

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «КМПроджект-Данилиха»

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 год

1. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМПроджект-Данилиха».

Юридический адрес: 127106, г. Москва, ул. Гостиничная, дом 5.

Дата государственной регистрации: 12 марта 2014г.

ОГРН 1147746263290

ИНН 7715995163

КПП 771501001

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022 – нет.

Исполнение обязанностей единоличного исполнительного органа Общества и функции управления Обществом переданы по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 04 августа 2015г. Обществу с ограниченной ответственностью «КМПроджект-Пермь» (информация об выплатах по Договору в пользу ООО «КМПроджект-Пермь» раскрыта в пункте 14).

Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, Общество не имеет.

Дочерних и зависимых обществ не имеется.

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 г. составляет 66 132 тыс. рублей, оплачен полностью.

При ведении бухгалтерского учета и формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствуется правилами и нормами, закрепленными установленными Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н, положениями по бухгалтерскому учету и иными нормативными правовыми актами Правительства РФ и МФ РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и формирования отчетности в РФ. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основании допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

Руководство Общества считает, что продолжение подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности на основании вышеуказанного допущения является правомерным.

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за предшествующий 2021 г. проведен Аудиторской организацией ООО «Аудит Консалт+». Аудиторское Заключение от 24.03.2022г. о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2021 г. – безоговорочное положительное.

Конечным бенефициарами Общества являются:

- Левитин Дмитрий Львович (ИНН 771400445730) - доля участия 55%;

- Черепанова Анна Сергеевна (ИНН 590505152366) – доля участия 45 процентов.
На основании Протокола №4 Внеочередного общего собрания участников Общества функции единоличного исполнительного органа возложены на управляющую компанию ООО «КМП-Пермь».

2. Сведения по учетной политике.

С 01.01.2017г. Общество применяет УСН (доходы). С 01.01.2021г. изменен объект налогообложения: доходы, уменьшенные на величину расходов; для целей бухгалтерского учета используется метод начисления, для целей налогового учета – кассовый метод.

Изменения учетной политики. В Учетную политику приказом Общества от 25.12.2018 введены изменения в соответствии с принятием новых ФСБУ 5/2019

С 01.01.2021г. изменен объект налогообложения: доходы, уменьшенные на величину расходов; для целей бухгалтерского учета используется метод начисления, для целей налогового учета – кассовый метод.

Изменения учетной политики. В Учетную политику приказом Общества от 25.12.2021 введены изменения в соответствии с принятием новых ФСБУ 6,25,26.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии со вступающими изменениями действующего законодательства и утверждена приказом по организации №55/Д от 30.12.2020г.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской (финансовой) компьютерной программы «1С: Предприятие. Упрощенная система налогообложения».

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

В связи с началом применения с 2022 года ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» последствия изменений учетной политики Общества отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета). В связи с этим корректировки сравнительных показателей отчетности Общества по переходу на ФСБУ 26/2020 не производились. Использование Обществом нового порядка учета капитальных вложений не оказало существенного влияния на отчетность.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Общество применяет альтернативный подход в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 таким образом дата перехода – 01.01.2022 г.

Альтернативный - перспективный переход - подразумевает, что будут скорректированы только входящие данные по ОС на 01.01.2022, а уже далее учет стоимости и амортизации будет вестись по требованиям нового стандарта.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности основных средств, действовавшим до 2022 года. В соответствии с п.49 ФСБУ

(а) Определение малоценных активов

ФСБУ 6/2020 установил общий подход к определению малоценных активов, имеющих признаки основных средств, но которые могут не учитываться в качестве основных средств: объекты рассматриваются для целей учета в качестве малоценных исходя из существенности информации о них (до 2022 года – стоимость таких активов не превышала 100 000 рублей за единицу). На основе этого подхода организация самостоятельно устанавливает лимит стоимости малоценных активов.

(б) Изменения порядка начисления амортизации основных средств

Начисление амортизации не приостанавливается в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств (до 2022 года – приостанавливалось при консервации объекта на срок более трех месяцев, а также на период восстановления объекта, продолжительность которого превышала 12 месяцев).

Начисление амортизации приостанавливается в случае, когда ликвидационная стоимость объекта становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется (до 2022 года – начисление амортизации по объекту производилось до полного погашения его стоимости либо списания его с бухгалтерского учета).

