

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ВИЛЛАРОССИ"**  
ИНН 7805611044, КПП 781401001  
197341, Санкт-Петербург г., Аккуратова ул., дом 13, литер А, помещение 15-Н  
ЧАСТЬ 4-6

**ПОЯСНЕНИЯ К ГОДОВОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ВИЛЛАРОССИ"  
за 2022 год.**

**1. Информация об организации.**

Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ВиллаРосси"

Основной государственный регистрационный номер: 1137847000477

ИНН 7805611044, КПП 781401001

Форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью, частная.

Адрес: 197341, Санкт-Петербург г., Аккуратова ул, дом 13, литер А, помещение 15-Н  
ЧАСТЬ 4-6

Дата государственной регистрации: 09.01.2013 года

Уставный капитал общества составляет 10 тыс. рублей.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Предприятие относится к субъектам малого предпринимательства.

Учредителями Общества с долями участия 95% является юридическое лицо и 5% физическое лицо.

Список аффилированных лиц:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается с согласия физ. лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %
1.	ООО "Небострой"  <b>СВЕДЕНИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> Ворслова Владислава Юрьевна	Санкт-Петербург	Лицо является участником общества	30.09.2021	<b>95</b>
2.	Павлова Валентина Кифовна	Санкт-Петербург	Лицо является участником общества	28.02.2022	<b>5</b>

Среднесписочная численность работников Общества в 2022 году составила 3 человека.

Единоличным органом управления Общества является генеральный директор Павлова Валентина Кифовна на основании Устава от 12.05.2020г. и решения общего собрания участников № 1 от 02.12.2019.

Главный бухгалтер общества: Дмитриюкова Людмила Николаевна.

На основании Закона № 307-ФЗ от 30.12.2008 общество подлежит обязательному аудиту. Проверку и подтверждение правильности бухгалтерской отчетности Общества осуществляет ООО «Аудит Транс» - Действительный член СРО аудиторов Аудиторская Ассоциация «Содружество». Регистрационный номер в реестре СРО ААС ОРНЗ – 11606056536, ИНН 7826666870 / КПП 780101001. Адрес: 199004, Россия, Санкт-Петербург В.О. Средний пр. д.4, лит. Б, пом. 6-Н, ком. 10

Основные виды хозяйственной деятельности Общества в 2022г.:

- 14.14.25 Производство металлоконструкций (код ОКВЭД 14.14.25).

#### **Сведения о праве собственности на недвижимое имущество**

У Общества не зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество.

#### **Сведения об аренде недвижимого имущества.**

Обществом заключен договор на аренду площадей, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул., Аккуратова, дом 13, литер А, помещение 15-Н ЧАСТЬ 4-6.

Указанные площади используются для размещения офисного помещения.

#### **Сведения о праве собственности и аренды земли**

У Общества отсутствует земля, принадлежащая ему на праве собственности.

#### **Товарные знаки, членство в саморегулируемых организациях**

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

## **2. Информация о финансовом положении организации, сопоставимых данных за отчетный и предшествующий годы.**

### **Финансово – хозяйственная деятельность**

Выручка от реализации г в 2022 г. составила **69 860 333,00 руб.**, в том числе:

1. Выручка от продажи квартир – **69 652 000 руб.**
2. Прочие услуги – **208 333 руб.**

		2022г.	2021г.	разница
		Ед. изм., тыс. руб.		
1.	<b>Выручка от реализации работ и услуг</b>	69 860	124 677	-54 817
2.	<b>Затраты, включаемые в себестоимость</b>	(48 873)	(96 294)	47 421
3.	Валовая прибыль	20 987	28 383	-7 396
4.	Коммерческие расходы	(6 875)	(8 069)	1 194
5.	Управленческие расходы	(658)	(215)	443
6.	Проценты к получению	115	0	115
7.	Проценты к уплате	(4)	(287)	283

8.	Прочие доходы	33	81	-48
9.	Прочие расходы	(1 357)	(890)	535
10.	Прибыль до налогообложения	12 241	19 003	-5 760
11.	Отложенные налоговые активы	44	(15)	(15)
12.	Отложенные налоговые обязательства	0	0	0
13.	Налог на прибыль	(2 495)	(3 786)	(3 786)
14.	Чистая прибыль	9 790	15 202	15 202

Затраты на производство и реализацию продукции в 2022г. составили

- амортизация ОС: 0 тыс. рублей;
- приобретение сырья и материалов: 0 тыс. рублей;
- фонд оплаты труда ОПР и страховые взносы: 4 621 тыс. рублей;
- прочие основные расходы: 55 748 тыс. рублей
- общехозяйственные расходы 658 тыс. руб.

