

Пояснительная записка

ООО "Арсенал-Каменка"

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общая информация об обществе

Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью «Арсенал-Каменка»;

Краткое наименование общества – ООО «Арсенал-Каменка».

Общество с ограниченной ответственностью «Арсенал-Каменка» зарегистрировано 27.03.2018г. Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу.

ИНН / КПП 7814724485 / 781401001

ОГРН 1187847084920

Место нахождения и почтовый адрес

Юридический адрес: 197082, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д.11, лит. Д, пом. 2-Н

Адрес корпоративного сайта

<http://www.arsenalestate.ru/>;

Контактный телефон:

(812) 320-0-320, факс: (812) 314-81-82.

Основной вид деятельности:

Основные виды деятельности предприятия:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- капиталовложения в собственность;
- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

Сведения об участниках

Участниками Общества являются:

Общество с ограниченной ответственностью «Арсенал-Н» (ИНН 7841366895, КПП 470301001) - доля в уставном капитале составляет 151 806 000 рублей, оплачена полностью.

Ценности и принципы ведения бизнеса

- Компания ООО «Арсенал-Каменка» занимается строительством жилых домов и в качестве основной цели своей деятельности выделяет строительство качественного и доступного жилья в установленные законом сроки. Строить качественно и в срок – основной принцип нашей работы.

- При строительстве своих домов компания выступает как заказчик, застройщик и инвестор. Это упрощает контроль над финансовыми потоками, строительными работами и продажами квартир, что в свою очередь повышает защищенность дольщиков.

Структура управления:

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Органом контроля финансово-хозяйственной деятельности Общества является Ревизионная комиссия.

Общее собрание участников состоит из ООО «Арсенал-Н».

Генеральный директор является единоличным исполнительным органом Общества, осуществляющим руководство текущей деятельностью Общества. Генеральный директор подотчетен Общему собранию участников Общества. Генеральный директор организует выполнение решений Общего собрания участников. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания участников.

Генеральный директор ООО "Арсенал-Каменка" – Лаптев Арсений Викторович,

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2022 г. составила 21 человек.

Средняя заработная плата 1 работника в 2022 году – 93 108-00 рублей

В 2022г. Обществом получен доход за счет сдачи в аренду собственного нежилого помещения.

Строительство Объектов осуществляется на земельном участке, имеющем кадастровый номер №78:34:0428601:1341 по Разрешению на строительство № 78-015-0628-2018 от 26.06.2018г., выданном Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга для строительства объекта «Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом, пристроенной трансформаторной подстанцией по адресу Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 30, кадастровый № 78:34:0428601:134 .

С момента получения Разрешения на строительство Общество осуществляет строительство объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в новой редакции, то есть с применением счетов эскроу и привлечением банковских кредитов и займов (статья 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В сентябре 2022г получено Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию первого этапа строительства: корпус 1 и корпус 2, встроенно-пристроенный гараж.

СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основа составления:

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бухгалтерского учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 №66н (в ред. Приказа Минфина РФ от 05.10.2011 №124н, от 06.04.2015 № 57н)".

Учетная политика ООО «Арсенал-Каменка» утверждена приказом директора от 31.12.2021г. № 1.

ФСБУ 6, ФСБУ 24, ФСБУ 26, ФСБУ 27 компания применяет с 01.01.2022г. Порядок перехода - перспективный.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства:

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным. Если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Основные средства:

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Объекты основных средств учитываются в бухгалтерской отчетности по остаточной стоимости, которая равна первоначальной стоимости за минусом суммы начисленной амортизации.

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации, исходя из установленных сроков их полезного использования.

По объектам основных средств, потребительские свойства которых в течение времени не изменяются (земельные участки), амортизация не начисляется.

Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств, стоимостью не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

Общество не осуществляет переоценку основных средств.

Незавершенные вложения во внеоборотные активы:

Незавершенные капитальные вложения в объекты долевого строительства, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", а также авансы подрядчикам по счету 60 «Авансы выданные», страхование по счету 97 «Расходы будущих периодов», основные средства – земля по счету 01 включаются в показатель строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

Запасы:

Материалы при постановке на учет оцениваются в сумме фактических затрат по их приобретению.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии они оценивались по средней себестоимости.

Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются при их постановке на учет в размере затрат по их приобретению без учета расходов по их доставке.

При выбытии оценка товаров производится по фактической стоимости приобретения.

Общество подтверждает наличие запасов в ходе инвентаризаций, проводимых в последнем квартале отчетного года.

