

# **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АТЛАНТСТРОЙ-3»**

## **Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год**

### **1. Общие сведения**

ООО СЗ «Атлантстрой-3» является юридическим лицом и зарегистрировано по адресу: 692760, Приморский край, г.Артема, ул. Фрунзе, д.74, кв. 41.

Е-mail застройщика: [info\\_gv@atlantdv.ru](mailto:info_gv@atlantdv.ru)

Сайт застройщика: [greenwood-dom.ru](http://greenwood-dom.ru)

ООО СЗ «Атлантстрой-3» зарегистрирована 01.08.2022 года регистрирующим органом МИ ФНС № 15 по Приморскому краю. При регистрации присвоены следующие реквизиты:

- ИНН 2502068976
- КПП 250201001
- ОГРН 1222500018366
- ОКОПФ 12300

Основными видами деятельности общества являются:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Разработка строительных проектов;
- Производство электромонтажных работ.

Общество является субъектом среднего и малого предпринимательства - о чем 10.09.2022 г. внесены сведения в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.

Уставный капитал общества – 125 000,00 (Сто двадцать пять тысяч) рублей.

Учредители общества

- Арутюнян Арутюн Суренович – доля владения УК 75 %;
- Федюков Александр Юрьевич – доля владения УК 25%.

Списочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2024 составляет - 7 человек.

Исполнительный орган общества – директор Арутюнян Арутюн Суренович.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление - Арутюнян Арутюн Суренович.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на директора.

В составе общества нет обособленных подразделений, выделенных на отдельный баланс. Дочерних и зависимых обществ не имеется.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности, составлена в тыс. руб.

### **2. Сведения о деятельности организации**

Общество зарегистрировано с целью осуществления деятельности в сфере жилищного строительства.

Общество является застройщиком Жилого комплекса «Greenwood» (коммерческое обозначение): два многоквартирных жилых дома (26 и 27 этажей), расположенных по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута 137.

17.10.2023 получено разрешение на строительство сроком до 17.10.2026 № 25-28-82-2023, выдано МКУ «Управление градостроительства Администрации города Владивостока».

Земельный участок с кадастровым номером 25:28:010043:3884, площадью 12 7888 кв.м., расположен по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута 137. Участок находится в собственности у застройщика, дата государственной регистрации права собственности 24.07.2023 г.

Информация о ходе строительства Жилого комплекса «Greenwood» размещена в единой информационной системе жилищного строительства «ДОМ.РФ».

Строительство осуществляется подрядным способом, генеральный подрядчик-ООО «Атлант» ИНН 2502052140.

Общество имеет статус резидента свободного порта Владивосток, 30.12.2022 г. Подписано соглашение № СПВ-2550/22 с АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» в рамках данного соглашения общество реализует новый инвестиционный проект- строительство жилой недвижимости в микрорайоне «Зеленый бульвар» города Владивостока, период реализации проекта 2023-2025.

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникновением у них права собственности на помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, осуществляется на основании договора долевого участия в строительстве.

Строительство многоквартирного дома и реализацию объектов недвижимости осуществляется в рамках Федерального закона от 30.12.2024 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» на средства, полученные в рамках проектного финансирования.

С целью выполнения требований Федерального закона № 214-ФЗ для размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах ЭСКРОУ 15.09.2023 г. Заключен кредитный договор с ПАО СБЕРБАНК № 400В000КRI.

ПАО СБЕРБАНК в качестве уполномоченного банка (эскроу-агент) открывает счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от участников долевого строительства в счет уплаты цены по договорам долевого участия.

Общая сумма кредитных средств, представленных обществу ПАО Сбербанк, по состоянию на 31.12.2024 составляет 1 591 234 742,21 рублей.

Доходы предприятия за 2024 год отсутствуют.

