

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО СЗ «Адалин» за 2023 год.**

10. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

10.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Адалин» (далее - Общество).

10.2. Юридический адрес: 656015, г. Барнаул, пр. Социалистический, 130а, пом. Н5, офис 10

10.3. Фактический (почтовый) адрес: 656015, г. Барнаул, пр. Социалистический, 130а, пом. Н5, офис 10

10.4. Уставный капитал ООО СЗ «Адалин» составляет 180 000 тысяч рублей.

10.5. Учредителями ООО СЗ «Адалин» является ООО «Адалин-Строй» (ИНН 2221195827 ОГРН 1122225001216) – 99 % и Фаллер Р.Л. – 1 %.

10.6. Директор – Дублей Игорь Васильевич

Главный бухгалтер – Чулюкова Наталья Валентиновна

10.7. ОГРН 1192225015828 ИНН 2221243904 КПП 222101001

10.8. Численность сотрудников на 31.12.2023 г. составляет 20 человек.

Общество имеет открытые счета в кредитных организациях:

- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810102000003336 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810202000400839 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810402000025674 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810202000401773 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810702000402191 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810402000401777 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810802000401775 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810002000401779 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810402000033051 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810002000033053 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810602000033055 – расчетный
- Алт. отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810202000033057 – расчетный
- ООО КБ «Алтайкапиталбанк» № 40702810400000906402 – расчетный
- Банк «Левобережный» (ПАО) № 40702810709650000392 – расчетный

10.9. Основным видом деятельности Общества в отчетном периоде являлась деятельность заказчика-застройщика.

10.10. В соответствии с ч.5 ст.3 ФЗ «О долевом участии от 30.12.2004 г.» № 214-ФЗ обществом ежегодно проводится обязательный аудит. Аудитором Общества является аудиторская компания ООО «Инаудит Барнаул».

11. Основные элементы учетной политики предприятия.

11.1. Учетная политика ООО СЗ «Адалин» (далее - Общество) принята приказом № 1 от 30.12.2022 г. и в течение года не менялась.

11.2. Общество представляет отчетность по формам, установленным Приказом Минфина России от 02 июля 2010 г. № 66н (в ред. от 04.12.2012 г.).

11.3. Бухгалтерская отчетность формируется 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.

11.4. Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, а именно: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Единицей измерения показателей отчетности является тысяча рублей.

11.5. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с законодательством РФ, для отражения хозяйственной деятельности используются синтетические счета согласно плану счетов, утвержденному Приказом Минфина РФ № 94н от 31.10.2000 г. с добавлением дополнительных субсчетов.

11.6. Учетные регистры бухгалтерского учета ведутся на электронных носителях с помощью специализированной программы: 1С: Предприятие 8.3 с последующим выводом на печать по итогам отчетного периода. Бухгалтерскими регистрами признаются: главная книга; оборотно-сальдовая ведомость; оборотно-сальдовая ведомость по счету (субсчету); анализ по счету (субсчету). Прочие бухгалтерские регистры выводятся на печать по мере необходимости.

11.7. Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 с 2022 года. Применен порядок перехода на ФСБУ 6/2020-альтернативный, на ФСБУ 26/2020-перспективный. Начисление амортизации основных средств осуществляется линейным способом (п.35 ФСБУ 6/2020) по нормам, установленным исходя из срока полезного использования объекта. К объектам ОС относятся активы, стоимостью более 100 000 рублей и сроком использования более 12 месяцев. Активы, сроком использования более 12 месяцев не отнесенные в состав ОС, принимаются на забалансовый учет МЦ04. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

11.8. Финансовый результат у застройщика формируется по окончании строительства в целом по многоквартирному жилому комплексу после завершения всех работ на объекте строительства как разница между суммой, перечисленной инвесторами (дольщиками) на счета-эскроу и средствами, потраченными на строительство МКД жилого комплекса на дату подписания последнего по времени акта о передаче объекта ДДУ участнику (п.4.5., ПБУ 9/99).

11.9. Затраты на собственное содержание заказчика – застройщика при выполнении им функций инвестора относятся на счет 08 и учитываются в стоимости объекта незавершенного строительства. Затраты на собственное содержание застройщика при наличии нескольких объектов незавершенного строительства относятся на расходы пропорционально объему вложений за каждый отчетный (налоговый) период нарастающим итогом до полного завершения строительства объекта.

