ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за 2024 год

г. Саранск

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – «Пояснения») являются приложением к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «Афина-Строй » за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данные приведены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Полное и сокращенное фирменные наименования: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Афина строй (ООО «СЗ «Афина строй»)

Место нахождения Общества.

Юридический адрес (почтовый адрес): РМ, г. Саранск, ул.Строительная,д.32Б, стр.2

Регистрация Общества:

1 .ООО «СЗ «Афина строй» является юридическим лицом, действует на основании устава и законодательства Российской Федерации.

2. Дата государственной регистрации: 16.12.2020 г.
Номер свидетельства о государственной регистрации:
Орган, осуществивший государственную регистрацию: Межрайонная ИФНС «№1 по РМ
Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1201300004773
Дата регистрации: 25.04.2022 г

Наименование регистрирующего органа, в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года:

Идентификационный номер налогоплательщика:

Изменения и дополнения в учредительные документы (устав) Общества приняты и зарегистрированы:

Уставный капитал Общества, вид и количество акций: 10000 (десять тысяч) рублей

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью аудиторская фирма «Силаудит». Место нахождения: 430001, РФ, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Васенко, д.24. ИНН: 1325043760. Основной регистрационный номер записи в реестре членов СРО ААС 11006000482 от 27.01.2010 г.

Среднесписочная численность работников Общества составила:

- в 2023 году – 2 чел

- в 2024году -- 6 чел

Основные виды деятельности Общества в 2024 году: 41.20-Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество имеет лицензии: нет

Общество является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Национальное объединение строителей» и имеет свидетельство о допуске к работам по строительству, реконструкции, капитальному ремонту СРО-С-092-30112009

Структура органов управления:

Генеральный директор Общества - Нугаев Роберт Расимович
Главный бухгалтер - Нугаев Роберт Расимович

Список аффилированных лиц на 31.12.2024 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Нугаев Роберт Рясимович	132707790510			67	67
2						
4						
5						
6						
7					67	67

Список бенефициарных владельцев на 31.12.2024 г.

1	Фамилия, имя, отчество	Нугаев Роберт Рясимович
	Гражданство	Гражданство России
	Дата рождения	10.08.1978
	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер,дата выдачи, кем выдан, код подразделения)	Паспорт 89 23 644306, выдан МВД по Республике Мордовия, 17.11.2023, код подразделения 130-003
	Данные миграционной службы (при наличии)	
	Адрес регистрации по месту жительства или по месту пребывания	г. Саранск, ул. Кирова, д.19Б. кв. 126
	ИНН	132707790510
	Контактные данные (адрес электронной почты, номер телефона)	8 927 276 07 73
2	Фамилия, имя, отчество	Новихин Артем Сергеевич
	Гражданство	Гражданство России
	Дата рождения	23.09.1987
	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер,дата выдачи, кем выдан, код подразделения)	Паспорт 45 09 132254, выдан Отделением по району Соколиная гора ОУФМС России по гор. Москве в ВАО, 12.10.2007, код подразделения 7701-059
	Данные миграционной службы (при наличии)	
	Адрес регистрации по месту жительства или по месту пребывания	г. Москва, ул. Ткацкая, д.43, кв. 53
	ИНН	132708610591
	Контактные данные (адрес электронной почты, номер телефона)	-

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОБЩЕСТВА И РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора Общества от 20.04.2022 года №2 и подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 г. № 34н и других нормативных актов.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется на основе натуральных показателей в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения в аналитическом и синтетическом учете и обеспечивает полноту и своевременность отражения в бухгалтерском учете всех факторов хозяйственной деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составляется по состоянию на конец отчетного периода (31 декабря отчетного года) и включает в себя:

- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2024 г.
- Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года.
- Приложения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах:
- Отчет об изменениях капитала за январь-декабрь 2024 года;
- Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2024 года;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.1. Основные положения учетной политики Общества в 2024 г.

Основные средства

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» альтернативно (корректировка балансовой стоимости основных средств на 31.12.2021 г., без пересчета показателей предыдущих периодов).

Активы, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, установленные в п.4 ФСБУ 6/2020, стоимостью более 100 000 руб. относятся к объектам основных средств.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в соответствии с ФСБУ 6/2020«Основные средства».

Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом ежемесячно(п.35 . ФСБУ 6/2020«Основные средства»)

Срок полезного использования объектов основных средств для бухгалтерского учета определяется как период, в течении которого объект приносит экономические выгоды. Он определяется на основании (п.9 ФСБУ 6/2020«Основные средства») исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Начисление амортизации приостанавливается по ОС когда ликвидационная стоимость основного средства становится равной или превышает его балансовую стоимость (п.30. ФСБУ 6/2020«Основные средства»).

