340

Дата государственной регистрации: 23.08.2017г., основной государственный регистрационный номер (ОГРН) - 1177746899725.

Размер уставного капитала – 3 459 966 888 рублей. Уставный капитал оплачен полностью. Участники Общества – Общество с ограниченной ответственностью «МОРИОН».

Основным видом деятельности организации является:

- 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий» (ОКВЭД).

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов, представительств, а также дочерних и зависимых обществ.

Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Общество включено в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 0 человека.

23 мая 2022 года на основании Решения № 5/22 единственного участника ООО «ДОНСКОЙ» полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БЁРДЗ» (ООО УК «БЁРДЗ»).

Лицами, ответственными за составление и предоставление бухгалтерской отчетности Общества в отчетном периоде, являлись:

с «23» мая 2022 года Генеральный директор ООО УК «БЁРДЗ» - единоличный исполнительный орган ООО «Донской».

Общество не планирует прекращение деятельности и ликвидацию.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29.07.1998 г, ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н; ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный приказом Минфина от 17.09.2020г № 204н., ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет арендной платы», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 №208н, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 г. была подготовлена в соответствии с указанными Законом, Стандартами и Положениями.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Отчетным годом является период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Решение Обществом вопроса, является ли данный показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. Общество может принять решение, когда существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 %.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н.

В целях применения пункта 9 ПБУ 22/2010 для признания существенности ошибки применяется величина 5 % от валюты баланса (уровень существенности). В случае признания ошибки по доходам и расходам существенной для отражения исправлений применяется счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

3. Информация об учетной политике.

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского

учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

3.2. Запасы

Запасы учитываются по фактической себестоимости.

Оценка Запасов при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

3.3. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

По результатам проведенной инвентаризации нерекламная к взысканию дебиторская задолженность подлежит списанию на финансовые результаты в составе прочих расходов.

3.4. Кредиты и займы полученные

Задолженность по полученным кредитам и займам учтена и отражается в отчетности, включая причитающиеся на конец отчетного периода проценты.

3.5. Признание доходов

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается по мере отгрузки покупателям и предъявления им расчетных документов.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- доходы от уступки права требования;
- доходы от продажи амортизируемого имущества;
- доходы от продажи прочих ТМЦ;
- курсовые разницы;
- суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- прочие доходы.
- доходы от аренды
- проценты по предоставленным займам.

3.6. Признание расходов

Себестоимость продаж включает, себестоимость реализованной готовой продукции (товаров, работ, услуг). Управленческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются в конце каждого месяца в полном размере на счет 90.08 «Управленческие расходы».

В составе прочих расходов учитываются:

- расходы, связанные с реализацией амортизируемого имущества;
- расходы, связанные с реализацией уступки права требования;
- расходы, связанные с реализацией прочих ТМЦ;
- расходы от аренды
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- страховые взносы на социальные выплаты;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

- резервы по сомнительным долгам.

4. Раскрытие существенных показателей

4.1. Нематериальные активы

По строке 1110 «Нематериальные активы» отражены исключительные права на Архитектурную концепцию градостроительного комплекса в размере 29 тысяч рублей.

4.2. Основные средства

По строке 1150 «Основные средства» на 31.12.2024 г. отражена остаточная стоимость основных средств в размере 2 199 401 тысяч рублей.

4.3. Запасы

По строке 1210 «Запасы» на 31.12.2024 г. отражены следующие запасы, тыс. руб.

Наименование	Стоимость
Товары для перепродажи	2
Незавершенное производство	47 651
Строительство объектов ОС	154 241
Итого	201 894

4.4. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2024г. отражена задолженность покупателей в размере 256 752 тысяч рублей, которая определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) за минусом созданного по состоянию на 31.12.2024 года резерва по сомнительным долгам.

4.5. Долгосрочные обязательства

По строке 1410 «Заемные средства» на 31.12.2024г. полученные займы и подлежащие уплате проценты по займам в размере 2 278 143 тысяч рублей, со сроком погашения более года.

4.6. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» на 31.12.2024г. отражена задолженность перед поставщиками в размере 9 542 918 тысяч рублей, которая определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками.

4.7. Краткосрочные займы

По строке 1510 «Краткосрочные займы» на 31.12.2024г. года отражены полученные займы и подлежащие уплате проценты в размере 73 000 тысячи рублей со сроком погашения менее года.

