

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА» (далее – «Общество») За 2022 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА» (Общество), сокращенное название ООО «СЗ «КОМЕТА», ИНН/КПП 7802495110/780601001, зарегистрировано МИ ФНС РФ № 15 по г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 25.02.2010г., за основным государственным регистрационным номером 1107847050904.

В 2021 г. изменения в Устав не вносились.

Численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2020	На 31.12.2021	На 31.12.2022
1	4	

1.2. Основные виды деятельности

Основные виды деятельности по ОКВЭД: 68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества, 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Лицензируемая деятельность отсутствует.

1.3. Филиалы и представительства Общества

В состав ООО «СЗ «КОМЕТА» не входят обособленные подразделения.

1.4. Структура складочного капитала, основные участники

Уставный капитал Общества на 31.12.2022г. в соответствии с Уставом составляет 10000 руб.

Основными акционерами (участниками) Общества по состоянию На 31.12.2022 являются:

Наименование	Количество акций	Доля в УК
ООО «ГЛОРАКС»		100%
Итого:		100%

ООО «ГЛОРАКС» передал принадлежащую ему на праве собственности долю в Уставном Капитале ОО «СЗ «КОМЕТА» ПАО «Сбербанк России» по договору залога №8538-ДЗД от 01.12.2020 г. Доля передана во исполнение ООО «СЗ Комета» своих обязательств по договору о невозобновляемой кредитной линии №8538 от 25.11.2020 г.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1.5. Информация об органах управления

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором)

Генеральный директор Общества - ФИЦЕВА АНАСТАСИЯ ЛЕОНИДОВНА

Дата назначения на должность: 27 ноября 2017 года.

1.6. Сведения об аудиторах Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СКОУП»

Сокращенное фирменное наименование: ООО "СКОУП"

Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Б. Полянка, д. 42, строение 1, этаж 4, пом. I, ком.25

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество» ОРНЗ 12006079975.

2. Учетная политика

2.1 Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н; Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2.2 Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

2.3 Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

2.4 Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

2.5 С 01.07.2021 г. услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета оказывает компания ООО "ГЛЮРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М" на основании договора № УК-19/Комета от 01.07.2021 г.

2.6 Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы 1С. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано. Общество применяет электронный документооборот.

2.7 Общество применяет общий режим налогообложения.

2.8 Для Общества отчетным годом является период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

1. Основные элементы учетной политики Общества на 2021 год для целей бухгалтерского учета.

3.1 Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств, в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденного приказом Минфина России от 27 ноября 2006 г. № 154н.

3.2 Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных, Общество руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27 декабря 2007 г. № 153н.

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п.3 ПБУ 14/2007.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Определение срока полезного использования производится исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды.

Определение срока полезного использования, а также пересмотр действующих сроков полезного использования НМА осуществляется комиссией на основании приказа генерального директора.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Нематериальные активы в организации по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствуют

3.3 Основные средства

При определении порядка учета основных средств Организация руководствовалась Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 06/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина РФ от 17.09.2020г. № 204н

Основными средствами признаются активы, имеющие стоимость более 100 000 руб. за единицу и отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Переоценка основных средств не проводилась

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса

На 31.12.2022 г. основные средства в организации не числятся.

1.4 Арендованные основные средства.

При учете аренды Организация руководствовалась:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ от 16.10.2018г. № 208н

Организация установила упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение п. 50 ФСБУ 25/2018;

Организация не признает право пользования активом и обязательство по аренде при одновременном выполнении следующих условий:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

В следующих случаях:

- по договорам со сроком аренды менее 12 месяцев. К таким договорам также относятся договоры, вне зависимости от их срока действия, по которым предусмотрена возможность досрочного одностороннего расторжения со стороны арендодателя, не запрашивая согласия другой стороны в срок менее 12 месяцев с даты принятия такого решения, с выплатой не более чем незначительного штрафа т.к. договор перестает быть юридически защищенным
- по договору на аренду предмета, рыночная стоимость которого не превышает 300 000 руб., и при этом арендатор может получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

В учете Общества числятся арендованные земельные участки:

- Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:19360А:25, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Университетский проспект, участок 1 (севернее пересечения с улицей Шахматова), площадью 50 897 кв.м., (далее - Участок 1);

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

- Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:19360А:24, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Шахматова, участок 1 (северо-восточнее

- пересечения с Гостилицким шоссе), площадью 382 955 кв.м., (далее - Участок 2);
 - Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:040:18, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Шахматова, участок 2, (северо-восточнее пересечения с Гостилицким шоссе), площадью 42 532 кв.м., (далее - Участок 3).
- Организация, признаем право пользования актива исходя из платежей, установленных в договоре. Право пользования активом признается по фактической стоимости в размере арендных платежей до 16 мая 2026 года в соответствии с договором.