Дивиденды за 2021 год в 2022 году не выплачивались.

### **3. Сведения об отчетности.**

Годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011г., Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Все хозяйственно-финансовые операции в ООО «Специализированный застройщик “ВиллаРосси» проводились в соответствии с учетной политикой на 2022г., утвержденной приказом генерального директора № 1/Б от 31.12.2021г.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, оценочные обязательства относятся к краткосрочным, так как срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

### **Основные элементы учетной политики**

#### **3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета:**

3.1.1. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости

"Материалы" на отдельном субсчете и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

3.1.5. 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 процентов первоначальной стоимости основного средства.

3.1.6. Все объекты основных средств после признания учитываются по первоначальной стоимости, добровольная переоценка основных средств не производится. Учет по переоцененной стоимости не ведется.

3.1.7. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания его с учета.

3.1.8. Срок полезного использования, ликвидационную стоимость и способ начисления амортизации и регулярно проверяются на соответствие условиям использования объекта ОС. Проверка проводится на конец отчетного года, в течении текущего года изменение сроков, изменение ликвидационной стоимости и способ начисления амортизации не меняется.

По результатам проверки может быть принято решение об изменении одного или нескольких элементов. Корректировки отражаются как изменение оценочных значений, то есть перспективно.

3.1.9. Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Учет материалов ведется по фактической себестоимости, т.е. все иные затраты на приобретение МПЗ включаются в стоимость МПЗ. На основании п. 6 ПБУ 5/01 отпуск МПЗ в производство осуществляется методом средней себестоимости.

3.1.10. Оценка незавершенного производства осуществляется по прямым статьям затрат. Учет готовой продукции ведется без применения счета 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)".

3.1.11. Резервы сомнительных долгов по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги создаются в соответствии с приказом об учетной политике.

3.1.12. Резервы предстоящих расходов и платежей, в частности на предстоящую оплату отпуска работникам в 2022 году – создаются.

3.1.13. Запасы, основные средства и финансовые вложения в конце года проверяются на обесценение.

3.1.14. Доходы и расходы в бухгалтерском учете отражаются по методу начисления.

3.1.15. Доходы общества отражались в соответствии с правилами Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 32н

Доходами общества является выручка от продажи собственной продукции и оказанием услуг.

Прочими доходами Общества являются:

поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации

штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

активы, полученные безвозмездно,

суммы кредиторской и задолженности, по которым истек срок исковой давности;

курсовые разницы; прочие доходы.

Величина прочих поступлений определяется в следующем порядке:

Кредиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, включается в

доход организации в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации.

Иные поступления принимаются к бухгалтерскому учету в фактических суммах.

3.1.16. Расходы организации отражаются в соответствии с правилами Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 33н. Расходы организации принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной форме или величине кредиторской задолженности. Расходы формируются следующим образом: производственные расходы, связанные с производством продукции (учитываются на сч.20) и расходы, возникающие непосредственно в процессе продажи собственной продукции (учитываются на сч. 23,25,26) .

При формировании расходов обеспечена их группировка по следующим элементам:

материальные затраты;

затраты на оплату труда;

отчисления на социальные нужды;

амортизация;

прочие затраты.

Для целей формирования организацией финансового результата определяется себестоимость проданной продукции, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, признанных как в отчетном году, так и в предыдущие отчетные периоды, и переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в последующие отчетные периоды.

Прочими расходами общества являются:

расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;

курсовые разницы,

прочие расходы.

Для целей бухгалтерского учета в обществе величина прочих расходов определяется в следующем порядке:

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в расходы организации в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации

3.1.17. Общехозяйственные и общепроизводственные расходы признаются в себестоимости выпущенной продукции полностью в том отчетном периоде, в котором они возникли.