.Не подлежит амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются:

-земельные участки (п28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Переоценка основных средств не производится.

Материально-производственные запасы

Организация применяет ФСБУ 5/2019 перспективно (только в отношении тех фактов деятельности, которые свершились после применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухучета).

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер (п.6 . ФСБУ 5/2019 «Запасы»)

Приобретенные материалы учитываются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости с применением счета 10 «Материалы». (п.9. ФСБУ 5/2019 «Запасы»)

Товары и готовая продукция отражаются в учете по фактической себестоимости (п.9. ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

Транспортно-заготовительные расходы организации принимаются к учету путем непосредственного (прямого) включения их в фактическую себестоимость материала и списываются исходя из среднего процента транспортно-заготовительных расходов в стоимости материала. (п.11. ФСБУ 5/2019 «Запасы»)

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц. (пп б п.36. ФСБУ 5/2019 «Запасы»)

Учет долгосрочных инвестиций

Расходы, связанные со строительством жилых домов, у организации, исполняющей функции заказчика-застройщика, отражаются в бухгалтерском учете на счете 20 «Основное производство» и до окончания работ по строительству составляют незавершенное производство.

После принятия в установленном порядке жилого дома в эксплуатацию и подписания формы КС-11 затраты по квартирам в размере их фактической себестоимости, а также другие расходы списываются со счета 20 на счет 43 «Готовая продукция», что в учете отражается записью: Д43 К20 – приняты к учету по фактической себестоимости квартиры, предназначенные для продажи.

Доходами организации от строительной деятельности являются доходы от реализации готовых квартир, т.к. организация строит многоквартирные жилые дома за счет собственных или заемных (кредитных) средств без привлечения средств дольщиков.

Резерв по сомнительным долгам и оценочные обязательства

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010)» создано оценочное обязательство по оплате отпусков. Дополнительная информация об оценочных обязательствах раскрыта в п. 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3. РАСШИФРОВКИ И ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ, ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

3.1. Основные средства (стр. 1150)

Наименование	Первоначальная стоимость		Сумма амортизации	
	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2024
Здания	-	-	-	-
Сооружения	-	-	-	-
Земельные участки	51363000	153086622	-	5688929
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	-	-	-
Офисное оборудование	-	-	-	-
Транспортные средства	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	-
Другие виды основных средств	-	-	-	-
ИТОГО	**51363000**	153086622	-	**5688929**

Общество имеет земельный участок в аренде и начисляет на него амортизацию, на основании п.17 ФСБУ 25/2018,п. 28 ФСБУ 6/2020

Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и находящиеся в процессе государственной регистрации отсутствуют.

Признаков обесценения основных средств не выявлено.

3.2. Запасы (стр. 1210)

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2024г.
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	-	-
Товары на складах	-	-
Незавершенное производство	67 921 803,48 -	362 825 729

Материально-производственные запасы, переданные в залог, отсутствуют.

В связи с отсутствием материально-производственных запасов, имеющих признаки обесценения, Обществом не создается резерв под обесценение материально-производственных запасов.

3.3. Дебиторская задолженность (стр. 1230)

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности, отраженной по строке 1230 бухгалтерского баланса, приведена в таблице 4.1 раздела 4 «Дебиторская и кредиторская задолженность» пояснений (часть 1).

Динамика дебиторской задолженности за 2024 г.

Наименование показателя	По состоянию на		Увеличение/ снижение, %	Удельный вес к валюте баланса, % по состоянию на	
	31.12.23 г.	31.12.24г.		31.12.23 г.	31.12.24 г.
Всего ДЗ, из нее:	**52 323 597,29**	**60 612 785,56**	**115.8**	**29**	**8.1**
расчеты с покупателями и заказчиками			-		
авансы выданные	52 323 597,29	60 612 785,56	-		
прочая			-		

Наиболее крупными дебиторами являются
-ИП Ерастов А.В.,
-ИП Казаков А.Р.,
- ООО «Институт инженерных изысканий»,
-ИП Яньшин Ю.И.
-МП г.о. "Саранское водопроводно-канализационное хозяйство"
-ООО «Саранскгражданпроект»

3.4. Денежные средства (стр. 1250)

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2024 г.
Касса	-	-
Расчетный счет	6958,75	627 513,05
Итого:	6958,75	**627 513,05**

3.5. Уставный капитал (стр. 1310)

Наименование	На 31.12.2023 г.		На 31.12.2024 г.	
	Кол-во акций	Сумма	Кол-во акций	Сумма
Уставный капитал		10 000,00		10000

3.6. Заемные средства (стр. 1410)

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2024 г.
Кредиты и займы, подлежащие погашению свыше 12 месяцев после отчетной даты	122 114 900,16	149 108 622,00
Итого:	**122 114 900,16**	**149 108 622,00**

3.8. Кредиторская задолженность (стр. 1520)

Динамика кредиторской задолженности за 2024 г.