Наименование	Период	Изменения				На конец года			
		На начало года		Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации	Фактическая стоимость	Накопленная амортизация
		Фактическая стоимость	Накопленная амортизация		Фактическая стоимость	Накопленная амортизация			
Арендованный земельные участки	2022			14 179	-		3 210	10 969	3 210

3.5 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

По строке 1240 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 г. отражен простой вексель 41 425 тыс. руб. на 31.12.2021 г. отражен простой вексель 7 600 тыс. руб.

№ п/п	Серия, номер (номер гос. Регистрации)	Дата погашения	Количество, шт.	Номинальная стоимость одной ценной бумаги, тыс. руб
1	ВФ 0006551 от 13.09.2022	По предъявлению, но не ранее 16.12.2022	1	7 425
1	ВГ 0495331 от 18.04.2022	По предъявлению, но не ранее 16.05.2023	1	34 000

Указанный векселя приобретен в качестве предмета залога для обеспечения исполнения Обществом обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8538 от 25.11.2020г. на сумму 165 000 000,00 рублей со сроком возврата – 24.01.2022 г.

3.6 Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, а также приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится методом:

- по средней себестоимости.

Резерв под обесценение материалов, НЗП не создается. Организация отражает данные запасы в учете и отчетности на отчетную дату по фактической себестоимости (Основание: п. 32 ФСБУ 5/2019).

Специальная одежда, независимо от срока ее использования, учитывается в составе оборотных средств.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

По строке 1210 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 г. и на 31.12.2020 г. отражены расходы в отношении трех земельных участков, расположенных в Петергофе:

- Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:19360А:25, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Университетский проспект, участок 1 (севернее пересечения с улицей Шахматова), площадью 50 897 кв.м., (далее - Участок 1);

- Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:19360А:24, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Шахматова, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Гостилицким шоссе), площадью 382 955 кв.м., (далее - Участок 2);

- Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:040:18, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Шахматова, участок 2, (северо-восточнее пересечения с Гостилицким шоссе), площадью 42 532 кв.м., (далее - Участок 3).

Общая сумма вложений в незавершенное строительство на 31.12.22 составила – 567 655 тыс.руб., на 31.12.2021 г. – 447 789 тыс.руб.

Структура понесенных расходов приведена ниже в таблице:

№ п/п	Статья расхода	Сумма на 31.12.2022 (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2021 (тыс.руб.)
1	Строительство инвестиционных объектов в том числе	474 505	439 294
	Амортизация	3 605	
	Аренда земли	331 281	328 292
	Подготовка территории строительства.	11 982	12 783
	Инженерно-геологические работы	170	170
	Кадастровые работы по формированию земельных участков	600	600
	Проектная документация	52 599	27 130
	Проценты по целевым кредитам	34 621	15 553
	Разработка градостроительной концепции	7 037	7 037
	Согласование документации по планировке территории	6 211	6 210
	Затраты на содержание застройщика		41 464
	Прочие затраты	5	55
	Технический надзор за строительством, услуги заказчика	26 393	0

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2	НДС по строительству инвестиционных объектов	12 933	8 495
3	Право пользования активами	10 969	
4	Затраты на содержание застройщика, в том числе	69 248	41 464
	Аренда помещений и имущества	3 031	302
	Аудиторские услуги	235	150
	Взносы в ФСС от НС и ПЗ.	530	330
	Информационные услуги.	1 701	1 390
	Командировочные расходы.	1 391	797
	Консультационные услуги	2 884	150
	Оплата труда (ФОТ)	45 606	28 210
	Проценты к уплате по займам полученным	2 729	2 729
	Прочие затраты	1 452	1 181
	Расходы на рекламу.	917	917
	Страховые взносы	7 196	4 413
	Юридические услуги.	1 577	896
	ИТОГО:	567 655	447 789

3.7. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 составляет 15 723 тыс. руб. на 31.12.2021 г. составляет 41 772 тыс.руб. которая состоит из следующих составляющих

Дебиторская задолженность	Сумма тыс. руб. на 31.12.2022	Сумма тыс. руб. на 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	13 672	39 910
Расчеты по налогам и сборам	14	14
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3	3
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 033	1 844
Итого	15 723	41 772

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Кредиторская задолженность, отраженная по строке 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 составляет 35 522 тыс.руб. 31.12.2021 г. составляет 12 392 тыс.руб.