Дебиторская задолженность:

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательств застройщика по передаче дольщику объекта строительства. В Бухгалтерском балансе не отражаются обязательства по зарегистрированным договорам с дольщиками.

Уставный капитал:

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

Кредиты и займы полученные:

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере возникновения.

Проценты, начисленные по заемным средствам, использованным для финансирования объектов строительства для дольщиков (инвесторов), в течение срока строительства учитываются обособленно на счете учета затрат на строительство.

Налогообложение:

Общество применяет общий режим налогообложения. Расхождения в доходах в бухгалтерском и налоговом учете не возникает. В результате применения различных правил признания расходов в бухгалтерском и налоговом учете возникает разница между бухгалтерской и налоговой прибылью (убытком). Общество является коммерческой организацией и начиная с 2020г. применяет ПБУ 18/02.

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль.

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода и отражается в отчете о финансовых результатах в строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

Доходы:

Признание поступлений доходами от обычных видов деятельности или прочими поступлениями с соответствующим обоснованием и отражением в бухгалтерском учете осуществляется в зависимости от характера деятельности, вида доходов и условий их получения. Доходы от сдачи имущества в аренду являются обычным видом деятельности и учитываются в составе выручки от реализации за вычетом НДС.

Доходом Застройщика является сумма разницы, то есть экономия между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на его осуществление и определяется в момент постановки объекта строительства на кадастровый учет.

Расходы:

Прямые расходы – затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы. Затраты, связанные с выполнением функций застройщика по строительству инвестиционных объектов по договорам участия в долевом строительстве (инвестиционным договорам) учитываются на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств» обособленно от объектов строительства, а именно как «Затраты застройщика» и распределяются пропорционально общей проектной площади между объектами ежемесячно.

К косвенным расходам, относятся расходы по сдаче в аренду и эксплуатации собственного нежилого помещения и учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные средства и внеоборотные активы:

Информация по разделу Основные средства представлена в таблицах 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В 2021-2022гг. Общество применяло по поступающим основным средствам следующие сроки полезного использования:

Машины и оборудование, а также офисное оборудование относимые ко 2 амортизационной группе – срок от 2 до 3 лет;

Инвентарь производственный и хозяйственный, относимые к 3 амортизационной группе – срок от 3 до 5 лет;

Сооружения и передаточные устройства, относимые к 5 амортизационной группе – срок от 5 до 7 лет;

Машины и оборудование относимые к 6 амортизационной группе – срок от 7 до 10 лет;

Здания относимые к 10 амортизационной группе – срок свыше 30 лет.

Обществом не начисляется амортизация по земельному участку, приобретенному для строительства МКД и стоимость земельного участка отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы».

Запасы:

В строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса включена стоимость материально-производственных запасов (материалов, товаров), а также незавершенных капитальных вложений в объекты долевого строительства.

По строке 1210 «Запасы» отражаются затраты на капитальное строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком, а именно затраты на строительство объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам долевого строительства, и по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 10 495 210 тыс. руб. Данная строка Бухгалтерского баланса содержит следующие затраты, а именно:

- стоимость земельного участка – 1 121 250 тыс. руб.,
- затраты по строительству – 8 957 649 тыс. руб.,
- НДС по приобретенным ценностям – 391 967 тыс. руб.,
- авансы подрядчикам - 24 113 тыс. руб.,
- расходы будущих периодов (страхование гражданской ответственности) – 231 тыс. руб.

Итого: 10 495 210 тыс. руб.

Информация по разделу Запасы представлена в таблице 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дебиторская задолженность:

Информация по разделу Дебиторская задолженность представлена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченной дебиторской задолженности на 31.12.2022г. нет.

В состав прочей дебиторской задолженности включены:

Вид задолженности	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.
Прочая дебиторская задолженность (тыс. руб.), в том числе:	1 797	1 687
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1 555	1 643
Расчеты по налогам и сборам	242	27
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	4
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	13

В бухгалтерском балансе в строке 1230 «Расчеты по ДДУ» отражена задолженность дольщиков, по сданному в эксплуатацию 1 этапу строительства: корпуса 1 и корпуса 2, встроенно-пристроенного гаража после раскрытия эскроу счетов, которая на 31.12.2022г. составляет 130 423 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения:

В строке 1240 «Финансовые вложения» отражены краткосрочные депозиты, которые на 31.12.2022г. составили 461 800 тыс. руб.

Общество использует способ оценки выбытия финансовых вложений по первоначальной стоимости финансового вложения (актива).