4.8. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование	2023 год	
	Прочие доходы	Прочие расходы
Возмещение коммунальных расходов	6 428	0
Банковское обслуживание	0	52
Прочие расходы/доходы	2 567	543
Суммы безнадежных долгов	4 208	349
Штрафы, пени	2 854	72
Госпошлины, нотариальные, почтовые, судебные	0	264
Доходы (расходы) прошлых лет	12 595	19
Резервы по сомнительным долгам	0	2 551
Экспертиза	0	1 318
Проценты по займам	1 368	78 437
Всего расходов и доходов	30 020	5 168

5. Выплаты основному управленческому персоналу

В 2024 году выплаты по трудовым договорам основному управленческому персоналу в Обществе не производились.

6. Дивиденды

В 2024 году Общество дивиденды участникам Общества не начисляло и не выплачивало.

7. Информация о связанных сторонах

В настоящих пояснениях информация о связанных сторонах раскрыта в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», регламентирующем порядок раскрытия информации о связанных сторонах в бухгалтерской отчетности коммерческих организаций.

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляло операции с лицами, которые являются связанными сторонами, в том числе:

Полное наименование связанной стороны или ФИО	Основание для определения связанной стороны	Вид операции
АО «Авиаспецмонтаж»	Едиличным исполнительным органом связанных сторон является одно и тоже лицо ООО «Бёрдз»	Предоставление Займа (Договор № Р-ЗаймВ/2023-1/Д-ЗаймП/2023-2 от 12.01.2024г.
ООО «БЁРДЗ»	Обществу переданы полномочия единоличного исполнительного органа	Договор № 01-УК- Д/22 от 23.05.2022г. передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации

ООО «Интарком»	Единоличным исполнительным органом связанных сторон является одно и тоже лицо ООО «Бёрдз»	Договор займа №Р-ЗаймВ/2023-1/Д-ЗаймП/2023-2 от 12.01.2024
----------------	---	--

По состоянию на 31 декабря 2024 г. дебиторская задолженность связанных сторон перед Обществом составила 0 тысяч рублей, кредиторская задолженность Общества перед связанными сторонами – 104 016 тысяч рублей.

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Бёрдз»	0,00	31 016
Акционерное общество «Авиаспецмонтаж»	0,00	23 000
Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Интарком»		50 000
ИТОГО	0,00	104 016

8. Раскрытие информации об условных активах, обязательствах

По состоянию на отчетную дату отсутствуют существенные последствия фактов хозяйственной деятельности, приводящие к необходимости раскрытия информации об условных обязательствах и условных активах в бухгалтерской отчетности Общества за 2024г.

Имущество ООО «Донской», переданное в обеспечение обязательств ООО «Донской» и третьих лиц, руб.

Залогодатель (в настоящее время)	Объект залога	Обеспечиваемое обязательство (по определениям арбитражного суда)		Договор ипотеки	Дата заключения	Залоговая сумма (в договоре)	
		Заемщик	Обязательство (№ договора)				
ООО "Донской"	Ипотека 5-й Донской пр, 21 Б, стр.21 - здание и право аренды з/у	ООО "АЛМ-Девелопмент"	348	№ 700-00512-16	14.12.2016 г.	121 600 000,00	
			349				
			698				
			801				
			АО "ИНТАРКОМ"	8429	№ Н-5/8429	16.09.2016 г.	121 600 000,00
			АО завод "ПРИЗЫВ"	609	№ Н-5/609-09-1-0/0612-11-2-0/0950-12-2-0	16.09.2016 г.	121 600 000,00
				0612			
				0950			
			ООО "АйЛМ Кэпитал"	0445	№ Н-4/0435-14-2-0/0445-11-2-0	19.09.2016 г.	121 600 000,00
				0435			
	ООО "ТАЙЛЗИМПОРТ"	0730	№ Н-5/0730-12-2-0/0807-12-2-0	16.09.2016 г.	121 600 000,00		
		0807					
	АО "Авиаспецмонтаж"	3-10047/000001	№ Н-4/3-10047/000001	16.09.2016 г.	121 600 000,00		

