

ООО СЗ «АИР»

ИНН 2901196553 КПП 2901010010 г. Архангельск, пл. В. И. Ленина, д. 4., оф. 2009
тел. 46-20-02

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К годовому бухгалтерскому балансу за 2023 год Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Арктикинвестресурс» (ООО СЗ «АИР»)

ООО СЗ "АИР"

ИНН: **2901196553**

КПП: **290101001**

ОГРН: **1092901009310**

ОКПО: **62065731**

1.1 Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности, Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и учетной политики Общества.

1.2 Существенных отступлений от правил введения бухгалтерского учета в 2023 г. не возникало.

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

1.4 Учредителями общества являются физические лица:

-Максименко Вера Евсеевна – 75%

-Реминская Софья Андреевна – 25%

Учредители являются конечными бенефициарными владельцами Общества.

1.5 На основании Решения 2/19 от 05.07.2019г. генеральным директором назначена Максименко Вера Евсеевна сроком на 5 (пять) лет.

1.6 Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

1.7 Размер уставного капитала Общества на 31.12.2023г. составляет 20000руб.

1.8 Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2022. Обществом получено разрешение на строительство №RU29301000-207-2022 от 15.08.2022г. МКД по адресу город Архангельск, Октябрьский территориальный округ ул. Гайдара. Расчеты с участниками долевого строительства осуществляются с применением эскроу-счетов, открываемых в ПАО «Сбербанк» .

1.9 В 2023 году Общество применяло упрощенную систему налогообложения «доходы».

1.10 В 2023 году налоговую учетную политику изменения не вносились.

1.11 Основные аспекты бухгалтерской учетной политики:

Доходы от экономии затрат на строительство объектов недвижимости определяется отдельно по каждому многоквартирному жилому дому с нежилыми помещениями (в рамках полученного разрешения на строительство).

Учет затрат, связанных со строительством объектов МКД отражается на счете 20 «Основное производство».

Затраты на строительство объекта отражаются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 20 нарастающим итогом с начала строительства. Доходы от экономии затрат на строительство объектов недвижимости отражаются в составе прочих доходов (расходов) на счете 91 «Прочие доходы(расходы)».

Доход от экономии затрат на строительство объектов недвижимости: определяется как разница между суммой денежных средств на строительство (создание) объекта по ДДУ (сч.86) и фактическими затратами на строительство объекта (сч.20).

Доходы от экономии затрат на строительство объектов недвижимости определяются при наличии условия:

- все помещения, в составе МКД, переданы по актам приема-передачи дольщикам.

Для определения доходов от экономии затрат на строительство объектов недвижимости в состав расходов включаются:

-затраты по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, технический надзор и т.п),

-материалы, оборудование и их доставка,

-благоустройство территории,

-строительно-монтажные работы,

-расходы в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

-подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

-расходы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;

-платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

- расходы на содержание службы застройщика;

- предусмотренные кредитным договором платежи, в т.ч связанные с предоставлением кредита;

-уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам;

-оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги,

-все иные затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Дома, в том числе затраты связанные с устранением недостатков в объектах долевого строительства.

Расшифровка отдельных статей баланса

По строке 1150 «Основные средства» отражены

Земельные участки под объект строительства стоимостью 2629 тыс. руб.

По строке 1210 «Запасы» отражена в т.ч. стоимость строительства в сумме 214124 тыс. руб.

Строительные материалы для осуществления строительства в сумме 1005 тыс. руб.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» в соответствии с принятой учётной политикой отражена в т.ч. задолженность дольщиков по договорам долевого участия в строительстве в сумме 439487 тыс. руб., а также расчеты по страхованию в сумме 641 тыс.руб.

По строке 1530 «Доходы будущих периодов» отражены средства дольщиков на строительство МЖД в сумме 439487 тыс. руб.

По строке 1410 «Заёмные средства» отражены кредиты на осуществление строительства в сумме 219919,0 тыс. руб., в том числе

ПАО Сбербанк – 219919 тыс.руб, в рамках кредитного договора на проектное финансирование строительства МКД.

