

Пояснения
к бухгалтерской отчетности ООО «СТАРТ- Авиацентр» за 2024 год.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "Старт-Авиацентр", сокращенно – ООО "Старт-Авиацентр", далее – Общество). ОГРН 1027739474014, ИНН 7714116067, КПП 771401001.

Юридический адрес Общества: 125167, Москва г, пр-кт Ленинградский, д. 37Б. Дата регистрации Общества: 14.11.1997г.

Общество осуществляет следующий основные вид деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Строительство жилых и нежилых зданий
- Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения
- Разборка и снос зданий
- Работы строительные специализированные прочие
- Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения

Численность сотрудников Общества на 31 декабря 2023 г. составила - 19 человек.

Численность сотрудников Общества на 31 декабря 2024 г. составила -16 человек.

Участник общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Примиум Эстейт», владеющее 100 % долей в уставном капитале Общества.

Совет директоров отсутствует.

Единоличным исполнительным органом является с 13.03.2023г. Генеральный директор Караева Лариса Дзамболатовна.

Бенифициаром является Авдалян Левон Каренович.

Общество является застройщиком объекта «Общественно-деловой центр «Старт» (с назначением «Деловое управление»), расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл.37».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляется с применением программного продукта «1С: БИТ: Строительство», а также «1С: Предприятие. Зарплата и управление персоналом КОРП».

Для целей ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Применение новых ФСБУ существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не оказали.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, отчетный период, отчетная дата.

Отчетным периодом (отчетным годом) для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Годовая бухгалтерская (финансовую) отчетность составляется один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формируется промежуточная бухгалтерская отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установлен уровень существенности равный пяти процентам к итогу раздела баланса, в составе которого эта сумма содержится.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Инвестиционная недвижимость и основные средства

Учет основных средств (ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации и (или) для управленческих нужд.

Основные средства, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование и получения дохода, образуют отдельную группу основных средств и отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе Инвестиционной недвижимости (абз.3 п. 11 ФСБУ 6/2020). Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены (п. 5 ФСБУ 6/2020).

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 20% первоначальной стоимости группы основных средств, к которой относится ремонтируемый объект, и при этом составляет более 5 млн. руб. для группы «Здания» и более 1 млн. руб. для всех остальных групп. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

Незавершенные капитальные вложения в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по фактическим затратам на строительство или приобретение. При этом затраты на приобретение объектов основных средств и затраты, связанные со строительством (реконструкцией, модернизацией) объектов основных средств учитываются обособленно на отдельных субсчетах.

Общество начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно (п. 32, 35 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации производится с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Прекращение амортизации осуществляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухучета, (п. 33ФСБУ 6/2020).

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки), (абз. 3 п. 28 ФОБУ 6/2020).

Для каждого объекта основных средств устанавливается Срок полезного использования, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации, (п.8 ФСБУ 6/2020)

Срок полезного использования основного средства при принятии объекта к учету определяется постоянно действующей комиссией, назначаемой приказом руководителя Общества

В налоговом учете основные средства стоимостью менее 100 тыс.руб. и сроком полезного использования более 12 месяцев не признаются амортизируемым имуществом и списываются на расходы единовременно при постановке на учет.

Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские и офисные принадлежности, офисная бумага, картриджи, расходные материалы к оргтехнике и прочие аналогичные запасы. Данные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется Обществом исходя из последней оценки.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется в следующем порядке:

- по долговым ценным бумагам, вкладам в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций), займам, депозитным вкладам, приобретенной дебиторской задолженности – исходя из первоначальной стоимости каждой единицы;
- по акциям – методом ФИФО.

Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Задолженность по выданным авансам в бухгалтерском балансе представлена в оценке «нетто» за минусом налога на добавленную стоимость, уплаченного в бюджет в соответствии с действующим налоговым законодательством.

Денежные средства

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам.

