**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах**

**ООО «Ступино-Инвест» за 2022 год**

**1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью:**

**1.1.** Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Ступино-Инвест».

**1.2.** Юридический адрес: 142800, Московская область, г.Ступино, проспект Победы д. 63а

**1.3.** Фактический (почтовый адрес) адрес142800, Московская область, г.Ступино, проспект Победы д. 63а

**1.4.** Дата государственной регистрации :ГУ Московская областная регистрационная палата 18 января 2005 г., основной государственный регистрационный № 1055009000265)

Идентификационный номер налогоплательщика 5045033830

Коды общества

| | |
|---|---|
| КПП | 504501001 |
| ОГРН | 1055009000265 |
| ОКПО | 75226609 |
| ОКТМО | 46 776 000 |
| ОКОПФ | 65 |
| ОКФС | 16 |

Общество имеет следующие расчетные счета в банках::

№ 407 02 810 5400 2000 2710 в ПАО Сбербанк России г. Москва (Расчетный текущий)

**1.5**. Уставный капитал предприятия составляет 220 000 руб.

Состав учредителей:

ООО «Строй-пласт» - 100%

Конечные бенифициары ООО "Ступино-Инвест":

| | | |
|---|---|---|
| Авксентьева Варвара Борисовна | ИНН 772580807770- | 45,95% |
| Авксентьева Лариса Александровна | ИНН 772878538957 - | 3,05% |
| Щербаков Александр Геннадиевич | ИНН 772602127731 - | 37,4% |
| ООО "КРИСТАЛЛ ИММОБИЛЬЕР" | ИНН 5047043055 - | 12,6% |

Конечные бенефициары ООО "КРИСТАЛЛ ИММОБИЛЬЕР":

Компания с ответственностью, ограниченной акциями "КРИСТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТС ЛИМИТЕД" Соединенное Королевство, г.Лондон, БАКЛАНТ КРЕСЕНТ Д28 К24 NW 35DU. регистрационный номер 3913008 - 100%

Доли в уставном капитале оплачены полностью.

**1.6.** ООО «Ступино-Инвест» не имеет зависимых обществ.

**1.7**. Организация подлежит обязательному аудиту, так как попадает подкритерии, установленные статьей 7 Федерального закона от 7 августа 2001г. №119-ФЗ "Об аудиторской деятельности».

## 2. Основные элементы учетной политики предприятия

### 2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

2.1.1 Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

2.1.2 В Обществе применяется ФСБУ 6/2020. Общество выбирает следующий способ ретроспективного пересчета:

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 год, начиная с которого применяется ФСБУ 6/2020, не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному (за 2020 г.), а производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на дату 31.12.2021 г. (конец периода, предшествующего отчетному).

Для целей указанной корректировки, балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения настоящего Стандарта в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации.

При этом, накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с настоящим Стандартом, исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с настоящим Стандартом.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего Стандарта отражаются ретроспективно.

По итогам перехода на ФСБУ 6/2020 произошла следующая корректировка:

| | |
|---|---|
| счет 01 | (6 107) тыс.руб. |
| счет 84 | (4 886) тыс.руб. |
| счет 77 | (1 221) тыс.руб. |

2.1.3 В Обществе применяется ФСБУ 25/2018. Комиссия по учету основных средств , утвержденная приказом генерального директора №12 от 31.12.2021г, определяет вид действующих договоров аренды на 31.12.2022г. и в случае признания аренды финансовой (лизинга) Общество выбирает упрощенный способ перехода, а именно:
В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 год, единовременно признаются и отображаются на балансе, по состоянию на 31.12.2021г., права пользования активами и обязательствами по аренде по договорам финансовой аренды (лизинга).

2.1.4 Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной постановлением Правительства РФ от 01 января 2002г. №1.

2.1.5 Начисление амортизации по основным средствам в бухгалтерском учете ведется линейным способом.

2.1.6 Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

2.1.7 Ежегодно проводится тест на обесценение основных средств по состоянию на конец года в соответствии с утвержденным Регламентом по проведению проверки основных средств на обесценение.

2.1.8 По итогам 2022 года проведена инвентаризация основных средств.

2.1.8 Изменения учетной политики для целей бухгалтерского учета в 2022 году по сравнению с 2021 годом предусмотрены, в соответствии с изменениями ФСБУ.

**2.2. Учетная политика для целей налогового учета**

2.2.1. Общество определяет налоговую базу по НДС по отгрузке.

2.2.2. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль фирма использует метод начисления.

2.2.3. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной Постановление Правительства РФ от 01 января 2002г №1.

2.2.4. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

2.2.5. При определении величины материальных расходов при списании товарно-материальных ценностей в эксплуатацию применяется метод оценки по средней

стоимости единицы запасов.

2.2.6. Фирма формирует регистры налогового учета с использование компьютерной техники.

2.2.7. Изменения учетной политики для целей налогового учета в 2022 г. по сравнению с 2021 г.были предусмотрены, в соответствии с изменениями НК РФ.