### **3. Учетная политика.**

4. Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

5. Для ведения бухгалтерского учета Общество принимает автоматизированную форму учета с использованием бухгалтерской программы «1С» версия 8.3. Принятая механизированная система бухгалтерского учета основывается на едином, взаимосвязанном технологическом процессе обработки документации по всем разделам учета. Основанием для записей в регистрах бухгалтерского учета являются первичные документы, а также расчеты, справки, служебные записки бухгалтерии.

Учетная политика утверждена приказом № 1 от 31.08.2022

### **Основные средства**

Учет основных средств в Обществе осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения"

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100,00 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10 процентов первоначальной стоимости основного средства. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме пропорционально количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

Амортизационная премия в целях налогообложения прибыли не применяется.

#### **Расчеты по аренде**

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в связи с отсутствием договоров аренды, на которые распространяется данный стандарт.

#### **Финансовая и инвестиционная деятельность**

Для отражения в бухгалтерском учете операций с финансовыми вложениями Общество руководствуется ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Учет и раскрытие информации о финансовых вложениях осуществляется в разрезе долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Учет расходов по займам и кредитам осуществляется в соответствии с положениями ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) (п.2-4 ПБУ 15/2008)

Проценты за пользование заемными средствами включаются в состав прочих расходов. Дополнительные расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами и отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому они относятся.

В бухгалтерской отчетности задолженность по полученным займам и кредитам отражается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов и с учетом срока погашения займа и кредита.

### Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы»,

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецодежды, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 «Товары» с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения активов на отдельном субсчете, предусмотренного планом счетов организации.

По состоянию на отчетную дату запасы подлежат проверке на обесценение на основании п. 28 ФСБУ 5/2019. Проверка на обесценение запасов проведена по состоянию на 31.12.2024 года, фактов обесценения не выявлено.

### Оценочные обязательства

Общество создает резерв на оплату предстоящих отпусков в соответствие с требованиями ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы". За 2024 год резерв не формировался.

### Дебиторская задолженность

В бухгалтерском учете Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н).

#### **4. Основные средства, доходные вложения и прочие оборотные активы**

Движение и наличие основных средств. представлено в Таблице 1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, отраженные по строке 1190 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024:

Таблица 1

Наименование	Счет	Сумма
<b>Основные средства, всего</b>		<b>172 614 000,00</b>
Бульдозер SHANTUI SD 16F	01	3 900 000,00
Земельный участок	01	168 714 000,00

На конец отчетного периода произведенная проверка на обесценение объектов основных средств не выявила признаков обесценения, в связи с чем отражение обесценения не производились в отчетном году.

Наличие незавершенного производства. представлено в Таблице 2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, отраженные по строке 1210 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024:

Таблица 2

Наименование	Счет	Сумма
<b>Незавершенное производство, всего</b>		<b>1 159 986 490,19</b>
МКЖД по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Куйбышева 11А	20.01	1 159 986 490,19

На конец отчетного периода произведенная проверка на обесценение объектов незавершенного строительства не выявила признаков обесценения, в связи с чем отражение обесценения не производилось в отчетном году.

#### 5. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 3. «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

Состав дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024:

Таблица 3

Наименование	Счет	Сумма
<b>Дебиторская задолженность, всего</b>		<b>1 755 666 148,03</b>
в том числе: Поставщики и подрядчики	60.02	264 142 609,03
По договорам ДДУ	76.06	1 489 781 489,00
Прочие		1 742 050,00

#### 6. Уставный капитал

Уставный капитал Общества в отчетном периоде не изменялся.

#### 7. Прочие оборотные и внеоборотные активы

Состав прочих оборотных и внеоборотных активов, отраженных по строке 1260 и 1190 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 представлен в Таблице 5.