Займы и кредиты

- Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.
- Проценты на полученные займы начисляются ежемесячно согласно условиям договоров.

Оценочные и условные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

В частности, Общество создает оценочное обязательство по неиспользованным сотрудниками отпускам на конец отчетного периода.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за все время их работы в Обществе на отчетную дату и среднедневной заработной платы. Вышеуказанные оценочные обязательства признаются в бухгалтерской отчетности на отчетную дату. Оценочное обязательство по неиспользованным сотрудниками отпускам признается в составе расходов по обычным видам деятельности в зависимости от функционала работников. Оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Оценочные обязательства» (строка 1540).

3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2024 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - 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, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- существенного снижения доходов Общества не наблюдается;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло;

При оценке обесценения активов (основные средства, запасы, дебиторская задолженность), а также при формировании оценочных обязательств (резервы по оплате труда и страховым взносам), отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние специальной военной операции (далее – «СВО») и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов».

В результате, Общество, не пострадало от кризисной ситуации. Тем не менее, ни масштаб, ни продолжительность событий не определены, в том числе возможное падение покупательной способности населения, уменьшение государственных расходов на инфраструктуру и социальную сферу, волатильность рубля и падение валового внутреннего продукта (ВВП), а их количественные эффекты вряд ли можно достоверно оценить.

4. Основные показатели баланса на 31.12.2024 г.

Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений числятся:

Займы выданные – 4 259 515 тыс. руб.

Запасы

В составе запасов показаны:

Незавершенное производство (затраты по счету «Основное производство», связанные со строительством жилого комплекса, в общей сумме 102 151 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 1 393 297 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 329 274 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 284 085 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 1 813 тыс. руб.

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами – 778 125 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 230 053 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 123 348 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 38 491 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 7 960 тыс. руб.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 60 255 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства

В составе долгосрочных обязательств числятся займы и кредиты в общей сумме 7 790 405 тыс. руб., сроки погашения которых превышают 1 год после отчетной даты, в том числе:

-кредиты долгосрочные – 4 539 283 тыс. руб.

-займы долгосрочные – 1 500 000 тыс. руб.

- проценты по долгосрочным займам и ценным бумагам – 1 751 123 тыс. руб.,

Кредитор, № кредитного договора (договора займа)	Сумма по балансу на 31.12.2024, тыс. руб.	Сумма процентов по балансу на 31.12.2024, тыс. руб.	Срок погашения
Акционерное общество "Банк ДОМ.РФ", 90-205/КЛ-23 от 21.07.2023	4 539 283	1 351 938	31.12.2031 г.
ООО «Премииум Эстейт», ПЭ-СТ/01 от 20.03.2023	727 000	192 699	30.06.2030 г.
ООО «Премииум Эстейт», ПЭ-СТ/02 от 20.03.2023	773 000	206 486	30.06.2030 г.

5. Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2024 г.

Доходы от основных видов деятельности, в т.ч.	271 686
Себестоимость	(99 657)
Коммерческие расходы	(47 512)
Управленческие расходы	(20 731)
Результат от продаж	103 786
Проценты к получению	782 805
Проценты к уплате	(906 641)
Прочие доходы	235 015
Прочие расходы	(207 214)
Прибыль до налогообложения	7 751
Текущий налог на прибыль	(894)
Чистая прибыль	6 857

6. Условные факты хозяйственной деятельности

Негативные события и тенденции в деятельности общества в 2024 году отсутствуют. Общество не имеет условных фактов и условных обязательств.

7. Судебные разбирательства

ООО «СТАРТ- Авиацентр» на отчетную дату не участвует в судебных разбирательствах.

8. Информация о прекращаемой деятельности

Общество планирует продолжать свою деятельность в последующих отчетных периодах.