Денежные средства:

Денежные средства включают:

	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках (тыс. руб.)	240	1 684

Движение денежных средств в разрезе по статьям представлена в «Отчете о движении денежных средств».

Капитал и резервы:

По состоянию на 31.12.2022 г. уставный капитал Общества составляет 151 806 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Долгосрочные обязательства:

Информация по данному разделу включает кредиты и займы, представленные в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Для строительства объектов МКД Общество использует кредитные и заемные средства.

Задолженность по кредитным и заемным средствам по кредиторам и заимодавцам отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1410 и включает в себя:

Кредиторы/ заимодавцы (тыс. руб.)	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
<i>Долгосрочные кредиты</i>	5 071 540	6 092 504
Банк Дом.РФ		
Целевой кредитный договор № 90-041/КЛ-19 от 25.12.2019 г., срок погашения целевого кредита 31.03.2025г.	5 071 540	6 092 504
<i>Проценты по долгосрочным кредитам</i>	103 818	313 768
<i>Проценты по долгосрочным займам</i>	5	5
<i>Векселя</i>	114 058	114 058
ООО «Арсенал-Н» Простой Вексель № 1, срок предъявления – не ранее 01.10.2025г.	10 000	10 000
Простой Вексель № 2, срок предъявления – не ранее 01.10.2025г.	17 880	17 880
Простой Вексель № 3, срок предъявления – не ранее 01.10.2025г.	3 500	3 500
Простой Вексель № 4, срок предъявления – не ранее 01.10.2025г.	7 500	7 500
Простой Вексель № 5, срок предъявления – не ранее 01.10.2025г.	75 178	75 178
<i>Проценты по векселям</i>	2136	996
ИТОГО по строке 1410	5 291 557	6 521 331

В бухгалтерском балансе в строке 1450 «Прочее целевое финансирование и поступление» отражена сумма обязательств, зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по сданному в эксплуатацию 1 этапа строительства: корпуса 1 и корпуса 2, встроенно-пристроенного гаража после раскрытия эскроу счетов, которая на 31.12.2022г. составляет 5 052 455 тыс. руб.

В Бухгалтерском балансе не отражаются обязательства по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве 2 этапа строительства: корпус 3 и встроенно-пристроенный гараж, а в бухгалтерском учете учитываются на счете 76.12 «Обязательства перед дольщиками», по состоянию на 31.12.2022г обязательства составляют 1 752 762 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства:

Информация по данному разделу представлена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченной кредиторской задолженности нет.

Налогообложение:

Налог на прибыль.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имеют место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Общество при расчете налога на прибыль применяет налоговую ставку в размере 20%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в Отчете о финансовых результатах за 2022 г. следующие показатели:

№ п/п	Показатель	Сумма (тыс.руб.)
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	-72 261
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	156 647
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	149 682
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на конец периода	6 965
	(Г) - (Д)	
2	Отложенный налог за отчетный период	14 970
3	Текущий налог на прибыль	-
4	Доход по налогу за отчетный период	14 970
	(2) + (3)	
5	Условный доход по налогу	14 452
	- (А) * 20%	
6	Постоянный налоговый доход	518
	(4) - (5)	
7	Чистая прибыль	-57 291
	(А) + (4)	

Налог на прибыль начислялся в 2022 году ежеквартально. Убыток за 2022 год по данным налогового учета составила 651 869 тыс. руб.

Полученный убыток в бухгалтерском и налоговом учете связан со спецификой основного вида деятельности Общества, а именно со строительством жилых и нежилых зданий, которое осуществляется в течение 2-3 лет.

Прочие налоги и сборы:

В прочие расходы отнесены следующие налоги и сборы:

Наименование	2022 г.	2021 г.
Налог на имущество (тыс. руб)	2 531	2 635

Выручка от продаж:

Общество осуществляет строительство многоквартирных жилых домов по Разрешению на строительство № 78-015-0628-2018 от 26.06.2018г., выданном Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга для строительства объекта «Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенным-пристроенным детским дошкольным учреждением, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом, пристроенной трансформаторной подстанцией по адресу Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 30, кадастровый № 78:34:0428601:1341».

За 2019 - 2022 годы Обществом оформлен земельный участок, проведены изыскания, завершено проектирование, получено разрешение на строительство и ведется активное строительство, а также заключение договоров участия в долевом строительстве 3 корпусов.

Поэтому выручка (финансовый результат) от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет

привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Выручка (финансовый результат) от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата - экономии признается дата постановки на кадастровый учет объекта недвижимости после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию объекта недвижимости (здания).

