

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

1 марта 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	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	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

1 марта 2023 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

1 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
 Крацова Оксана
 Владимировна
 (расшифровка подписи)

1 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	32 000	-	-	(32 000)	-	-	-	32 000
	5573	за 2021г.	-	32 000	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	155 291
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	255 039	70 155	20 047	(189 950)	-	-	-	155 291
	5580	за 2021г.	246 392	2 974	13 642	(7 969)	-	-	-	255 039
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	4 029	48 042	-	(2 509)	-	-	-	49 562
	5581	за 2021г.	3 806	2 188	-	(1 965)	-	-	-	4 029
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	2 500	-	-	-	-	-	2 500
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	85	19 513	-	(8)	-	-	-	19 591
	5583	за 2021г.	28	57	-	-	-	-	-	85
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	249 996	-	20 047	(186 905)	-	-	-	83 138
	5585	за 2021г.	236 354	-	13 642	(529)	-	-	-	249 996
прочая	5566	за 2022г.	929	100	-	(6 004)	-	-	-	929
	5586	за 2021г.	6 204	729	-	-	-	-	-	6 929
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	255 039	70 155	20 047	(189 950)	-	-	-	155 291
	5570	за 2021г.	246 392	2 974	13 642	(7 969)	-	-	-	255 039

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	169	5
Расходы на оплату труда	5620	404	437
Отчисления на социальные нужды	5630	93	166
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	35 795	81 054
Итого по элементам	5660	36 461	81 662
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(81 661)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	87 836	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	124 297	1

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

1 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	61 267	-	-	61 254
в том числе:						
Резерв на отложенные работы	5701	-	61 254	-	-	61 254
Резерв ежегодных отпусков	5702	-	12	-	-	12



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

1 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	36 650	36 650
Средства дольщиков, размещенные на эскроу-счетах	5811	-	36 650	36 650



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
г. Санкт-Петербург (подпись)

1 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО "Еврострой-М" за 2022 год,

включая основные положения учетной политики

1. Общие сведения

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью "Еврострой-М" (ООО "Еврострой-М", далее по тексту «Общество») является деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2), а именно, реализация инвестиционных проектов от разработки концепции до сдачи объекта в эксплуатацию.

Общество зарегистрировано по адресу: 197110, Санкт-Петербург, ул. Вязовая, дом 10, лит. А, помещение 55Н.

Почтовый адрес Общества: 197110, Санкт-Петербург, ул. Вязовая, дом 10, лит. А, помещение 55Н.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7813250169 КПП 781301001.

Численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2022 составляет 3.0 человека.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Кравцова Оксана Владимировна. Протоколом ОСУ б/н от 03.03.2022 г. полномочия продлены до 02.03.2027 г. Бенефициарными владельцами Общества являются Кравцова Оксана Владимировна, Селегень Владимир Павлович.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несёт генеральный директор.

Критерием существенности, выбранным Обществом, является сумма свыше 5% величины активов.

В 2022 г. Общество осуществляло функции застройщика жилого дома по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Малодетскоесельский пр., д.40 (кадастровый номер 78:32:0001715:5) на основании Разрешения на строительство №78-001-0122-2018 от 15.06.2018 срок действия до 15.12.2022 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное Службой ГосСтройНадзора и Экспертизы Санкт-Петербурга, за № 78-01-08-2022 получено 09.11.2022 г.

Для реализации проекта по строительству жилого комплекса Общество привлекает денежные средства, заключая договоры долевого участия в строительстве (ДДУ) в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Отчётным периодом является период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Подготовленная Обществом бухгалтерская отчетность дает представление об имущественном и финансовом положении организации, о его изменениях, а также финансовых результатах его деятельности.

Финансовые показатели для анализа за отчетный и предшествующие отчетному годы являются сопоставимыми.

2. Общая информация по бухгалтерской отчетности и учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2022 год была подготовлена в соответствии с федеральным законодательством и основывалась на следующих документах:

- Федеральный Закон от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.10 г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34Н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в РФ»;
- Положения по бухгалтерскому учету №№ ПБУ 1/2008 – ПБУ 24/2011;
- ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»;
- Письмо Минфина РФ от 30.12.1993 г. № 160 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций»;
- Концептуальными основами представления финансовой отчетности и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Денежные потоки отражены в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов на основании ПБУ 23/2011.

В процессе формирования финансовой отчетности Общество исходит из принципа приоритета содержания над формой. Числовые показатели платежей поставщикам/подрядчикам за материалы, работы, услуги в отчете о движении денежных средств включают суммы НДС в связи с преимущественно не облагаемой НДС деятельностью компании.

В соответствии с разделом 11 Учетной политики Общество формирует оценочные обязательства, связанные с предстоящей оплатой отпусков, а также обязательства, связанные с завершением строительства объекта и вводом его в эксплуатацию, путем включения расходов в состав затрат по строительству.

В учетную политику Общества в 2022 г. внесены изменения, связанные с применением с 01.01.2022 г. Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утверждённым Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 N 204н.

Финансовый результат по окончании строительства (экономия/перерасход) рассчитывается в целом по объекту недвижимости (многоквартирный дом, multifunctional жилой комплекс, паркинг и т.д.) на дату акта приема-передачи помещений.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, Общество провело инвентаризацию статей баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года. По результатам инвентаризации не выявлено расхождений по статьям баланса и данными бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Признание доходов

Общество признает доходы тогда, когда выполняются все критерии, предусмотренные ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Основными (обычными) видами деятельности организации являются деятельность застройщика в соответствии с законом 214-ФЗ (к данному виду деятельности относятся доходы по всем сделкам, направленным на отчуждение на возмездной основе прав на помещения в строящихся объектах - по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, договорам купли-продажи).