3.1.18. Производственные расходы учитываются непосредственно на счете 20 «Основное производство» и списываются на счет 43 «Готовая продукция» в том отчетном периоде, в котором они имели место.

3.1.19. Производственные расходы учитываются на счете 20 «Основное производство» по следующим статьям затрат:

1) стоимость материалов, используемых при изготовлении продукции;

2) амортизация оборудования, непосредственно участвующего в процессе изготовления продукции;

3) Расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства продукции (выполнением работ, оказанием услуг), а также суммы страховых взносов начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда.

3.1.20. Общехозяйственные и общепроизводственные расходы, непосредственно не связанные с производством продукции (в т.ч., услуги телефонной, телеграфной и иных

видов связи, командировочные расходы, расходы на программное обеспечение) учитываются на счетах 25 «Общепроизводственные расходы» и счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в полном объеме относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода. В аналогичном порядке включаются в расходы текущего периода прочие расходы.

3.1.21. Общехозяйственные расходы, учитываемые на счете 26, в конце каждого месяца распределяются на счет 20 «Основное производство» на единицу выпущенной продукции пропорционально стоимости сырья и материалов, отпущенных в производство.

3.1.22. Общепроизводственные расходы, учитываемые на счете 25, в конце каждого месяца распределяются на счет 20 «Основное производство» на единицу выпущенной продукции пропорционально стоимости сырья и материалов, отпущенных в производство.

3.1.23. По готовой продукции в течение месяца ведется только количественный учет

3.1.24. По ФСБУ 25/2018. Предмет аренды отражается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства. Право пользования активом отражается на субсчете «Право пользования активом» к счету 01 «Основные средства». Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

3.1.25. Первоначально обязательство по аренде оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки с использованием дисконтирования.

3.1.26. Организация применяла ФСБУ 6/2020 "Основные средства" альтернативным методом.

3.1.27. Организация применяла ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективным методом.

### **3.2. Расчеты по налогу на прибыль**

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила **12 476** тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2022 году составила 20%. Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 год составила **2 495** тыс. руб.

Сумма бухгалтерской прибыли по данным регистров бухгалтерского учета составила **9 790** тыс. руб.

Налог на прибыль составляет 2 451 тыс. рублей.

Текущий налог на прибыль организаций, рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02 составляет **2 495** тыс. руб. и соответствует данным налоговой декларации за 2022 год.

«Отложенный налог на прибыль» составляет 44 тыс. рублей

### **3.3. Изменение учетной политики, отражение, последствий изменения учетной политики.**

Учетной политикой для целей бухгалтерского учета на 2022г. была сохранена преювенция основных положений, которые действовали в предыдущих периодах. Общество не планирует внесение изменений в Учетную политику на 2022г., за исключением, связанных с возможным изменением законодательства по бухгалтерскому учету.

3.4. Раскрытие информации в отчетности в связи с применением ФСБУ 5/2019

Балансовая стоимость запасов на 01.01.22 составляет сумма 94 767 тыс. руб.

Балансовая стоимость запасов на 31.12.22г. составляет сумма 45 894 тыс. руб.

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав или находятся в залоге не числятся.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа за период, превышающий 6 (шесть) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки( рассрочки).

3.6. Раскрытие информации в отчетности в связи с применением ФСБУ 6/2020.

Балансовая стоимость основных средств на 31.01.21г. составляет сумма 0 тыс. руб.

Балансовая стоимость основных средств на 01.01.22г. составляет сумма 0 тыс. руб.

Изменение за счет изменения сроков полезного использования основных средств, списания основных средств ниже установленного лимита и определения ликвидационной стоимости нет.

3.7. Изменение строк баланса в меж отчетный период в связи с применением новых ФСБУ не произошло.

#### **4.Информация о связанных сторонах.**

Согласно п.4 ПБУ 11/208 связанными сторонами компании являются:

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операций	Объем операций тыс. рублей за год	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода тыс. рублей
ИП Павлова В.К.		Отсутствуют		
ООО "Долина Роз"		Отсутствуют		
ООО "Небострой"	Договор	Оказание услуг	0	16463

#### **5. Условные факты хозяйственной деятельности.**

Условных фактов хозяйственной деятельности, информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов не существует.