(в) Выбор способа начисления амортизации

Избранный способ амортизации должен: а) наиболее точно отражать распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств; б) применяться последовательно от одного отчетного периода к другому, кроме случаев, когда меняется распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств (до 2022 года – требования не формулировались).

(г) Пересмотр элементов амортизации

Согласно ФСБУ 6/2020 элементы амортизации объекта основных средств (способ начисления амортизации, срок полезного использования, ликвидационная стоимость) подлежат проверке на соответствие условиям использования этого объекта. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам проверки при необходимости принимается решение об изменении соответствующих элементов амортизации (до 2022 года – способ начисления амортизации и срок полезного использования изменению, как правило, не подлежали);

(д) Расчет суммы амортизации

Изменена основа для расчета суммы амортизации за отчетный период: такая сумма рассчитывается на основе балансовой стоимости основного средства, оставшегося срока полезного использования, уточненной ликвидационной стоимости (ранее – на основе первоначальной стоимости основного средства и общего срока полезного использования).

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости (до 2022 года – равной нулю).

(е) Обесценение основных средств

ФСБУ 6/2020 требует обязательную проверку основных средств на обесценение и учет изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения. Эти проверка и учет ведутся в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» (до 2022 года – обесценение основных средств не предусматривалось нормативными актами по бухгалтерскому учету).

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

В связи с вступлением в силу ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности основных средств, действовавшим до 2022 года:

ФСБУ 25/2018 установлены критерии, соответствие которым определяет объект учета аренды. Объекты бухгалтерского учета, не отвечающие этим критериям, учитываются по правилам других федеральных стандартов бухгалтерского учета. Идентификация объектов учета аренды производится на более раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды.

Арендатор отражает в бухгалтерском учете право пользования активом и обязательство по аренде. Право пользования активом амортизируется (за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются). Обязательство по аренде представляет собой обязательство по уплате арендных платежей в будущем и оценивается как суммарная приведенная стоимость этих платежей на дату оценки.

Арендатор может применить упрощенный порядок учета договоров аренды, который допустим в отношении краткосрочной аренды и аренды малоценных объектов. Он не предполагает отражение

в бухгалтерском учете арендатора права пользования активом и обязательства по аренде, ограничиваясь признанием расхода по арендным платежам (аналогично применяемому до 2022 года подходу – когда предмет аренды учитывался на балансе арендодателя).

Арендодатель подразделяет аренду на финансовую и операционную. Аренда считается финансовой, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Если такие выгоды и риски не переходят к арендатору, аренда рассматривается в качестве операционной. Учет финансовой аренды предполагает признание в качестве актива чистой инвестиции в аренду; доходы при этом признаются в виде процентных начислений по этой инвестиции. В бухгалтерском учете операционной аренды доход по арендным платежам признается равномерно или на основе иного систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

В течение 2022 года у Общества отсутствовали какие-либо операции по аренде имущества.

3. Показатели по основному виду деятельности.

Основным видом деятельности Общества являются капиталовложения в собственность, подготовка к продаже и продажа собственного недвижимого имущества.

Реализация Обществом каждого инвестиционного проекта строительства многоквартирных жилых домов занимает не менее двух лет.

В течение 2021-2022г.г. Общество выступало Застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Лобвинская, 33, - (далее – Проект).

Строительство указанного многоквартирного дома велось с привлечением средств участников долевого строительства.

В связи с завершением в 2022 г. строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Лобвинская, д. 33, - и вводом его в эксплуатацию на основании Разрешения № 59-RU90303000-137-2020 от 22.04.2022 г., Общество передало Участникам долевого строительства построенные квартиры и таким образом исполнило все свои обязательства по договорам участия в долевом строительстве указанного дома.

Чистые активы Общества на 31.12.2022 г. составляют 264 976 тыс. руб. Расчет чистых активов Общества произведен в соответствии с требованиями приказа Минфина России от 28.08.2014 N 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

4. Основные средства.

Общество имеет в собственности нежилое помещение, переоценка основных средств не производилась. В целях бухгалтерского учета амортизация основных средств (нежилое помещение) начисляется в порядке, предусмотренном ФСБУ 6/2020. В целях налогового учета амортизация не начисляется (ст. 346.16 НК РФ).

Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным способом.

Признаки обесценения основных средств, предусмотренная Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н в течение 2022 и 2021 годов отсутствовали.