Наименование показателя	По состоянию на		Увеличение/ снижение, %	Удельный вес к валюте баланса, % по состоянию на	
	31.12.23 г.	31.12.24 г.		31.12.23 г.	31.12.24 г.
Всего КЗ, в т.ч.	**53 888 444,37**	**585 872 237,85**	**1087,2**	**30**	78.7
поставщики и подрядчики	53 806 816,15	9 944 688		30	1,3
авансы полученные		575 503 906			77,3
расчеты по налогам и взносам	81 628,22	423 643,85			0,05
прочая			-		

Наиболее крупными кредиторами являются:

- Физические лица, внесшие аванс по договорам долевого участия в строящимся доме.

-Катиков Р.Р.

- ООО «Саранскгражданпроект»

-Администрация городского округа Саранск

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2024 г. отсутствует.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

3.9. Расшифровка строк 2110, 2120, 2210, 2220

№ п/п	Показатели	2023 г.	2024 г.
1	**Выручка**	-	-
	в том числе	-	-
1.1	Строительная деятельность	-	-
1.2	Производственная деятельность	-	-
1.3	Сельскохозяйственная деятельность	-	-
1.4	Прочие доходы	-	-
2	**Себестоимость проданных товаров, продукции, работ и услуг**	-	-
	в том числе	-	-
2.1	Себестоимость по строительной деятельности	-	-

2.2	Себестоимость по производственной деятельности	-	-
2.3	Себестоимость по сельскохозяйственной деятельности	-	-
2.4	Себестоимость прочей продукции	-	-
3	**Коммерческие расходы**	-	-
4	**Управленческие расходы**	-	-
5	**Прибыль (убыток) от продаж**	-	-

3.10. Прочие доходы и расходы

№ п/п	Наименование	2023 г.	2024 г.
	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ (стр. 2310, 2320, 2340) – всего, в том числе:	-	**10140,56**
1	Реализация прочих материалов		
2	Реализация основных средств		
3	Приход имущества в результате списания основных средств и прочим причинам		
4	Доходы от участия в других организациях		
5	Проценты по займам, депозиту		
6	Возврат квартиры, реализованной в предыдущем налоговом периоде		
7	Прочие доходы		10 140,56
	ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (стр. 2330, 2350) – всего, в том числе:	-	**6 427 777,87**
1	Себестоимость реализованных прочих материалов		
2	Себестоимость реализованных основных средств		
3	Налог на имущество		
4	Услуги банка		212302,92
5	Материальная помощь и услуги социального характера		
6	Штрафы		
7	По суду, по соглашению сторон с покупателями квартир		
8	Благотворительность		200000
9	Суммы недоначисленной амортизации при выбытии ОС		
10	Списанная дебиторская задолженность		
11	Создание резервов		
12	Проценты к уплате		1 009 864,01
13	Восстановление НДС по операциям, не облагаемым налогом		
14	Безвозмездная передача		5005610,94
15	Возврат квартиры, реализованной в предыдущем налоговом периоде		
16	Прочие расходы		

3.11. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы и обязательства

Текущий налог на прибыль в целях применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Наименование	2023 г.	2024 г.
Прибыль до налогообложения (стр. 2300)	-	-
Налог на прибыль, в т.ч. (стр. 2410)	-	-
текущий налог на прибыль, в т.ч. (стр. 2411)	-	-
Условный доход/(расход) по налогу на прибыль по ставке 20%	-	-
Постоянные налоговые доходы/(расходы)	-	-
Увеличение/(уменьшение) отложенного налогового актива	-	-
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового обязательства	-	-
Пересчет ОНО и ОНА на 01.01.2023 г.	-	-
отложенный налог на прибыль, в т.ч. (стр. 2412)	-	-
Увеличение/(уменьшение) отложенного налогового актива	-	-
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового обязательства	-	-

4. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество не имеет выданных обеспечений обязательств.

Информация о забалансовых счетах

Наименование счета	Номер счета	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
Обеспечения обязательств и платежей полученные	008	235485176	14094340

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

За период после 31.12.2024 г., начиная с 1 квартала 2025г будет происходить передача квартир собственникам, что приведет к значительному изменению финансового состояния организации..

7. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Связанные стороны указаны в разделе 1 подраздел «Аффилированные лица».

7.1. Операции с аффилированными лицами обнаружены Нугаевым Р.Р.

Сальдо расчетов на 31.12.2023	50 000,00
Сальдо расчетов на 31.12.2024	2 760 000,00

7.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу

В 2024 г. Общество выплатило вознаграждение (оклад, премия,) основному управленческому персоналу (директор, технический директор, заместитель детектора по техническим вопросам, главный бухгалтер, заместитель директора по финансам, заместитель технического директора) в размере 5809768,86 руб.

8. Информация по сегментам

Основным видом деятельности ООО «СЗ «Афина строй» является строительство

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информацию по сегментам за отчетный период отсутствует.

9. Анализ допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.
У руководства по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Общества имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

Обществом проведена оценка способности продолжать непрерывно свою деятельность исходя из фактора превышения объема выданных поручительств над величиной активов. С учетом того, что выданные поручительства обеспечивают исполнение обязательств должников, входящих в одну взаимосвязанную группу, а также учитывая, что у Общества и должника единоличный участник и исполнительный орган, с учетом подходов, отраженных в международных стандартах финансовой отчетности, Общество исходит из того, что вышеуказанные факты существенно снижают риск возможности прекращения деятельности. Выданные обеспечения обязательств, за исключением поручительств и залогов, выданных за взаимосвязанные Общества, отсутствуют.
Руководство Общества выражает уверенность относительно его способности продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе, в связи с чем бухгалтерская отчетность составлена с учетом принципа непрерывности.

10.Риски в хозяйственной деятельности Общества

Региональный риск оценивается, как низкий. Непосредственно связан с экономическим, политическим и социальным положением регионов.
Мероприятия для снижения риска:
1) Мониторинг экономического состояния региона;
2) Учет изменений при планировании деятельности.

Отраслевые риски оцениваются, как низкий. Риски, вызванные изменениями в экономическом состоянии отрасли, степенью этих изменений по сравнению с другими отраслями или подотраслями.
Мероприятия для снижения риска:
1) Мониторинг рыночных способностей покупателей, поставщиков, конкурентов;
2) Планирование финансово-хозяйственной деятельности с учетом изменений.

Правовые риски оцениваются, как низкие. Риск убытков вследствие несоблюдения требований нормативных правовых актов и заключенных договоров, допущенных правовых ошибок при осуществлении деятельности и несовершенства правовой системы.
Мероприятия для снижения риска:
1)Мониторинг изменений законодательства РФ и РБ;
2)Анализ необходимости изменения внутренней нормативной базы предприятия;
3)Мониторинг внутренних документов на предмет их наличия, полноты и соответствия законодательной и нормативной базе РФ.

Риски изменения налогового законодательства оцениваются, как средние. Налоговое законодательство РФ подвержено частым изменениям, при этом не исключается возможности увеличения налогового бремени на предприятие.
Мероприятия для снижения риска:
1) Постоянный мониторинг изменений налогового законодательства;
2) Планирование финансово-хозяйственной деятельности с учетом изменений на последующие годы.

Риск потери деловой репутации оценивается, как низкий. Убытки в результате сужения клиентской базы вследствие формирования в обществе негативного представления об организации, качестве оказываемых ею услуг или характере деятельности в целом.
Мероприятия для снижения риска: предприятие заботится о своей деловой репутации и стремится поддерживать имидж надежной, открытой компании, заслуживающей доверия партнеров и обеспечивающий качественное и надежное оказание услуг.

Стратегический риск оценивается, как низкий. Убытки в результате ошибок, допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития, выражающиеся в неучете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности предприятия.
Мероприятия для снижения риска: предприятие использует передовые идеи и подходы к ведению бизнеса, создавая основу эффективной и долгосрочной работы.

Кредитный риск оценивается, как низкий. Финансовые убытки в связи с невыполнением контрагентами своих обязательств по предоставленным им заемным средствам (в форме предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за выполненные работы или оказанные услуги).
Мероприятия для снижения риска:

1) Проводится анализ контрагентов на предмет платежеспособности и финансовой устойчивости; 2) регулярно проводится мониторинг дебиторской задолженности.

Риск ликвидности оценивается, как средний. Риск ликвидности связан с возможностями Предприятия своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам. Риск снижения ликвидности связан с экономической ситуацией в РФ.

Мероприятия для снижения риска: Регулярное планирование денежных потоков.

Риски, способные оказать существенное влияние на деятельность организации в отчетном году, оцениваются как низкие.

Директор

Главный бухгалтер

31 марта 2024 г.