По строке 1510 «Заёмные средства» отражены займы и кредиты на осуществление строительства в сумме 46118 тыс. руб., в том числе

Максименко В.Е. 36353 тыс. руб.,

ООО «Живая планета» 4839 тыс. руб.,

ИП Шахбазов С.Б. 4142 тыс. руб.

Формирование финансовых результатов:

Обществом до начала осуществления деятельности Застройщика и получения разрешения на строительство на начало 2023г. сформирован убыток в сумме 3869 тыс. руб. Данный убыток не влияет на текущую деятельность Общества по основному виду деятельности, не увеличивает стоимость строительства многоквартирного жилого дома. По окончании строительства данный убыток будет погашен за счёт средств, остающихся в распоряжении Общества (экономии от строительства).

За 2023 год у Общества получена прибыль за счет процентов от размещения свободных денежных средств застройщика на депозитном счете, в размере 50 тыс.руб.

К административно-управленческому аппарату в организации относятся следующие должности: генеральный директор, главный бухгалтер, коммерческий директор, юрист, заместитель директора по общим вопросам.

ФОТ оплаты труда АУП за 2023 год составил – 4673 тыс.руб.

В 2023 году все выплаты административно-управленческому персоналу были краткосрочными.

1.12 Раскрытие информации о связанных сторонах и зависимых лицах.

В 2023 г. ООО СЗ «АИР» не осуществляло операции со связанными сторонами.

По состоянию на 31.12.2023 г. ООО СЗ «АИР» имеет задолженности со следующими связанными сторонами:

Наименование	Характер	Суть	Срок	Сумма
--------------	----------	------	------	-------

	отношений	отношений	действия договоров	обязательств, тыс.руб.
ООО «Живая Планета»	Организация и юридическое лицо контролируются одним и тем же физическим лицом	Займодавец	до исполнения обязательств сторонами	4839,0
Максименко Вера Евсеевна	Учредитель, генеральный директор	Займодавец	02.06.2025г	36352,6

В 2023 г. ООО СЗ «АИР» не осуществляло операции со связанными сторонами.

В 2023 году у Общества отсутствовали зависимые общества, с долей участия ООО «СЗ АИР».

1.13 На дату подписания бухгалтерской отчетности Общества не было известно о событиях после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств, или результаты деятельности Общества.

1.14 Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

1.15 Информация о непрерывности деятельности

Основным принципом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества является принцип непрерывности деятельности.

В ближайшем будущем Общество не планирует прекращать свою деятельность по оказанию услуг застройщика и намеревается своевременно выполнить свои обязательства перед заказчиками в соответствии с заключенными договорами и сроками строительства.

1.16 Влияние эпидемиологической ситуации и СВО

Деятельность Общества не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции, поэтому текущая ситуация существенного влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности Общества не оказало.

Сокращений рабочих мест, связанных с распространением коронавирусной инфекции, не происходило.

В 2023 году геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление повлияли на деятельность организации. Существенное увеличение стоимости материалов и подрядных работ, в свою очередь привело к удорожанию

стоимости продажи квартир. Однако поддержка льготных программ кредитования физических лиц со стороны государства не вызвали сокращение спроса на приобретение недвижимости.

1.17 Информация о событиях после отчетной даты

В соответствии с п.1.12 Учетной политики к событиям после отчетной даты относятся:

принятие решения о реорганизации организации;

приобретение предприятия как имущественного комплекса;

принятие решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг;

крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;

пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации.

За период с 31 декабря 2023 до момента утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности не происходило событий, способных оказать существенное влияние на финансовое положение и результаты деятельности Общества за 2023 год.

1.18 Информация по отчетным сегментам

ПБУ 12/10 "Информация по сегментам" применяется, но в 2023 году факты хозяйственной жизни по отчетным сегментам отсутствовали.

1.19 Информация по прекращаемой деятельности

Решений о прекращении определенных видов деятельности, приносящих доход, в 2023 не принималось.

Генеральный директор

В.Е.Максименко