ООО "Донской"	Ипотека недвижимости: 11 нежилых зданий по адресу: г.Москва, 5-й Донской проезд, д.15, стр. 4,5,6,7,9,11,13,14 16,24,42 одновременно с залогом права аренды земельных участков	ООО "Донской"	698	№ Н-3/698-08-2-0/801-08-2-0 (неж.зд: г. Москва, 5-й Донской проезд, д.15, стр.42)	22.08.2008 г	119 504 296,00	
			801				
		ООО "АЛМ-Девелопмент"	348	№ Н-1/348-09-2-0/349-09-2-0/8429	16.09.2009 г.	4 355 440 572,00	
		АО "ИНТАРКОМ"	349				
			8 429				
		АО завод "ПРИЗЫВ"	609	№ Н-2/609-09-1-0 (9 неж.зд: г.Москва, 5-й Донской проезд, д.15, стр. 4,5,6,7,11,13,14,16,24 с залогом права аренды з/у 43 434 кв.м.	26.01.2010 г.	3 771 992 433,00	
		ООО "АйЛМ Кэпитал"	0435	№ Н-2/0435-14-2-0 (9 неж.зд: г.Москва, 5-й Донской проезд, д.15, стр. 4,5,6,7,11,13,14,16,24 с залогом права аренды з/у 43 434 кв.м.	10.06.2015 г.	3 771 992 433,00	
				№ Н-4/0435-14-2-0(неж.зд.: г. Москва, 5-й Донской проезд, д.15, стр.9	10.06.2015 г.	463 950 842,00	
				№ Н-3/0435-14-2-0 неж.зд: г. Москва, 5-й Донской проезд, д.15, стр.42	10.06.2015 г.	119 504 296,00	

9. Раскрытие информации о событиях после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (п. 3 ПБУ 7/98).

Введение со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран экономических санкций против отдельных физических и юридических лиц в Российской Федерации, введение Правительством Российской Федерации ответных санкций, приостановка коммерческой деятельности в России ряда иностранных компаний в конце февраля - марте 2022 года увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации и привели к увеличению экономической неопределенности, в том числе большой волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций.

Руководство ООО «ДОНСКОЙ» на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности.

Руководство Общества не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение ООО «ДОНСКОЙ».

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Но необходимо понимать, что будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно спрогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических обстоятельств.

10. Информация по сегментам бухгалтерской отчетности

Информация по сегментам в бухгалтерской отчетности не формируется на основании п. 2 ПБУ 12/2010.

11. Оценочные обязательства

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

В соответствии с действующим законодательством в составе оценочных обязательств по состоянию на 31.12.2024 г. не предусмотрено создание резерва на оплату отпусков, в связи с отсутствием трудовых отношений с работниками, и как следствие, отсутствие начисленной заработной платы.

12. Прекращение деятельности

В отчетном периоде решения о прекращении части деятельности (такой как операционный или географический сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг организацией не принималось (ПБУ 16/02).

13. Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

В отчетном периоде Общество не осуществляло расходов, связанных с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ (ПБУ 17/02).

14. Совместная деятельность

В отчетном периоде Общество не принимало участия в совместной деятельности, осуществляемой с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица (ПБУ 20/03).

15. Исправление ошибок

Существенных ошибок (по учетной политике более 5% валюты баланса), которые в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде выявлено не было (ПБУ 22/2010).

16. Освоение природных ресурсов

Затраты на освоение природных ресурсов (ПБУ 24/2011) не осуществлялись.

17. Непрерывность деятельности и риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Информация о характеристике положения Общества в отрасли, в том числе тенденциях развития соответствующего сегмента рынка, степени адаптации Общества к условиям рынка, основных приоритетных направлениях деятельности Общества с описанием перспектив развития, а также ключевая информация о факторах риска, связанных с деятельностью Общества анализируется руководством Общества на постоянной основе.

Инфляционный риск и риск изменения процентных ставок

По данным Росстата инфляция в 2024 году в России составила 9,52%.

Субъекты хозяйственной деятельности испытывают инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска в 2025 году возможно снижение чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует провести мероприятия по сокращению внутренних издержек.

По мнению руководства Общества, указанные события и последствия событий не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации.

Антироссийские рестрикции

Антироссийские рестрикции со стороны ряда государств привели к увеличению экономической неопределенности, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала, разнонаправленному движению курса российского рубля.

По мнению руководства Общества, указанные события и последствия событий не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации.

Специальная военная операция (далее СВО).

Данная ситуация принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он;
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение Российской Федерации от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты).

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Генеральный директор
ООО УК «БЕРДЗ» -единоличного
исполнительного органа
ООО «ДОНСКОЙ»

И.Э. Мокаев