Выручка от обычного вида деятельности получена за счет сдачи собственного нежилого помещения в аренду и составила:

Наименование	2022 г.	2021 г.
Выручка от аренды нежилого помещения (тыс. руб.)	10 723	8 339

Расходы по обычным видам деятельности:

Информация по расходам по обычным видам деятельности, а именно управленческие расходы в разрезе элементов затрат представлены в таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Прочие доходы и расходы:

Наименование вида операции (тыс. руб.)	2022 г.		2021 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Проценты к получению/уплате	8 182	-1 141	329	-1 108
Прочие доходы и расходы				
Прочие внереализационные доходы	9 858		1 196	
Услуги банков		-203		-7 600
Мат.помощь		-176		-105
Налог на имущество		-2 531		-2 635
Предоставление субсидий банкам		-90 372		-12 884
Прочие расходы		-281		-501
Штрафы, пени, неустойки		-3		-400
ИТОГО	9 858	-93 566	1 196	-24 125

Информация о связанных сторонах:

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

№ п/п	Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Участники общества		
1	ООО «Арсенал-Н»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Общества
Исполнительный орган		
2	Лаптев А.В.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны		

3	АО «Арсенал-1»	Юридическое лицо также как и Общество контролируется одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
---	----------------	---

Информация о денежных потоках Общества и его со связанными сторонами:

Наименование	2022 г.	2021 г.
Получение займов (тыс. руб.)	-	82 674
из них		
ООО «Арсенал-Н»	-	82 674
Возврат займов	-	-
из них		
ООО «Арсенал-Н»	-	-

Состояние расчетов со связанными сторонами:

Операции (тыс. руб.)	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.
Кредиторская задолженность		
Долгосрочная задолженность, в т.ч.	116 199	115 059
Векселя:		
ООО «Арсенал-Н»	114 058	114 058
Проценты по займам:		
ООО «Арсенал-Н»	5	5
Проценты по векселям:		
ООО «Арсенал-Н»	2 136	996
Прочая кредиторская задолженность:	150 000	150 000
АО «Арсенал-1»	150 000	150 000
ИТОГО	266 199	265 059

Бенефициарным владельцем является Лаптев Арсений Викторович.

Вознаграждение генерального директора:

В 2022 г. краткосрочные вознаграждения генеральному директору составили 103 тыс. руб., НДФЛ - 15 тыс. руб. и страховые взносы – 36 тыс. руб.

Оценочные обязательства:

Информация по оценочным обязательствам представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резервы по гарантийному ремонту, сомнительным долгам не создавались.

Обеспечения обязательств:

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями, представлена в таблице 8

«Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В виду новой редакции Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при использовании в долевом строительстве счетов эскроу денежные средства инвесторов (участников долевого строительства) аккумулируются на специальных счетах в банке (ч. 1, 2 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, ст. 860.7 ГК РФ), а не на счетах организации-застройщика. В соответствии с данным подходом все поступления денежных средств от инвесторов (участников долевого строительства) на счета эскроу в бухгалтерском учете учитываются на забалансовом счете 008.02 «Средства на эскроу-счетах» и в Бухгалтерском Балансе не отражаются. На 31.12.2022г. сумма полученных на эскроу-счета денежных средств от инвесторов (участников долевого строительства) составляет 1 570 543 тыс. руб.

Раскрытие счетов эскроу и поступление денежных средств от инвесторов (участников долевого строительства) произойдет после завершения строительства объектов и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В сентябре 2022г получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию первого этапа строительства: корпус 1 и корпус 2, встроенно-пристроенный гараж, на основании которого произошло раскрытие счетов эскроу в размере 4 636 360 тыс. руб.

Условные обязательства и активы:

На отчетную дату претензии или иски к Обществу отсутствуют.

Обществу не известно о каких-либо непредъявленных претензиях и возможных к предъявлению санкций с 01.01.2023 г. по настоящее время, в которых принимало участие Общество и которые могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

Информация по отчетным сегментам:

Общество в своей деятельности сегментов не выделяет.

События после отчетной даты:

В феврале 2023г полностью погашены тело кредита и проценты по Целевому кредитному договору № 90-041/КЛ-19 от 25.12.2019 г., заключенному с Банком Дом.РФ.

Информация по прекращаемой деятельности:

Руководство Общества не имеет намерений по прекращению деятельности предприятия. COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

Ведение деятельности в особых обстоятельствах:

В течение 2022 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества не оказала влияние, в том числе, вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022 год.

