# Пояснения

## к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2021 года и отчету о финансовых результатах за 2021 год

(текстовая часть)

## ООО «ДОМ ГАУФА»

## 1. Общие сведения

### 1.1. Описание Компании

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ ГАУФА», сокращенное наименование ООО «ДОМ ГАУФА», (далее Общество), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 23.04.2012 за ОГРН 1127847233194, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 008579568 от 23.04.2012.

Общество поставлено на учет в качестве налогоплательщика по месту нахождения Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Санкт-Петербургу 29.08.2017 с присвоением ИНН 7813532484 и КПП 784001001.

Место нахождения и почтовый адрес Общества: 191186, г. Санкт-Петербург, пер. Кирпичный, дом № 4, литера А, помещение 22

Численность сотрудников Общества составляет:

- на 31.12.2021 – 4 человека;
- на 31.12.2020 – 3 человека;
- на 31.12.2019 – 2 человека.

Основным видом деятельности Общества, согласно Уставу и ЕГРЮЛ, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

В 2021 году Общество вело деятельность по сдаче в аренду помещений в здании по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А.

Филиалов и представительств Общество не имеет.

### 1.2. Информация об участниках и органах управления

Уставный капитал Общества составляет 90 015 000 руб.

Единственным участником Общества на 31.12.2021 является Васильев Юрий Михайлович – 100 % уставного капитала.

Единственным участником Общества на дату подписания настоящей отчетности является Васильев Юрий Михайлович – 100 % уставного капитала.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором, избираемым сроком на 5 (пять) лет. Генеральный директор Общества подотчетен Общему собранию участников.

Генеральным директором Общества в 2021 году и по состоянию на дату подписания настоящей отчетности является Васильев Станислав Юрьевич (с 01.09.2014).

### 1.3. Прочая информация о Компании

ООО «ДОМ ГАУФА» является собственником нежилого здания, общей площадью 3 655,3 кв. м., по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А, кадастровый номер: 78:31:0001182:2005. Здание является объектом культурного наследия № 781610569370005 Памятник «Дом Л.А. фон Гауфа» согласно Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 10-21 от 24.01.2013 г.

Общество владеет земельным участком, находящимся по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, дом 4, литера А, площадь участка 1 143 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001182:2087, категория земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: деловое управление. На данном участке находится принадлежащее Обществу нежилое здание.

## 2. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2021 год сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом бн от 29.12.17 (с изменениями и дополнениями) и действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Принятая Учетная политика Общества применяется последовательно, от одного отчетного года к другому. В 2021 году положения учетной политики уточнены в связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей перечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на Генерального директора.

### 2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, прочие активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Активы и обязательства, срок обращения (погашения) их превышает 12 месяцев после отчетной даты, представляются как долгосрочные.

### 2.2. Учет нематериальных активов

В составе нематериальных активов (НМА) учитываются объекты, не имеющие материально-вещественной формы, которые предназначены для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев и не предназначены для продажи.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Способ амортизации НМА устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

### 2.3. Учет основных средств

К основным средствам относятся активы стоимостью более 40 000 руб. за единицу, используемые в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд Общества в течении срока продолжительностью более 12 месяцев и не предназначены для продажи.

Объекты стоимостью не более 40000 рублей за единицу списываются на затраты на производство по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. Первоначальная стоимость объектов определяется по стоимости фактических затрат.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Амортизация по объектам основных средств (кроме земельных участков) начисляется линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, рассчитанной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовых счетах в оценке, указанной в договорах аренды или в справках арендодателей.

### 2.4. Учет материалов

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по себестоимости каждой единицы.

### 2.5. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе прочих оборотных активов;

- более 12 месяцев после отчетного периода - в составе прочих внеоборотных активов.

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся (в течение срока действия договора).

### 2.6. Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков и подрядчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Задолженность поставщиков и подрядчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками) с учетом всех предоставленных Обществу скидок (накидок) и НДС.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, отражена в бухгалтерском балансе за вычетом НДС, относящегося к данным авансам. Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам на строительство и приобретение основных средств отражена в бухгалтерском балансе в составе основных средств.