Активы, соответствующие определению основного средства, но стоимостью не более 40 000 руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы» и списываются в бухучёте на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию.

Признаки обесценения капитальных вложений, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н на 31.12.2022 г. отсутствовали.

Изменения стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации в 2022 и 2021 г. отсутствовали.

4.1. Наличие и движение основных средств

тыс.руб.

		На начало года				Изменения за период					На конец периода	
Наименование показателя	Период	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло первоначальная стоимость	объектов амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
									Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022г.	6 903	(844)	-	-	-	(230)	-	-	-	6 903	(1 074)
	за 2021г.	6 903	(614)	-	-	-	(230)	-	-	-	6 903	(844)
в том числе:												
Здания	за 2022г.	6 903	(844)	-	-	-	(230)	-	-	-	6 903	(1 074)
	за 2021г.	6 903	(614)	-	-	-	(230)	-	-	-	6 903	(844)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Незавершенные капитальные вложения

тыс.руб

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2022г.	225 657	570 356	(629 258)	-	166 755
	за 2021г.	25 838	216 424	(16 605)	-	225 657
в том числе:						
МКД, г. Пермь, ул. Лобвинская, д. 33	за 2022г.	208 785	24 112	(232 897)	-	-
	за 2021г.	25 838	182 947	-	-	208 785
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Байкальская, д. 29	за 2022г.	16 872	-	(16 872)	-	-
	за 2021г.	-	16 872	-	-	16 872
МКД, г. Пермь, ул. Байкальская, д. 29	за 2022г.	-	47 777	-	-	47 777
	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Пермь, Ул. Норильская, 2аа	за 2022г.	-	49 073	-	-	49 073
	за 2021г.	-	-	-	-	-
Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Норильская, 2аа	за 2022г.	-	12 090	-	-	12 090
	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, 61	за 2022г.	-	56 576	-	-	56 576
	за 2021г.	-	-	-	-	-
Дом жилой 116,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, 61	за 2022г.	-	1 000	-	-	1 000
	за 2021г.	-	-	-	-	-
Дом жилой 15,7 кв. м, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, 61	за 2022г.	-	240	-	-	240
	за 2021г.	-	-	-	-	-

5. Материально-производственные запасы

Материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Ежегодно при проведении инвентаризации запасов проводится их оценка и создается резерв. Запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов или чистая стоимость продажи запасов. Чистая стоимость продажи запасов определяется как цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату. После создания резерва он ежеквартально пересматривается и, в случае необходимости, используется по определенным номенклатурным номерам в зависимости от того, был ли реализован товар в данном квартале и в каком количестве.

31 декабря следующего года неиспользованный резерв под обесценение материальных ценностей подлежит восстановлению. Одновременно с ним формируется новый резерв по товарам, находящимся на складе по состоянию на 31 декабря следующего года. Признаки обесценения Запасов на 31.12.2022 г. и на 31.12.2021 г. отсутствовали.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	за 2022г.	1 642	-	1 642	234 551	(236 193)	-	-	X	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	39 892	(38 250)	-	-	X	1 642	-	1 642
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	1 642	-	1 642	1 654	(3 296)	-	-	596	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	39 892	(38 250)	-	-	-	1 642	-	1 642
Готовая продукция	за 2022г.	-	-	-	232 897	(232 897)	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Дебиторская и кредиторская задолженность

6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

В 2022 и 2021 годах у Общества отсутствовали следующие операции с дебиторской и кредиторской задолженностью:

- списание на финансовый результат
- восстановление резерва
- перевод из долго- в краткосрочную задолженность
- перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	8 421	-	11 406	-	(8 420)	-	11 407	-
	за 2021г.	-	-	5 290	-	(5 182)	-	8 421	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2022г.	8 421	-	11 406	-	(8 420)	-	11 407	-
	за 2021г.	8 313	-	5 290	-	(5 182)	-	8 421	-

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	44	-	133	-	-11	-	166	-
	за 2021г.	10	-	2	-	-	32	44	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	10	-	-	-	-10	-	-	-
	за 2021г.	10	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	10	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2022г.	34	-	133	-	-1	-	-	-
	за 2021г.	-	-	2	-	-	-	166	-
Итого	за 2022г.	8 465	-	11 539	-	(8 431)	32	34	-
	за 2021г.	10	-	5 292	-	(5 182)	32	11 573	-
Просроченная дебиторская задолженность отсутствует								8 465	-