Кредиторская задолженность	Сумма тыс. руб. на 31.12.2022	Сумма тыс. руб. на 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	27 958	5 827
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	632	628
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 932	5 936
Итого	35 522	12 391

3.8. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, если иное не установлено настоящим пунктом.

Расшифровка строки 1410 бухгалтерского баланса представлена в таблице:

Займодавец	Договор	Сумма на 31.12.2022	Сумма на 31.12.2021
ООО «ГЛЮРАКС»	Договор об уступке права требования займа № 0155-20-0019/Ц от 26.05.2020	33 162	
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор № 8538 об открытии невозобновляемой кредитной линии	88 248	

Тыс. руб.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

ООО «ГЛОРАКС»	Договор займа №3-15/05/2020 от 15.05.2020	149 418	
ООО «ГЛОРАКС»	Договор займа №3-15/05/2020 от 15.05.2020	14 773	
ООО «ГЛОРАКС»	Договор об уступке права требования № 0155-20-0019/Ц от 26.05.2020	11 281	
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Договор № 8538 об открытии невозобновляемой кредитной линии		
ИТОГО:		296 883	

Расшифровка строки 1510 бухгалтерского баланса представлена в таблице:

Тыс. руб.

Займодавец	Договор	Сумма на 31.12.2022	Сумма на 31.12.2021
ООО «ГЛОРАКС»	Договор об уступке права требования займа № 0155-20-0019/Ц от 26.05.2020		33 162
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор № 8538 об открытии невозобновляемой кредитной линии		82 240
ООО «ГЛОРАКС»	Договор займа №3-15/05/2020 от 15.05.2020		73 536
ООО «ГЛОРАКС»	Договор займа №3-15/05/2020 от 15.05.2020		3 774
ООО «ГЛОРАКС»	Договор об уступке права требования № 0155-20-0019/Ц от 26.05.2020		7 468
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Договор № 8538 об открытии невозобновляемой кредитной линии	1 443	738
ИТОГО:		1 443	200 918

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3.9. Оценочные резервы и обязательства

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

В 2022 году резерв по сомнительным долгам не создавался.

По состоянию на 31 декабря 2022 года начислен резерв предстоящих расходов на оплату ежегодных отпусков в размере 1 180 тыс.руб. (на 31.12.2021 г. - 686 тыс.руб).

3.10. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы от обычных видов деятельности отражаются с использованием счета 90.01 «Выручка».

Аналитический учет по счету 90 «Выручка» осуществляется по видам доходов.

Выручка в 2021-2022 гг. в организации отсутствовала.

3.11. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Организация учета расходов по обычным видам деятельности

Расходы учитываются по производственной себестоимости. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются в себестоимость продаж, в дебет счета 90.

Прямые расходы накапливаются на счете 20 «Затраты Застройщика», включают в себя затраты, связанные со строительством, осуществленные за счет вознаграждения Застройщика. Отнесены на финансовый результат после ввода объекта строительства в эксплуатацию.

3.12. Порядок формирования прочих доходов и расходов

Прочие доходы по состоянию на 31.12.2022 г. составили 14 924 тыс.руб. из реализации ценных бумаг процентных векселей Сбербанка

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице:

Наименование расхода	2022 год	2021 год
----------------------	----------	----------

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Расходы от реализации ценных бумаг	14850	-
Пени, штрафы, неустойки по хозяйственным договорам	11	6
Расходы на услуги банков	92	151
Прочие расходы	18	-
Командировочные расходы		138
Судебные издержки		236
ИТОГО:	14971	531

Пояснения к Отчету о прибылях и убытках за 2022 год

Показатель	Сумма, тыс. руб
Прибыль до налогообложения	-7 066
Отложенный налоговый актив на начало периода	2 116
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	8
Отложенный налоговый актив на конец периода	6 850
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	6 808
Постоянная разница за период	
Отложенный налог на начало периода	2 1089
Отложенный налог на конец периода	42
Отложенный налог за отчетный период	-2 065
Текущий налог на прибыль	
Расход по налогу за отчетный период	-2 065
Условный доход по налогу	1 413
Постоянный налоговый расход	
Чистая прибыль	-9 133

Взаимувязка текущего налога на прибыль Организация:

№	Наименование показателя	Сумма (тыс. руб.)
1	Условный доход по налогу на прибыль	- 1 413
2	Увеличение отложенных налоговых активов	-1 413
3	Увеличение отложенных налоговых обязательств	
4	Постоянные налоговые обязательства	
5	Постоянные налоговые активы	
6	Текущий налог на прибыль	

3.13. Расшифровка отдельных показателей Отчета о движении денежных средств

За 2022 год показатель строки показатель строки 4129 «Прочие платежи» составляет 1 697 тыс. руб. и состоит из: результат от «сворачивания» НДС в сумме 712 тыс. руб.