11.10. Стоимость незавершенного строительства отражается в Бухгалтерском балансе в разделе I «Внеоборотные активы».

11.11 В разделе I бухгалтерского баланса в стоимости объекта незавершенного строительства так же отражаются:

- сумма НДС, предъявленная поставщикам по работам, материалам, услугам, относящаяся к объектам строительства;
- стоимость строительных материалов, переданных на давальческой основе подрядчикам;
- сумма дебиторской задолженности по выданным поставщикам и подрядчикам авансам, связанным со строительством объекта незавершенного строительства;
- аренды земельных участков, предоставленных под строительство МКД.

№	Договор №	Наличие на начало периода	Наличие на конец периода
1	№ 5836-з от 30.07.2021 г.	+	+
2	№ 5933-з от 15.07.2022 г.	+	+
3	№ 5930-з от 15.07.2022 г.	+	+
4	№ 5932-з от 15.07.2022 г.	+	В процессе межевания новый дог. № 6085-з от 26.10.2023 г.
5	№ 5931-з от 15.07.2022 г.	+	В процессе межевания новый дог. № 6084-з от 26.10.2023 г.
6	№ 5959-з от 19.09.2022 г.	+	В процессе межевания новый дог. № 6087-з от 26.10.2023 г.
7	№ 5960-з от 19.09.2022 г.	+	В процессе межевания новый дог. № 6087-з от 26.10.2023 г.
8	№ 5961-з от 19.09.2022 г.	+	В процессе межевания новый дог. № 6091-з от 26.10.2023 г.
9	№ 5962-з от 19.09.2022 г.	+	расторгнут
10	№ 5958-з от 19.09.2022 г.	+	В процессе межевания новый дог. № 6092-з от 26.10.2023 г.
11	№ 6089-з от 26.10.2023 г.	-	+
12	№ 6086-з от 26.10.2023 г.	-	+
13	№ 6088-з от 26.10.2023 г.	-	+
14	№ 6090-з от 26.10.2023 г.	-	+

12. Финансовое состояние Общества.

12.1. Основным видом деятельности Общества является выполнение функций застройщика - заказчика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями;

12.2. Основные виды деятельности, по которым компания получила доход за отчетный год:

по стр.2110 «Выручка»

- реализация материалов, неиспользованных в строительстве – 2 112 тыс.руб.,

по стр.2340 «Прочие доходы»

- курсовые разницы – 31 тыс.руб.

по стр. 2320 «Проценты к получению»

- проценты начисленные – 12 832 тыс.руб.

12.3. **по стр. 2120 «Себестоимость продаж»** отчета о финансовых результатах отражены расходы:

- себестоимость проданных материалов, неиспользованных в строительстве – 2 294 тыс.руб.

по стр. 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах отражены расходы:

- амортизация – 260 тыс.руб.

- услуги нотариуса – 872 тыс.руб.

- услуги банка – 525 тыс.руб.

- штрафы, пени – 90 тыс.руб.

- прочие расходы – 1 019 тыс.руб.

В 2023 году продолжалось строительство объектов:

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по ул. Герцена,3 корпус 1

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по ул. Герцена,3 корпус 2

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 1

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 2

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 3

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 4

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 5

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 6

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 7

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 8

- многоквартирные жилые дома переменной этажности по тракт Южный,15, корпус 9

Планируемый срок завершения строительства – 2024-2025 год.

Строительство ведется подрядным способом с привлечением средств дольщиков (инвесторов) и целевых займов от учредителей.

Объем капитальных вложений в 2023 году составил 2 339 408 тыс.рублей.

По состоянию на 31.12.2023 г. вложения в незавершенное строительство составили 3 236 853 тыс.руб.

Объекты незавершенного строительства находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России». Перечень объектов приведен в Таблице ниже:

Таблица

№	Договор залога	обеспечение
1	№ Д301_440B009PLMF от 23.09.2022 г.	1.Жилые помещения, общ.С – 25 816,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Барнаул, ул. Герцена,3, корп.1, корп.2. 2. Нежилые помещения, общ.С – 1 004,8 кв.м., расположенные по адресу: г. Барнаул, ул. Герцена,3, корп.1, корп.2.
2	№ Д301_440B00E2H2LZMF от 16.01.2023 г.	1.Права требования на жилые помещения общ.С- 3 766,55 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 2, этап 3. 2.Права требования на нежилые помещения общ.С- 457,75 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 2, этап 3.
3	№ Д301_440B00DZC2LZMF от 16.01.2023 г.	1.Права требования на жилые помещения, расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 1, этап 1. 2.Права требования на нежилые помещения, расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 1, этап 1.
4	№ Д301_440B00E4Q2LZMF от 16.01.2023 г.	1.Права требования на жилые помещения общ.С- 3 609,55 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 4, этап 4.