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
займы	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	8 237	54 884	1 459	(59 067)	-	5 513
	за 2021г.	2 017	205 256	-	(199 066)	32	8 237
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	8 208	5 369	-	(8 206)	-	5 370
	за 2021г.	1 794	204 907	-	(198 493)	-	8 208
авансы полученные	за 2022г.	2	-	-	-2	-	-
	за 2021г.	2	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	за 2022г.	28	115	-	-	-	2
	за 2021г.	221	349	-	-	-	143
кредиты	за 2022г.	-	-	-	-574	32	28
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
займы	за 2022г.	-	49 400	1 459	(50 859)	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Итого	за 2022г.	8 237	54 884	1 459	(59 067)	-	5 513
	за 2021г.	2 017	205 256	-	(199 066)	32	8 237
Просроченная кредиторская задолженность отсутствует							

7. Выручка

Учет реализации услуг осуществляется на основе метода начислений. Определение выручки от реализации производится по исполнению обязательств по ДДУ по передаче квартир в построенном доме по адресу: г. Пермь, ул. Лобвинская, д.33.

В составе доходов от обычных видов деятельности отражается выручка исполнения обязательств по ДДУ.

8. Расходы

Все расходы, связанные со строительством Объектов, до получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, учитываются по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы».

13.07.2022 г. Обществом получено Разрешение на строительство №59-RU90303000-59-2022 на основании, которого по счету бухгалтерского учета 08 «Вложения во внеоборотные активы» сформирован объект незавершенного строительства «Незавершенное строительство МКД, расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Байкальская, д.29», что отражено в Бухгалтерском балансе за 2022 г. по строке 11509.

По состоянию на 31.12.2022 г. стоимость объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Байкальская, д.29, - составила 47 777 тыс. руб.

По объекту незавершенного строительства, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Норильская, 2аа на 31.12.2022 г. не получено разрешение на строительство, соответственно и работ в 2022 году не велось.

Дебиторская задолженность Общества на 31.12.2022 г. в размере 11 573 тыс. руб. состоит из:

- авансов, выданных Подрядчикам, в размере 11 407 тыс. руб., что отражено в Бухгалтерском балансе за 2022 г. по строке 1190;

- прочей дебиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками, с покупателями в размере 4166 тыс. руб., что отражено в Бухгалтерском балансе за 2022г. по строке 1230.

По итогам проведенной на основании Приказа №14/Д от 30.12.2022 г. инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженностей Комиссией в составе: Председателя комиссии - Генеральный директор ООО «КМП-Пермь» - Управляющей компании ООО «КМП-Данилиха» Левитина Д.Л.; членов комиссии: зам. генерального директора ООО «КМП-Пермь» - Управляющей компании ООО «КМП-Данилиха» Андриановой Г.А. и Главного бухгалтера ООО «КМП-Пермь» - Управляющей компании ООО «КМП-Данилиха» Стрельченко Н.Г., - составлен Акт инвентаризации расчетов № 1 от 31.12.2022г. Просроченной дебиторской и кредиторской задолженностей не выявлено.

Кредиторская задолженность, отраженная по строке 1520 Бухгалтерского баланса за 2022 г., составляет 5 513 тыс. руб., в т.ч.:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками в размере 5 370 тыс. руб. - строке 15201 Бухгалтерского баланса за 2022 г.;

- задолженность по уплате налогов за 2020г. в размере 143 тыс. руб. - строке 15202 Бухгалтерского баланса за 2022 г.

Общество в банках и других финансовых организациях в 2022 году не кредитовалось.

В 2022 г. Обществом были привлечены заемные средства в сумме 49 400 тыс. руб. на основании Договора №ЦЗ/П целевого займа от 14.02.2022 г. с ООО «КМП-Пермь» для приобретения объектов недвижимого имущества. 27.04.2022 г. Полученные заемные средства отражены в Отчете о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 г. по строке 4311.

27.04.2022 г. заемные средства были возвращены ООО «КМП-Пермь», что отражено в Отчете о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 г. по строке 4323.