3.14. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, руб.
1	ООО «ГЛЮРАКС»	119602, Москва г, ул. Никулинская, дом 19, этаж 1, комната 14	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал общества.	04.09.2020	100
2	ООО «ГЛЮРАКС ГРУПП»	111033, Москва г, ул. Волочаевская, дом 17А, этаж 1, помещение I, кабинет 4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0
3	ООО «СЗ «НТВО»	191025, Санкт-Петербург г, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 25	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0
4	ООО «БАЛТПРОДКОМ»	191014, Санкт-Петербург г, внутригородская территория муниципальный округ Литейный округ, Артиллерийская ул, дом 1, литер А, квартира пом. 45-Н №4 ОФИС 623	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0
5	ООО «ПСМ-Классик»	191014, Санкт-Петербург г, ул. Артиллерийская, дом 1, литер А, ЭТ/ПОМ/ОФ 2/19-Н №36/216	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0
6	ООО "Бизант"	191025, Санкт-Петербург г, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 25	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

7	ООО«СЗ «КОМЕТА»	195112, Санкт-Петербург г, Малоохтинский пр-кт, дом 64, литера Б, помещение 24 Н , комната 27	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0
8	ООО«Глоракс-Недвижимость»	191014, Санкт-Петербург г, ул. Артиллерийская, дом 1, литер А, ЭТ/ПОМ/ОФ 2/19-Н №25/210	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0
9	ООО«ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М»	141371, Московская обл, р-н Сергиево-Посадский, г. Хотьково, ул. Михеенко, дом 25, ПОМЕЩ. 10, ЛИТЕРА Д-Д1-Д2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0
10	ООО«Музей техники»	191025, Санкт-Петербург г, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0
11	ООО "СЗ КАССИОПЕЯ"	111024, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Перово, ул Энтузиастов 1-я, д. 15, стр. 1, кабинет 515	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0
12	ООО«СЗ Орион»	107023, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, ул Малая Семёновская, д. 3А, стр. 3, кабинет 3	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0
13	ООО«СЗ Лира»	129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул 3-ья Мыглицинская, д. 16, стр. 5, помещ. 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0
14	ООО«СЗ Антарес»	119602, Г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Тропарево-Никулино, ул Никулинская, дом 23, корпус 1, этаж 1, помещ./ком.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

		ХП/14			
15	ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»	195273, Г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полострово, пр-кт Пискаревский, дом 63, литера А, помещение 3-Н, офис 640	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0
16	ООО «СЗ «АЛЬТАИР»	194044, Г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Финляндский Округ, ул Менделеевская, дом 9, литера В, помещение 10-Н, комнаты/офис 34-35/302	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0
17	ООО СЗ «КАПЕЛЛА»	195273, Г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полострово, пр-кт Пискаревский, дом 63, литера Б, эт/пом 2/1-Н, офис 206	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0
18	ООО «Цветение персика»	197110, Г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Округ Петровский, ул Большая Разночинная, дом 14, литера А, помещение 211, часть помещения №211/1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	21.12.2021	0
19	АО «БРИДЖТАУН ЧАЙКА»	603001, Нижегородская обл, г. Нижний Новгород, ул. Гаршина, дом 40	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	14.12.2021	0
20	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близнецы»	Российская Федерация, г. Нижний Новгород	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.07.2022	0%

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

21	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	03.03.2022	0%
22	Общество с ограниченной ответственностью «Наяда»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	03.03.2022	0%
23	Общество с ограниченной ответственностью «Норд-Вест»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.02.2022	0%
24	Общество с ограниченной ответственностью «РеалПрайс»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.07.2021	0%
	Физические лица:				
1	Андрианов Александр Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0%
2	Биржин Андрей Александрович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0%
3	Валетчик Илья Сергеевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	19.05.2022	0%
4	Лопатин Андрей Александрович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0%
5	Филиппова Юлия Михайловна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0%