Кредиторская задолженность в части авансов, полученных от покупателей и заказчиков, отражена в бухгалтерском балансе за вычетом НДС, относящегося к данным авансам.

### 2.7. Денежные средства

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) депозиты и векселя крупных стабильных банков.

В отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений

от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств осуществленных в адрес покупателей.

### 2.8. Отложенные налоги

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

### 2.9. Заемные средства

Задолженность по займам отражается в отчетности с учетом начисленных и причитающихся к оплате процентов.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

### 2.10. Признание доходов

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах.

Выручка от сдачи имущества в аренду признается по истечении каждого месяца нахождения имущества в аренде и предъявления контрагентам расчетных документов.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

Иные доходы признаются по мере их образования в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам – ежемесячно в соответствии с условиями договоров;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков в том отчетном периоде, когда они признаны должником или после вступления в силу соответствующего решения суда;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности в том отчетном периоде, в котором они выявлены в результате инвентаризации задолженности;
- иные поступления – по мере их образования.

### 2.11. Признание расходов

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Учет затрат на производство и общехозяйственных расходов производится по статьям затрат.

Общехозяйственные расходы по окончании каждого месяца списываются в полном объеме на финансовые результаты по основной деятельности.

## 3. Раскрытие существенных показателей

Информация о наличии, составе и движении основных средств (в том числе арендованных и сданных в аренду) и капитальных вложениях приведена в разделе 1 табличной части Пояснений.

Информация о наличии, составе и движении запасов приведена в разделе 2 табличной части Пояснений.

### 3.1. Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль

Расшифровка отложенных налоговых активов:

тыс. руб.

| Показатель | 31.12.20 | изменение ОНА | 31.12.21 |
|---|---|---|---|
| Убытки в налоговом учете для переноса на будущее | 1 271 | (155) | 1 116 |
| **Итого** | **1 271** | **(155)** | **1 116** |

тыс. руб.

| Показатель | 31.12.19 | изменение ОНА | 31.12.20 |
|---|---|---|---|
| Убытки в налоговом учете для переноса на будущее | - | 1 271 | 1 271 |
| **Итого** | **-** | **1 271** | **1 271** |

Отложенные налоговые обязательства отсутствуют.

Расшифровка показателя Отчета о финансовых результатах "Отложенный налог на прибыль":

тыс. руб.

| Показатель | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Изменение ОНА | (155) | 1 271 |
| Изменение ОНО | - | - |
| Отложенный налог на прибыль (сумма показателей строк "Изменение ОНА" и "Изменение ОНО") | (155) | 1 271 |

Расшифровка постоянных налоговых расходов (доходов):

тыс. руб.

| Показатель | 2021 |
|---|---|
| Прочие разницы | (7) |
| **Итого** | **(7)** |

тыс. руб.

| Показатель | 2020 |
|---|---|
| Прочие разницы | (106) |
| **Итого** | (106) |

Условный расход в 2021 году составляет 304 тыс. руб., рассчитан как: прибыль до налогообложения 1 519 тыс. руб. * 20%), текущий налог на прибыль составляет 155 тыс. руб.

Условный доход в 2020 году составляет 1 377 тыс. руб., рассчитан как: убыток до налогообложения 6 886 тыс. руб. * 20%), текущий налог на прибыль составляет 0 тыс. руб.

### 3.2. Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства

Сведения о долгосрочных заемных средствах представлены по строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

Сведения о краткосрочных заемных средствах представлены по строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

Информация о движении заемных средств приведена в таблице 5.3 табличной части Пояснений.

Ниже в таблицах представлено движение заемных средств подробно: с учетом информации о займодавцах, ставках процентов и сроках погашения займов.

**Примечания к таблицам по движению заемных средств:**

1. Все займы привлечены в рублях.
2. Сроки погашения долгосрочных займов варьируются от 31.12.2023 до 07.08.2024.