**3. Финансово-хозяйственная деятельность Общества.**

3.1. Характеристика деятельности предприятия за отчетный период:

3.1.1. . Основными видами коммерческой деятельности Организации являются:

- оказание услуг по сдаче в аренду объектов недвижимости (нежилых помещений), принадлежащих Организации на праве собственности, в аренду юридическим и физическим лицам для ведения предпринимательской деятельности. Постоянными партнерами являются такие известные фирмы, как АО "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ООО «Спортмастер», ООО "МВМ", АО «Глория Джинс», ЗАО "МИР ПОСУДЫ", ООО "Алькор и КО".

Общество имеет в составе основных средств (счет 01) здание торгового центра "КУРС" площадью 29 082,7 кв.м, которое является инвестиционным объектом. Арендопригодная площадь составляет около 20 тыс.кв.м и сдается в аренду (в разные периоды разное количество площади, в зависимости от наличия арендатора). Стоимость здания составляла на 01.01.2022г. - 1 098 213 194,33 руб. , на 31.12.2022г. - 1 050 808 308,29 руб.

Выручка за 2022 г. от реализации услуг по основной деятельности составила 354 180 тыс руб (без учета НДС).

| | |
|---|---|
| Внереализационные доходы составили | 3 530 тыс.руб |
| Расходы от реализации составили | 147 100 тыс.руб |
| Внереализационные расходы составили | 3 065 тыс руб |
| Проценты к уплате | 85 483 тыс руб. |
| Проценты к получению | 12 868 тыс.руб. |
| Чистая прибыль | 109 291 тыс руб. |

В Отчете о движении денежных средств за 2022 год по строке 4122 "Платежи в связи с оплатой труда работников" указаны выплаты с учетом оплаты подоходного налога и платежей во внебюджетные фонды.

**4. Социальные показатели**

| № | Показатель | За отчетный год | За прошлый год |
|---|---|---|---|
| 1. | Среднесписочная численность работников, | 29 | 28 |
| 2 | Внешние совместители | 4 | 7 |
| 3. | Затраты на оплату труда основного управленческого персонала , тыс.руб. | 9 505 | 7 839 |
| 4. | Сумма начисленных налогов и взносов на ФОТ, тыс.руб. | 2 375 | 2 258 |

**5.Информация о заемных средствах.**

ООО «Ступино-Инвест» заключены Кредитные договоры с ПАО Сбербанк:

1. Договор №00020019/40003200 от 08.02.2019г. Задолженность на 31.12.2022 года составила 65 858 963,37 .рублей;

2. Договор №00200021/40003200 от 01.04.2021г. . Задолженность на 31.12.2022 года составила 1 062 779 590,54 рублей.

ООО "Ступино-Инвест" заключен договор займа с Щербаковым А.Г. Задолженность на 31.12.2022 года составила 10 460 866,09 рублей.

**6.Информация о финансовых вложениях.**

Предоставлены займы в ООО "Строй-пласт" на общую сумму 283 395 166,80 рублей

**7.Информация об имуществе, находящемся в залоге:**

а) Объект недвижимости – Здание, количество этажей: 8, в том числе подземных: 1, общая площадь 29 082,7 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 50:33:0040128:3182,расположенное по адресу: Московская область, г.Ступино, проспект Победы, д.63А;

б) Земельный участок : категория земель: земли населенных пунктов, под размещение многофункционального делового центра, общая площадь 22 000 кв.м. Кадастровый номер : 50:33:0040128:44, расположенный по адресу: Московская область, г.Ступино, проспект Победы 63А.

Общая стоимость залогового имущества составляет 1 057 922 795,45 тыс.руб.

| | |
|---|---|
| Здание | 1 050 808 308,29 руб |
| Земельный участок | 5 995 308 руб |
| Дорожки для боулинга | 186 529,86 х 6шт = 1 119 179,16 руб. |

**8.Сведения о собственном капитале**

| № п/п | Показатель | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| 1. | Нераспределенная прибыль, тыс.руб. | 222739 | 118 334 |
| 2. | Уставный капитал, тыс.руб. | 220 | 220 |
| 3. | Резервный фонд | нет | нет |
| | Сумма чистых активов | 222 959 | 118 554 |

**9. События после отчетной даты**

В феврале-марте 2022 года Соединенные Штаты Америки и Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России.

Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля , повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях хозяйственной деятельности России.

В настоящий момент руководство Общества анализирует сложившиеся экономические условия и их возможное влияние на деятельность Общества.На момент подписания данной отчетности по оценкам руководства Общества описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации. Руководство Общества рассматривает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты.

**10. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.**

11. Отчетность подготовлена, исходя из правил, применяемых в РФ.

**12. Организация не имеет намерений прекращать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.**

16.02.2023

**Генеральный директор** **Иванина М.А.**

**Главный бухгалтер** **Силкина и.Е.**