Информация о финансовом положении Общества, сопоставимости данных за отчетный год:

Средние за отчетный период показатели финансового положения Общества:

коэффициент обеспеченности собственными средствами: - 0,02;

коэффициент текущей ликвидности: 11,00.

По состоянию на 31.12.2022 чистые активы снизились на 57 543 тыс. руб. и составили 21 195 тыс. руб. за счет превышения расходов над доходами Общества, в результате чего величина уставного капитала значительно превысила величину чистых активов. Снижение чистых активов обусловлено тем, что Общество является застройщиком МКД со сроком строительства 2-3 года, а финансовый результат определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства, моментом признания финансового результата - экономии признается дата постановки на кадастровый учет объекта недвижимости, в соответствие с чем в течение срока строительства у Общества формируется убыток от финансовой деятельности.

Генеральный директор



А.В. Лаптев

27.03.2023г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	5 014	(3 686)	52	-	-	(1 180)	-	-	-	5 066	(4 866)
	5110	за 2021г.	3 923	(1 274)	1 091	-	-	(2 412)	-	-	-	5 014	(3 686)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	2 620	(2 150)	-	-	-	(470)	-	-	-	2 620	(2 620)
	5111	за 2021г.	2 620	(840)	-	-	-	(1 310)	-	-	-	2 620	(2 150)
исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания,	5102	за 2022г.	1 439	(1 099)	52	-	-	(233)	-	-	-	1 491	(1 332)
наименование места происхождения товаров	5112	за 2021г.	1 303	(434)	136	-	-	(664)	-	-	-	1 439	(1 099)
исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2022г.	955	(438)	-	-	-	(477)	-	-	-	955	(915)
	5113	за 2021г.	-	-	955	-	-	(438)	-	-	-	955	(438)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	5120	5121			
Всего			-	-	-
в том числе:					

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	329	-	(52)	277
	5190	за 2021г.	1 036	55	-	(1 091)	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	(52)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "А"	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	955	-	(955)	-
сайт для ЖК "Модум"	5183	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	81	55	-	(136)	-
товарный знак "Модум"	5184	за 2022г.	-	277	-	-	277
	5194	за 2021г.	-	-	-	-	-
сайт	5184	за 2022г.	-	277	-	-	277
	5194	за 2021г.	-	-	-	-	-


 Руководитель (подпись) Лаптев Арсений Викторович
 (расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	406	-	(406)	-
	5250	за 2021г.	-	451	-	(451)	-
в том числе:							
МФУ KYOCERA Ecosys	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	70	-	(70)	-
Планшет APPLE iPad Air 2020	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	105	-	(105)	-
Блок-контейнер БК-02	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	276	-	(276)	-
сервер терминальный	5244	за 2022г.	-	406	-	(406)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	112 692	117 421	122 149
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основное средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись) _____
 Липтев Арсений Викторович
 (расшифровка подписи)
 ООО «Арсенал-Калининград»
 Калининградская область, г. Калининград
 ИНН 7618147244/63
 Ответственность за достоверность информации
 ООО «Арсенал-Калининград»
 Калининградская область, г. Калининград
 23 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	7 000	-	30 482 530	(30 027 730)	-	-	461 800	-
	5315	за 2021г.	4 600	-	1 547 300	(1 544 900)	-	-	7 000	-
в том числе:										
Депозитные счета	5306	за 2022г.	7 000	-	30 482 530	(30 027 730)	-	-	461 800	-
	5316	за 2021г.	4 600	-	1 547 300	(1 544 900)	-	-	7 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	7 000	-	30 482 530	(30 027 730)	-	-	461 800	-
	5310	за 2021г.	4 600	-	1 547 300	(1 544 900)	-	-	7 000	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-

Руководитель _____

Дептев Арсений
Викторович
(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.



4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	(520 390)							
Запасы - всего	5400	за 2022г.	7 216 652	-	7 216 652	3 947 378	(520 390)	-	-	X	10 643 640	-	10 643 640		
	5420	за 2021г.	3 010 293	-	3 010 293	4 933 604	(727 245)	-	-	X	7 216 652	-	7 216 652		
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	152 518	-	152 518	516 302	(520 390)	-	-	547 337	148 430	-	148 430		
	5421	за 2021г.	140 902	-	140 902	738 861	(727 245)	-	-	815 373	152 518	-	152 518		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1		
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3		
Прочие капитальные вложения: ЖК "Модуль", включает в себя затраты по строительству, земельный участок, НДС, оборудование к установке, авансы подрядчикам, расходы будущих периодов (страхование, лицензия)	5407	за 2022г.	7 064 134	-	7 064 134	3 431 076	-	-	-	-	10 495 210	-	10 495 210		
	5427	за 2021г.	2 869 391	-	2 869 391	4 194 743	-	-	-	-	7 064 134	-	7 064 134		