Затраты на производство

Наименование показателя	тыс. руб.	
	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	24	-
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	230	230
Прочие затраты	7 975	3 348
Итого по элементам	8 229	3 578

Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	19 740	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	27 969	3 578

9. Прочие доходы и расходы.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- проценты полученные;
- доходы, связанные с реализацией основных средств;
- курсовые разницы;
- активы (кроме ТМЦ), полученных безвозмездно;
- ТМЦ, полученные безвозмездно;
- прочие доходы;
- списанная просроченная кредиторская задолженность.

В составе прочих расходов учитываются:

- выбытие основных средств;
- штрафы, пени, неустойки признанные;
- курсовые разницы;
- резервы образованные;
- прочие налоги, сборы, платежи;
- услуги банка;
- прочие расходы;
- расходы по результатам инвентаризации.

№	Прочие доходы	тыс. руб.	
		2022 г.	2021 г.
1	Проценты по краткосрочным банковским депозитам	9 877	4 945
2	Прочие доходы	259	73
	Итого	10 136	5018

№	Прочие расходы	тыс. руб.	
		2022 г.	2021 г.
1	Проценты к уплате по кредитам и займам	1 458	
2	Прочие расходы	247	15
	Итого	1 707	15

10. Оценочные и условные обязательства и активы

Наименование показателя	Остаток на начало года	тыс. руб.			
		Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства по расчетам с контрагентами по выполненным, но не сданным работам - всего	-	1 390	(1 232)	(158)	-

По состоянию на 31 декабря 2022 года и на дату составления от 28 февраля 2023 г. у Общества есть следующие претензии и исковые заявления на сумму 858 тыс. руб.:

1. Претензия от 17.01.2023 г. от Вилюжевой Лилии Николаевны на сумму 246 тыс. руб.;

2. Исковое заявление (без даты, получено 27.06.2022 г.) от Акбашева Ильи Ильдаровича о взыскании стоимости расходов на устранение недостатков, неустойки, убытков, штрафов, компенсации морального вреда на общую сумму 200 тыс. руб.;

3. Претензия от 10.02.2023 г. от Симонова Антона Владимировича и Симоновой Марины Владимировны об устранении недостатков жилого помещения на общую сумму 412 тыс. руб.

Общество не формирует оценочные обязательства в связи с данными обстоятельствами, так как исход судебного процесса невозможно надежно предсказать.

11. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	-	68 170	-
в том числе:	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-

12. Финансовый результат.

Прибыль Общества за 2022 г. составила 38 084 тыс. руб. из которых:

- 5 912 тыс. руб. направлено на уплату налога при применении УСН;

- 32 172 тыс. руб. - нераспределенная прибыль в 2022 г., остающаяся в распоряжении Общества.

Нераспределенная прибыль с нарастающим итогом по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 198 844 тыс. руб., что отражено в Бухгалтерском балансе за 2022 г. по строке 1370.

Прибыль Общества за 2021 г. составила 1 425 тыс. руб. из которых:

- 248 тыс. руб. направлено на уплату налога при применении УСН;

- 1 177 тыс. руб. - нераспределенная прибыль, остающаяся в распоряжении Общества.

Расчет УСН	2022 г.	2021 г.
1. Налоговая база (стр.1.1 - стр.1.2 - стр.1.3)	39 413	1 654
1.1. Доходы, учитываемые при исчислении налоговой базы	67 670	5 007
1.2. Расходы, учитываемые при исчислении налоговой базы	28 257	3 352
1.3. Убытки прошлых периодов, перенесенные на текущий период		
2. Налоговая ставка	15%	15%
3. Сумма налога, исчисленная за отчетный период (стр.1 * стр.2 / 100)	5 911	248

13. Связанные стороны.

Связанными сторонами Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМП-Данилиха» по состоянию на 31 декабря 2022 г. являлись:

13.1. Юридические лица:

ООО «КМП-Пермь» - исполнение обязанностей единоличного исполнительного органа ООО «КМП-Пермь» и функции управления ООО СЗ «КМП-Данилиха» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 04.08.2015г.