**Движение долгосрочных заемных средств**

тыс. руб.

| Займодавец | Период | Ставка % | На начало года | Поступление займов | Погашение займов | Проценты (начисление) | Проценты (оплата) | Перевод в краткосрочную (-), перевод из краткосрочной (+) | На конец года | Срок погашения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ООО "ОМЕГА" | 2021 | 2,50% | 201 578 | 1 200 | | 4 806 | | | 207 583 | более 1 года |
| ООО "ОМЕГА" | 2020 | 2,50% | 200 194 | - | (2 500) | 4 828 | (944) | - | 201 578 | более 1 года |
| Васильев Юрий Михайлович | 2021 | 8,75%, с 01.10.21 - 9,75 % | 160 235 | | | 13 015 | (47 568) | | 125 681 | более 1 года |
| Васильев Юрий Михайлович | 2020 | 8,75% | 175 485 | 2 000 | (8 300) | 14 495 | (23 445) | - | 160 235 | более 1 года |
| **Итого** | **2021** | | **361 812** | **1 200** | - | **17 820** | **(47 568)** | - | **333 265** | |
| | **2020** | | **375 679** | **2 000** | **(10 800)** | **19 323** | **(24 389)** | - | **361 812** | |

**Движение краткосрочных заемных средств**

тыс. руб.

| Займодавец | Период | Ставка % | На начало года | Поступление займов | Погашение займов | Проценты (начисление) | Проценты (оплата) | Перевод в краткосрочную (-), перевод из краткосрочной (+) | На конец года | Срок погашения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ООО "ОМЕГА" | 2021 | 2,50% | 16 798 | 2 000 | | 419 | | | 19 217 | менее 1 года |
| ООО "ОМЕГА" | 2020 | 2,50% | 19 121 | - | (2 780) | 457 | - | - | 16 798 | менее 1 года |
| Васильев Юрий Михайлович (% по долгосрочным займам) | 2021 | | - | | | | | | - | |
| Васильев Юрий Михайлович (% по долгосрочным займам) | 2020 | | 48 | - | - | - | (48) | - | - | менее 1 года |
| **Итого** | **2021** | | **16 798** | **2 000** | - | **419** | - | - | **19 217** | |
| | **2020** | | **19 170** | - | **(2 780)** | **457** | **(48)** | - | **16 798** | |

### 3.3. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии, составе и движении дебиторской и кредиторской задолженности, включая заемные средства, приведена в разделе 5 табличной части Пояснений.

В таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» в составе показателя по статьям 5513, 5533 «Прочая» числится:

тыс. руб.

| **Наименование показателя** | **Сумма на 31.12.2021** |
|---|---|
| переплата в бюджет по налогу на прибыль | 29 |
| **Итого** | **29** |

тыс. руб.

| **Наименование показателя** | **Сумма на 31.12.2020** |
|---|---|
| переплата в бюджет по налогу на имущество | 2 969 |
| переплата в бюджет по налогу на прибыль | 114 |
| **Итого** | **3 083** |

тыс. руб.

| **Наименование показателя** | **Сумма на 31.12.2019** |
|---|---|
| переплата в бюджет по налогу на имущество | 4 551 |
| **Итого** | **4 551** |

### 3.4. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах Общества, об операциях и расчетах со связанными сторонами ними раскрыта ниже в таблицах в настоящем разделе, а также в разделе 3.2 «Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства» - в части информации о движении заемных средств.

Информация о бенефициарном владельце[1] Общества в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", раскрыта ниже в таблицах в настоящем разделе.

**Примечания к таблицам по связанным сторонам:**

Принадлежит к той же группе лиц - (здесь) такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц). В организациях ООО "ИК "ЕВРОИНВЕСТ" и ООО "ТЕРРААЛЬЯНС" Васильев Юрий Михайлович владеет долей уставного капитала 50 %. В организации ООО "ОМЕГА" Васильев Юрий Михайлович владеет долей уставного капитала 75 %.

[1] Бенефициарный владелец - в целях Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента.