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



 Руководитель (подпись) Платтев Арсений Викторович (рашифровка подписи)

 23 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		выбыло				поступление				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			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	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	28 826	-	163 332	-	(43 391)	-	-	-	-	-	-	-	-	148 767	-
	5530	за 2021г.	26 150	-	357 689	-	(355 019)	-	-	-	-	-	-	-	-	28 826	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	658	-	1 228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 886	-
	5531	за 2021г.	392	-	266	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	658	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	26 481	-	31 400	-	(43 220)	-	-	-	-	-	-	-	-	14 661	-
	5532	за 2021г.	23 195	-	357 217	-	(353 931)	-	-	-	-	-	-	-	-	26 481	-
Прочая	5513	за 2022г.	1 687	-	281	-	(171)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 797	-
	5533	за 2021г.	2 563	-	206	-	(1 088)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 687	-
расчеты по ДДУ	5514	за 2022г.	-	-	130 423	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	130 423	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	28 826	-	163 332	-	(43 391)	-	-	-	-	-	-	-	-	148 767	-
	5520	за 2021г.	26 150	-	357 689	-	(355 019)	-	-	-	-	-	-	-	-	28 826	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность


Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную в краткосрочную задолженность	слисание на финансовый результат	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	6 521 331	2 877 125	374 533	(4 481 432)	-	-	-	-	5 291 557	
	5571	за 2021г.	2 792 537	3 656 571	230 075	(157 852)	-	-	-	-	6 521 331	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	6 092 504	2 877 125	-	(3 898 089)	-	-	-	-	5 071 540	
	5572	за 2021г.	2 601 284	3 491 220	-	-	-	-	-	-	6 092 504	
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2021г.	73 492	82 673	-	(156 165)	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ценные бумаги	5555	за 2022г.	114 058	-	-	-	-	X	X	-	114 058	
	5575	за 2021г.	31 380	82 678	-	-	-	X	X	-	114 058	
проценты по кредитам	5556	за 2022г.	313 768	-	373 393	(583 343)	-	X	X	-	103 818	
	5576	за 2021г.	84 801	-	228 967	-	-	X	X	-	313 768	
проценты по займам	5557	за 2022г.	5	-	-	-	-	X	X	-	5	
	5577	за 2021г.	1 380	-	312	(1 687)	-	X	X	-	5	
проценты по ценным бумагам	5558	за 2022г.	996	-	1 140	-	-	X	X	-	2 136	
	5578	за 2021г.	200	-	796	-	-	X	X	-	996	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	766 096	428 716	-	(185 333)	-	-	-	-	1 009 479	
	5580	за 2021г.	269 650	546 829	-	(50 389)	-	-	-	6	766 096	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	612 633	426 045	-	(185 177)	-	-	-	-	853 501	
	5581	за 2021г.	116 303	545 668	-	(49 338)	-	-	-	-	612 633	
авансы полученные	5562	за 2022г.	1 736	660	-	(110)	-	-	-	-	2 286	
	5582	за 2021г.	945	950	-	(159)	-	-	-	-	1 736	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 173	140	-	(22)	-	-	-	-	1 291	
	5583	за 2021г.	1 800	109	-	(742)	-	-	-	6	1 173	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	150 554	1 871	-	(24)	-	-	-	-	152 401	
	5586	за 2021г.	150 492	102	-	(40)	-	-	-	-	150 554	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



 Руководитель (подпись) Лаптев Арсений Викторович


 (расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	4 874	4 728
Прочие затраты	5650	1 443	1 806
Итого по элементам	5660	6 317	6 534
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	6 317	6 534

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

Руководитель

 (подпись)
 Лаптев Арсений
 Викторович
 (расшифровка подписи)

23 марта 2023 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	1 887	3 004	(2 682)	-	2 209
в том числе:						
резерв на отпуски	5701	1 887	3 004	(2 682)	-	2 209



 Руководитель (подпись) Лаптев Арсений Викторович (расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 570 543	3 727 060	1 338 989
в том числе:				
полученные обязательства по счетам эскроу	5801	1 570 543	3 727 060	1 338 989
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Лаптев Арсений
Викторович
(расшифровка подписи)

Руководитель

23 марта 2023 г.