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

6	Журба Александр Александрович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.10.2020	0%
7	Бурмистрова Наталья Александровна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	27.07.2021	0%
8	Фищева Анастасия Леонидовна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (генеральный директор) ООО «СЗ Дом Октябрьское поле».	20.09.2020	0%
9	Нечаев Дмитрий Алексеевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%
10	Мирошниченко Александр Владимирович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%
11	Шмидт Александр Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	07.04.2021	0%
12	Шашков Андрей Владимирович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	07.10.2022	0%
13	Щичко Мария Евгеньевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	31.03.2021	0%

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

			принадлежит обществу		
14	Репин Сергей Валерьевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.03.2022	0%
15	Валетчик Яна Дмитриевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.10.2021	0%
16	Солдатенко Павел Владимирович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.09.2021	0%
17	Шарова Юлия Алексеевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.03.2022	0%
18	Васечкин Игорь Владимирович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%
19	Ногтев Дмитрий Юрьевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.07.2022	0%
20	Малькова Татьяна Сергеевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.01.2022	0%

2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Полное фирменное наименование	вид расходов	сальдо на начало периода, тыс. руб.	поступило, тыс. руб.	Оплачено, тыс. руб.	сальдо на конец периода, тыс. руб.
ООО "ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М	Договор управляющей компанией	900	1992	1716	624
ООО Глоракс	Договор займа полученного	151 102	207611	15018	343 695

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

ООО Глоракс	Договор уступки	5362		5362
-------------	-----------------	------	--	------

Информация о бенефициарных владельцах

№ п/п	ФИО	ИНН	Процент голосов бенефициарного владельца	Основание (описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем)
1.	Биржин Андрей Александрович	504203616759	95	Косвенное участие через ООО "ГЛЮРАКС ГРУПП"
2.	Андрианов Александр Николаевич	504211301270	5	Косвенное участие через ООО "ГЛЮРАКС ГРУПП"

3.15. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты отсутствуют.

3.16. Незаконченные судебные разбирательства

ООО «СЗ «Комета» не ведет по состоянию на последнюю отчетную дату не законченные судебные разбирательства.

3.17 Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

1. Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

2. Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

3. Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

4. Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Риски, социально-экономического положения РФ
После начала специальной военной операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМЕТА»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей.

Так же нам позволяет судить о положительной динамике сферы строительства, продление льготной ипотеки на новостройки до 1 июля 2024 года. При этом ставка по ней увеличилась с 7 до 8% годовых.

По данным Центрального банка России, объем ипотечных кредитов, предоставленных российскими банками в 2022 году, составил 4,813 трлн рублей, что на 15,5% меньше рекордного показателя 2021 года (5,699 трлн рублей). Количество предоставленных по итогам года кредитов снизилось на 30,5% (1 млн 327,3 тыс. против 1 млн 908,5 тыс.).

По итогам заседания 10 февраля 2023 г. Совет директоров Банк России повысил прогноз по росту ипотечного кредитования на 2023 год с 10-15% до 12-16%.

3.18. Информация о непрерывности деятельности

Оборотные активы Общества по состоянию на 31.12.2022 составляют 624 911 тыс. руб., а краткосрочные обязательства – 38 145 тыс. руб., то есть краткосрочные обязательства не превышают оборотные активы по состоянию на 31.12.2022. Чистые активы имеют положительную величину 276 348 тыс. руб.

Вместе с тем, размер краткосрочных и долгосрочных обязательств перед компаниями группы составляет 214 215 тыс. руб. Практически все операции с компаниями группы проводятся под контролем конечного бенефициара. Руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно, и осуществляет необходимые мероприятия по финансовой поддержке Общества. При необходимости, Компании будет оказана финансовая помощь от конечного бенефициара.

Организация заключен долгосрочный договор аренды земельных участков.

Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:19360А:25, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Университетский проспект, участок 1 (севернее пересечения с улицей Шахматова), площадью 50 897 кв.м., (далее - Участок 1);

- Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:19360А:24, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Шахматова, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Гостилицким шоссе), площадью 382 955 кв.м., (далее - Участок 2);

- Земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:40:040:18, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Шахматова, участок 2, (северо-восточнее пересечения с Гостилицким шоссе), площадью 42 532 кв.м., (далее - Участок 3).

, сейчас организация проводит подготовительные работы по получению исходно разрешительной документации и к окончанию 2023 году начало 2024 года получить разрешение на строительство, после получения разрешения на строительство будет привлекать денежные средства дольщиков на строительство, обеспечение возведение объекта в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее двенадцати месяцев, начиная с даты окончания отчетного периода. По результатам такой оценки не установлены факты и события, которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор

01.03.2023



Фищева Анастасия Леонидовна