13.2. Физические лица:

• Левитин Дмитрий Львович – участник ООО СЗ «КМП-Данилиха» (владение 55 % долей в уставном капитале Общества), Генеральный директор ООО «КМП-Пермь» - Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха». Не является работником ООО СЗ «КМП-Данилиха»;

• Черепанова Анна Сергеевна - участник ООО СЗ «КМП-Данилиха» (владение 45 % долей в уставном капитале Общества). Не является работником ООО СЗ «КМП-Данилиха». ИП Черепанова Анна Сергеевна являлась исполнителем услуг в интересах Общества по Договору № 01-12-20/РП возмездного оказания услуг по организации продаж квартир в строящемся доме от 01.12.2020 г., а также является исполнителем услуг в интересах Общества по Договору №01-12-22/РП возмездного оказания услуг по организации привлечения средств участников долевого строительства квартир и кладовых от 01.12.2022 г.

Информация по операциям со связанными сторонами раскрыта в пункте 13.5. Закупки у связанных сторон.

13.3 У Общества отсутствуют дочерние и зависимые общества.

13.4 Продажи связанным сторонам.

Выручка Общества от продаж товаров и оказания услуг связанным сторонам отсутствует.

13.5 Закупки у связанных сторон.

		Начальное сальдо		Оборот Дт	Оплаче но	Оборот Кт	Возмездное оказания услуг единоличного исполнительного органа	Тыс. руб.	
Контрагенты	Договоры	Дт	Кт					Конечное сальдо	Дт
Период									
ООО «КМП- ПЕРМЬ»				12 180	10 570	12 180	12 180		
Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 04.08.2015				12 180	10 570	12 180	12 180		
Обороты за 2021				5 640	5 170	5 640	5 640		
Обороты за 2022				6 540	5 400	6 540	6 540		
Итого				12 180	10 570	12 180	12 180		

Тыс. руб.

Тыс. руб.											
Контрагенты Договоры Период			Начальное сальдо		Оборот Дт	Оплачен о	Оборот Кт	Возмездное оказания услуг по организации продаж квартир в строящемся доме от 01.12.2020 г	Возмездное оказания услуг по организации привлечения средств участников долевого строительства квартир и кладовых	Конечное сальдо	
			Дт	Кт						Дт	Кт
ИП Черепанова Анна Сергеевна					5 656	4 456	5 656	5 076	579		
01-12-22/РП от 01.12.2022					70		70	70			
Обороты за 2022					70		70	70			
№01-12-20/РП от 01.12.2020					5 586	4 456	5 586	5 006	579		
Обороты за 2021					1 708	918	2 203	2 203			
Обороты за 2022				494	3 877	3 537	3 383	2 804	579		494
Итого					6 856	5 656	6 856	5 076	579		

Тыс. руб.

14. События после отчетной даты.

В Обществе не происходило каких-либо событий после отчетной даты, которые могут поставить под сомнение применимость учетной политики и правомерность использования допущения о непрерывности деятельности, в именно:

- не появились новые обязательства за исключением незначительной суммы претензий, описанных в пункте 10 «Оценочные и условные обязательства и активы».
- не осуществлялась и не планировалась продажа активов, кроме продаж в ходе осуществления обычных видов деятельности;

- не осуществлялось увеличение капитала за счет выпуска новых акций (паев) или облигаций, не заключались соглашения о слиянии или ликвидации;
- не происходило конфискации государством или уничтожения каких-либо активов;
- не производилось и не планировалось каких-либо необычных бухгалтерских корректировок;
- не происходило каких-либо событий, влияющих на расчет оценочных значений или суммы резервов, отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- не происходило каких-либо событий, влияющих на возмещаемость активов;
- неизвестно о существовании событий после отчетной даты.

С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против Российской Федерации, Российская Федерация, в свою очередь, вводит ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что, в свою очередь, может оказать влияние на деятельность Общества в будущем.

Поскольку экономическая ситуация в настоящее время является нестабильной и быстро развивается, мы не можем надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество, но при этом мы отмечаем, что с учетом отсутствия у Общества валютных рисков и долговой нагрузки по кредитам и займам, минимальной кредиторской задолженностью Общества перед подрядчиками, отсутствием сколь-либо существенных обязательных затрат по начатым инвестиционным проектам, гарантированному получению Обществом дохода по реализуемому в настоящее время инвестиционному проекту строительства МКД, расположенному по адресу: г. Пермь, ул. Байкальская, дом 29, - за счет средств участников долевого строительства со счетов эскроу, открытых ими в ПАО СБЕРБАНК, уровень негативного воздействия на финансовое положение Общества будет умеренным.

24 марта 2023 г.

Генеральный директор ООО «КМП-Пермь»
Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха»



Д.Л. Левитин