Таблица 5

Код Строки бух. отчетности	Вид актива	Счет	Сумма
<b>1260</b>	<b>Прочие оборотные активы</b>		<b>38 561,84</b>
	Полис № 427-502-140826/23 от 01.10.2023 (Допсоглашение № 1)	97.21	38 561,84
<b>1190</b>	<b>Прочие внеоборотные активы</b>		<b>478 167,75</b>
	Полис № 427-502-140826/23 от 01.10.2023	97.21	478 167,75

#### 8. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 4 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

Состав кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024:

Таблица 4

Наименование	Счет	Сумма
<b>Кредиторская задолженность, всего</b>		<b>10 031 174,64</b>
в том числе: Поставщики и подрядчики	60.01	3 487 678,57
Налоги, сборы	76.00	479 623,53
Прочие		6 063 872,54

#### 9. Финансовая и инвестиционная деятельность

Наличие и движение финансовых вложений в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

Состав финансовых вложений по состоянию на 31.12.2024:

Таблица 5

Наименование	Счет	Сумма
<b>Кредиты и займы</b>		<b>1 659 230 742,21</b>
Получение кредитов	67.01	1 591 234 742,21
Получение займов	67.03	67 996 000,00
<b>Проценты по кредитам и займам</b>		<b>72 775 973,86</b>
Проценты по кредитным договорам	67.02	68 947 699,15
Проценты по договорам займа	67.04	3 828 274,71

#### 10. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности в 2024г. Общество производило операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Наименование операции	Сумма операции
ООО «Атлантстрой»	Учредитель – Арутюнян Арутюн Суренович	Получение займа по договору № 74 от 30.05.2024	275 000,00
		Получение займа по договору № 93 от 29.09.2024	575 000,00
		Агентский договор 24-05/2024 от 24.05.2024	1 500,00
Арутюнян Арутюн	Учредитель и	З/плата	17 044 248,13, в

Суменович	генеральный директор		т.ч. НДСФЛ- 2 456 637,0
		Страховые взносы на з/плату.	169 100,00
ООО «Атлант»	Учредитель и генеральный директор Арутюнян Арутюн Суменович	Агентский договор № 26-12/2023 от 26.12.2023	1 028 354,90

### 11. Допущения о непрерывности деятельности

Учетная и налоговая политики Общества на 2024 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

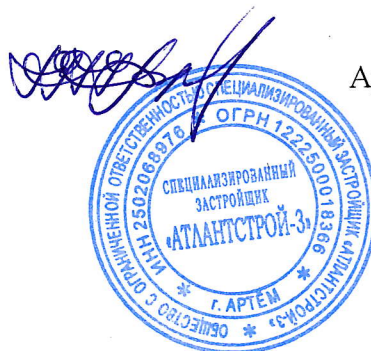
Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях.

В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

### 12. События, произошедшие после отчетной даты

После отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

Директор



Арутюнян А.С.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АТЛАНТСТРОЙ-3»**

Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по  
соглашению об осуществлении деятельности на территории свободного порта  
Владивосток № СПВ-2550/22 от 30.12.2022

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Строительство жилой недвижимости в микрорайоне «Зеленый бульвар» города Владивостока», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-2550/22 от 30.12.2022 года ООО «Атлантстрой-3» по состоянию на 31.12.2024. Завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию намечено на 4 квартал 2026 года, разрешение на строительство № 25-28-82-2023, выдано МКУ «Управление градостроительства Администрации города Владивостока.

Строительство осуществлялось подрядным способом, генеральный подрядчик – ООО «Атлант» ИНН 2502052140.

**Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2024 г. капитальных вложений в проект составляет 1 426 520 520,54 рублей, в т.ч.**

- Разработка проектно-сметной документации – 153 255 520,54 рублей;
- Строительно-монтажные работы – 1 104 565 000,00 рублей;
- Приобретение земельного участка – 168 700 00,00 рублей;

**Сумма освоенных капитальных вложений - 1 426 520 520,54 рублей, в т.ч.**

- Разработка проектно-сметной документации – 153 255 520,54 рублей;
- Строительно-монтажные работы – 1 104 565 000,00 рублей;
- Приобретение земельного участка – 168 700 00,00 рублей;

По состоянию на 31.12.2024 в обществе числится 7 сотрудников.

Директор



Арутюнян А.С.