**Связанные стороны**

| Наименование организации (ФИО физического лица) | ОГРН организации (ФИО физического лица) | Основание, в силу которого лицо признается связанным | Дата наступления основания | Дата изменения основания | Доля участия в уставном капитале Общества на 31.12.2020 | Доля участия в уставном капитале Общества на 31.12.2021 | Доля участия в уставном капитале Общества на дату подписания отчетности | Место нахождения юридического лица (место жительства физического лица) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Васильев Юрий Михайлович | 781310082358 | участник, бенефициар | 23.04.2012 | | 100,0 | 100,0 | 100,0 | Санкт-Петербург |
| Васильев Станислав Юрьевич | 781615271896 | генеральный директор | 01.09.2014 | | - | - | - | Санкт-Петербург |
| ООО "ИК "ЕВРОИНВЕСТ" | 1047836006283 | принадлежит к той же группе лиц | 23.04.2012 | | - | - | - | Санкт-Петербург |
| ООО "ТЕРРААЛЬЯНС" | 1127847062870 | принадлежит к той же группе лиц | 23.04.2012 | 28.05.2012 | - | - | - | Санкт-Петербург |
| ООО "ОМЕГА" | 5067847032622 | принадлежит к той же группе лиц | 23.04.2012 | 01.11.2018 | | | | Санкт-Петербург |

Информация о выплатах основному управленческому персоналу (генеральному директору):

тыс. руб.

| Связанная сторона | Период | Вид операций | На начало года (+) дебиторская задолженность, (-) кредиторская задолженность | Начисление заработной платы с учетом НДФЛ (-) | Оплата заработной платы с удержанием НДФЛ (+) | На конец года (+) дебиторская задолженность, (-) кредиторская задолженность |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Васильев Станислав Юрьевич | 2021 | заработная плата | - | 361 | (348) | 13 |
| Васильев Станислав Юрьевич | 2020 | заработная плата | 13 | 361 | (374) | - |

Все начисления и выплаты основному управленческому персоналу имеют краткосрочный характер. Вознаграждения долгосрочного характера основному управленческому персоналу в 2021, 2020 годах не начислялись и не выплачивались.

Информация о расчетах с участником:
- дивиденды участнику в 2021, 2020 годах не начислялись и не выплачивались;
- информация о движении заемных средств, полученных Обществом от участника, начислении и выплате процентов участнику, приведена в разделе 3.2 «Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства».

По расчетам со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2021 г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

По расчетам со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2021 г. просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

### 3.5. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и себестоимости в разрезе видов деятельности:

тыс. руб.

| Выручка от продаж | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Сдача в аренду недвижимого имущества | 49 457 | 41 924 |
| **ИТОГО:** | **49 457** | **41 924** |

| Себестоимость продаж | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Сдача в аренду недвижимого имущества | (25 844) | (25 683) |
| **ИТОГО:** | **(25 844)** | **(25 683)** |

Информация о расходах, отраженных в Отчете о финансовых результатах по статье 2220 «Управленческие расходы»:

тыс. руб.

| Управленческие расходы | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Расходы на юридические, консультационные услуги и аудит | (84) | (84) |
| Заработная плата и страховые взносы | (1 223) | (815) |
| Прочие расходы | (7) | (6) |
| **ИТОГО:** | **(1 313)** | **(905)** |

### 3.6. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства (резервы) Обществом не формировались и не отражались в отчетности.

### 3.7. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах и расходах:

тыс. руб.

| **Прочие расходы** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Проценты к уплате | (18 239) | (19 780) |
| Земельный налог | (553) | (553) |
| Налог на имущество | (1 900) | (1 584) |
| Расходы на услуги банков | (55) | (21) |
| Штрафы, пени и неустойки к уплате | () | (6) |
| Убытки прошлых лет | - | (88) |
| Прочие расходы | (33) | (191) |
| **ИТОГО:** | **(20 781)** | **(22 223)** |

### 3.8. Корректировки отчетности

**В 2021 году** Обществом не вносились корректировки в бухгалтерскую отчетность в связи с исправлением существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, а именно, в бухгалтерской отчетности за 2020 год.

### 3.9. Риски хозяйственной деятельности

Общество несет риски неблагоприятных изменений рыночной конъюнктуры на рынке аренды недвижимости, связанных с экономическими санкциями, применяемых в отношении Российской Федерации, и последствиями пандемии COVID-19.

### 3.10. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Руководитель _____ **Васильев Станислав Юрьевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.