#### **6.События после отчетной даты**

События после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствуют.

#### **7. Сведения об оценочных резервах**

Оценочные обязательства Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в Таблице (в тыс. руб.):

Наименования обязательств	Код строки баланса	Резерв на начало года	Сформирован Резерв за 2022	Использован резерв за 2022	Резерв на конец 2022г.
Оценочные обязательства	5700	917	350	687	580
В том числе по оплате отпусков	5701	27	350	234	143

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Сумма резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2022г. составила 437 тыс. рублей.

Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2022 году в организации не создавался, так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

Финансовые вложения отсутствуют.

Финансовые вложения не имеют признаков обесценения. Резерв под обесценение финансовых вложений не формировался.

#### **8. Информация о расходах на основной управленческий аппарат.**

К основному управленческому персоналу относятся: генеральный директор.

Размер краткосрочных вознаграждений, начисленный основному управленческому персоналу за отчетный период: на оплату труда – 241 тыс. рублей, на выплату премии – 0 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечению 12 месяцев после отчетной даты, не начислялись и не выплачивались. Из начисленных выплат в отчетном году удержано и перечислено в бюджет НДФЛ в сумме 31 тыс. рублей. Начислено в Пенсионный фонд РФ и Фонд социального страхования: ПФ РФ - 53 тыс. рублей, ФФОМС - 12 тыс. рублей, ФСС - 7 тыс. рублей. Планируемый размер вознаграждений, основного управленческого персонала на 2023 год, не изменится.

#### **9. Информация о сегментах.**

ООО «Специализированный застройщик “ВиллаРосси” не выделены сегменты части деятельности организации, т.к. Общество имеет единую хозяйственную структуру, и не распределяет финансовых показателей по отдельным направлениям деятельности.

#### **10. Экономическая среда, в которой общество осуществляет свою деятельность.**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности присущие развивающимся рынкам. Правовая, налоговая и нормативная система продолжает развиваться и подвержена часто вносимым изменениям, а так же допускает возможность разных толкований.

Сохраняющаяся политическая напряженность, а так же международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

Обострение геополитической ситуации привело к резкому росту валютных курсов в начале 2022г., а далее стабилизации в конце 2022г.

На финансовых и товарных рынках наблюдается повышенная волатильность. Невозможно определить, как долго она будет продолжаться и на каком уровне финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от финансовых результатов.

## 11. Прочие сведения.

### Информация о филиалах и обособленных подразделениях.

Филиалов и обособленных подразделений у Организации нет.

### Информация о дочерних и зависимых обществах.

Вложений в дочерние и зависимые общества нет.

### Подакцизную продукцию Общество не выпускало и не реализовывало.

### Информация о затратах на энергопотребление

Затраты на энергопотребление за 2022 год составили 0 тыс. руб., в т.ч.

- затраты на оплату электроэнергии – 0 тыс. руб.

- затраты на покупку дизельного топлива – 0 тыс. руб.

### Информация об экологических показателях.

В процессе производства образуются только отходы, которые невозможно в дальнейшем использовать, они подлежат уничтожению. Бухгалтерский учет отходов (обрубков, обрезков, стружки, лома, ветоши и т.п.) не ведется.

Выбросов загрязняющих атмосферных воздух не образуется.

### Информация о выплаченных бонусах, скидках, кредит-ноте.

Бонусы в 2022 году не выплачивались

Кредит-нота в 2022 году не начислялась и не выплачивалась.

### Информация об автотранспортных средствах

В организации нет автотранспортных средств, имеющих разрешенную максимальную массу свыше 12 тонн.

### Информация о совершенных Обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые в соответствии с федеральным законом № 208-ФЗ «О акционерных обществах» крупными сделками, Обществом в 2020 году не совершались.

## 12. Итоги и перспективы

Общество не планирует прекращать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев. ООО "Специализированный застройщик «ВиллаРосси» намерено осуществлять и расширять деятельность по строительству жилых домов и выполнению строительно-монтажных работ, планирует укреплять свои позиции на российском строительном рынке.

Источники будущих доходов – оплата проданных квартир и заключение договоров ДДУ.

Генеральный директор

Главный бухгалтер:



Павлова В.К.

Дмитрюкова Л.Н.