5	№ Д301_440B00E4P2LZMF от 16.01.2023 г.	1.Права требования на жилые помещения общ.S-11 899,64 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 3, этап 2. 2.Права требования на нежилые помещения общ.S-677,65 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 3, этап 2.
6	№ Д301_440B00GOF от 23.03.2023 г.	1. право на жилые помещения, 545 квартир, общ.S – 25 816,3 кв.м., в строящемся объекте , расположенные по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Герцена, земельный участок 3. 2. право на нежилые помещения, (помещения общественного назначения) общ.S – 1 004,8 кв.м., в строящемся объекте, расположенные по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Герцена, зем.участок 3.
7	№ Д301_440B00LBOMF от 09.08.2023 г.	1.Жилые помещения общ.S-12 253,09 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 7. 2.Нежилые помещения общ.S- 701,74 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 7.
8	№ Д301_440B00LCSMF от 09.08.2023 г.	1.Жилые помещения общ.S-11 129,96 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 5. 2.Нежилые помещения общ.S- 251,64 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 5.
9	№ Д302_440B00LF4MF от 09.08.2023 г.	1.Жилые помещения общ.S-11 899,64 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 3 (этап 2). 2.Нежилые помещения общ.S- 677,65 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 3 (этап 2).
10	№ Д301_440B00RS3 от 25.12.2023 г.	1.Жилые помещения общ.S-8 056,2 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 6. 2.Кладовые общ.S- 53,9 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 6.
11	№ Д301_440B00LF4MF от 09.08.2023 г.	1.Жилые помещения общ.S-7 897,8 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 9. 2.Нежилые помещения общ.S- 98,5 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 9.
12	№ Д301_440B00LC7MF от 09.08.2023 г.	1.Жилые помещения общ.S-3 661,44 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 8. 2.Нежилые помещения общ.S- 74,6 кв.м., расположенные в строящемся объекте по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, тракт Южный, д.15, корпус 8.

13. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности и событиях после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2023 г. информация об условных обязательствах Общества (т.е. событиях, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты,

но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), подлежащая раскрытию соответствии с требованиями нормативных актов отсутствует.

Событий после отчетной даты, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, имеющих существенный характер и подлежащих раскрытию в соответствии с требованиями нормативных актов не происходило.

14. Операции со связанными сторонами.

14.1 Учредители Общества:

- ООО «Адалин-Строй», которое имеет право распоряжаться 99% общего количества голосов.
- физ. лицо Фаллер Рихард Леович, имеет право распоряжаться 1% общего количества голосов.

Бенефициарным владельцем общества является Фаллер Рихард Леович.

Операции с бенефициарным владельцем:

Характер операций	Объем за год тыс. руб.	Сроки расчетов
Поступление займов	46 500	31.12.2026
Погашение займов	0	

По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность по полученным займам перед собственником составляет 49 500 тыс.руб. Договоры полученных Обществом займов- беспроцентные, долгосрочные.

14.2.Операции с ключевым управленческим персоналом.

Размер вознаграждений выплаченных основному управленческому персоналу (директор) за 2023 г. составил 1 249 тыс.руб., за предыдущий отчетный период – 1 229 тыс.руб.

Долгосрочные суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности, платежи по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности в 2023 году у Общества отсутствовали.

14.3.В отчетном году осуществлялись следующие операции со связанными сторонами по договорам займов выданных:

Связанная сторона	Выдано займов по сост. на 01.01.2023 г., тыс.руб.	Выдано займов, тыс.руб.	Погашено займов тыс.руб.	Задолженность по сост.на 31.12.2023 г. тыс.руб.
ООО СЗ «Адалин -Строй»	0	56 400	-	56 400
ООО СЗ «АдалинИнвест»	0	138 600	5 700	132 900

15. Допущение непрерывности деятельности (прекращаемая деятельность).

Общество планирует продолжать осуществлять свою деятельность заказчика-застройщика и не имеет намерений и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Директор ООО СЗ «Адалин»

Дублей И.В.

06 февраля 2024 г.