9. Забалансовые активы и обязательства

В составе забалансовых активов и обязательств на 31.12.2024 г. отражены:

- Счет 001 «Арендованные основные средства»:
Отражен арендованный Земельный участок по адресу: г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл.37, кад. номер **77:09:0005008:34**. в оценке по кадастровой стоимости в сумме 1 010 156 тыс. руб.
- Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»:
Отражены поручительства и ипотеки на общую сумму 291 342 553 тыс. руб..
- Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»:
✓ Имущество, переданное в залог под кредитную линию АО «ДОМ. РФ» по Кредитному договору 90-420/КЛ-23 от 28.12.2023, а также по другим кредитным договорам за другие организации, на общую сумму 205 718 008 тыс. руб.;

10. Оценочные значения

Резервы под обесценение активов не формировались в связи с отсутствием признаков их обесценения.

Финансовые вложения и крупнейшие суммы дебиторской задолженности относятся к действующим компаниям, имеющим стабильное финансовое положение. Крупнейшие суммы дебиторской задолженности, запасы и финансовые вложения, кроме того, находятся в залоге в качестве обеспечения по действующему кредиту банка «ДОМ.РФ».

Также отсутствуют признаки обесценения запасов, которые представлены вложениями в строительство жилого комплекса.

11. События после отчетной даты

Риски, связанные с ухудшением делового климата в результате введения санкций

В связи с введением санкций, существует вероятность снижения покупательской активности в результате повышения процентных ставок по договорам ипотеки, что может повлечь снижение количества новых договоров купли продажи недвижимости.

Однако также следует ожидать, что высокая инфляция приведет к стремлению населения вложить имеющиеся средства в объекты недвижимости.

Оценить влияние указанных факторов с достаточной степенью надежности на момент подписания годовой отчетности не представляется возможным.

Руководством Общества на регулярной основе проводится анализ рыночной и финансовой ситуации с целью оперативно реагировать на меняющиеся обстоятельства и по возможности минимизировать потери.

Риски изменения процентных ставок

Общество имеет на балансе значительные суммы долгосрочных кредитов. Изменение Банком России ключевой ставки может оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

По состоянию на 31.12.2024 суммы долгосрочных кредитов и займов составили:

	Кредитор	Сумма, тыс. руб.	% годовых	Комментарии
1	90-205/КЛ-23 от 21.07.2023	4 539 283	25,5%+ капитализация	Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку в случае

				изменения ключевой ставки ЦБ РФ.
--	--	--	--	----------------------------------

Тем не менее, очевидно, что возможное повышение процентной ставки ЦБ РФ может повлечь увеличение расходов Общества на оплату процентов по привлеченным кредитам и, соответственно, может оказать влияние на финансовый результат Общества в 2025 году, а также на ожидаемый финансовый результат от продаж недвижимости в последующих периодах.

В условиях высокой волатильности финансовых рынков и ожидаемого роста инфляции, оценить такое влияние на момент составления отчетности не представляется возможным.

Руководством Общества на регулярной основе проводится анализ рыночной и финансовой ситуации, оценивается спрос населения на недвижимость, доступность кредитных ресурсов, с целью оперативно реагировать на меняющиеся обстоятельства и по возможности минимизировать потери.

Риски изменения курсов валют

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранных валютах. Это означает, что риск повышения курсов валют не является значимым для Общества.

12. Непрерывность деятельности Общества.

В 2024 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - 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, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.
- существенного снижения доходов Общества не наблюдается.
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

При оценке обесценения активов (финансовых вложений, запасов, дебиторской задолженности), а также при формировании оценочных обязательств, отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

13. Выводы по итогам деятельности Общества в 2024 году.

Величина чистых активов Общества превышает размер Уставного капитала, что соответствует требованиям действующего законодательства.

Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности на конец отчетного периода.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой, по направлениям:

-деятельность застройщика;

- сдача в аренду недвижимого имущества.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

Таким образом, Общество способно осуществлять хозяйственную деятельность и отвечать по принятым на себя обязательствам в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор _____ Караева Л. Д.

11.02.2025 г.