Учет доходов ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности, при этом обособленно выделяются доходы от реализации покупных объектов недвижимости; от реализации объектов, являющихся готовой продукцией; доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве; доходы (экономия) по инвестиционным договорам. Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете «Прочие доходы».

Момент возникновения доходов в бухгалтерском учете:

- доходы застройщика по ДДУ и инвестиционным договорам – последний день месяца/квартала, в котором подписан акта приема-передачи помещений в построенном жилом доме.
- доходы по сделкам, направленным на отчуждение недвижимости, принадлежащей организации - дата регистрации права собственности за покупателем (приобретателем).

Доходы от реализации недвижимого имущества отражаются в бухгалтерском учете при выполнении критериев признания доходов, в частности, переход права собственности к покупателю (не ранее даты регистрации права собственности за покупателем).

Доходы по депозитным вкладам начисляются в составе прочих доходов на конец каждого отчетного периода или на дату закрытия депозита в соответствии с условиями договора.

Признание расходов

Расходы Общества, связанные с получением доходов, учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до наступления периода, в котором выполняются

критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не оказана потребителю.

Расходы на продажу и содержание объектов недвижимости, находящихся в собственности организации, предназначенных для продажи, до момента их реализации учитываются в составе расходов на продажу (счет 44).

Расходы на создание, обслуживание и содержание сайтов, предназначенных для рекламы конкретного инвестиционного проекта, учитываются в составе расходов на рекламу (собственных расходов застройщика).

Коммерческими расходами, являются следующие расходы Общества: реклама, комиссии агентствам.

Расходы, накапливаемые на счете 20, квалифицируются как расходы застройщика, носят характер незавершенного производства и подлежат признанию в периоде формирования доходов от деятельности застройщика.

3. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов Общество учитывает затраты капитального характера в строительство объектов недвижимого имущества, возводимого за счёт средств, привлекаемых в качестве целевых кредитных заимствований, по договорам долевого участия и инвестиционным договорам. По состоянию на 31.12.2022 объем капитальных вложений в объекты долевого строительства составил 571 627 тыс. руб.

4. Запасы

В составе запасов Общество учитывает:

- текущие расходы Общества, формирующие себестоимость услуг застройщика, покрываемые суммой вознаграждения, которая определяется по окончании строительства;
- прочие запасы для обеспечения деятельности Общества.

Учёт запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённым Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Организация применяет ФСБУ 5/2019 начиная с 01 января 2021 года перспективно.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, в частности:

- суммы, уплаченные или подлежащие оплате в соответствии с договором поставщику (продавцу, подрядчику);
- затраты по доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в состав инвестиционного актива;
- иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода (месяц) и поступивших запасов в течение данного периода.

Резерв под обесценение запасов на 31.12.2022 не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отраженные в составе дебиторской задолженности отсутствуют.

Информация по движению запасов раскрыта в Разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а также вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях, осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто. Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

6. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- авансы, выданные поставщиками/подрядчикам в соответствии с договорными обязательствами в сумме 1 693 тыс. руб.;
- задолженность дольщиков по оплате цены договора по условиям ДДУ – 92 284 тыс. руб.;
- прочая дебиторская задолженность – 1 814 тыс. руб.

На 31.12.2022 дебиторская задолженность является краткосрочной в связи с тем, что предполагается её погашение в течение 2023 года.

Информация по наличию и движению дебиторской задолженности в течение 2022 года раскрыта в Разделе 5.1-5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

В соответствии с пп.2 п.5 Учетной политики для целей бухгалтерского учета – временно свободные денежные средства, размещенные на депозитные счета на срок не более четырех месяцев учитываются в составе денежных средств и денежных эквивалентов. По состоянию на 31.12.22 на депозитных счетах размещены свободные денежные средства в размере 101 490 тыс. руб. на срок до 11.01.23 г.

8. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составляет 40 100 тыс. руб. В 2022 г. его величина не менялась.

Нераспределенная прибыль

По итогам деятельности за 2022 год Обществом получена чистая прибыль в размере 67 155 тыс. руб. Размер нераспределенной прибыли на 31.12.2022 г. составил 67 883 тыс. руб.

9. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Налог на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. №114н. (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н).

По итогам работы за 2022 г. Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 86 668 тыс. руб. Текущий налог на прибыль за 2022 год исчислен в сумме 19 513 тыс. руб., ставка по налогу на прибыль – 20%. Чистая прибыль за 2022 г. составила 67 155 тыс. руб.

10. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- расчеты с поставщиками/подрядчикам в сумме 4 528 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями по полученным авансам в сумме 2 500 тыс. руб.;
- расчеты по налогам, взносам, сборам в сумме 19 591 тыс. руб.;
- расчеты с прочими кредиторами в сумме 45 534 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности раскрыта в Разделе 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

11. Прочие обязательства

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе прочих обязательств, погашение которых ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены расчеты с дольщиками в рамках целевого финансирования по ДДУ исходя из цены договора в сумме 460 184 тыс. руб.

12. Доходы и расходы

Основным видом выручки организации является доход, полученный в виде экономии инвестиций в результате реализации проекта строительства многоквартирного жилого дома. 09.11.2022 г. получено Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., д.40 за № 78-01-08-2022. Общество сформировало доход в виде экономии средств дольщиков по вышеуказанному объекту в сумме 209 924 тыс. руб.

В показателе себестоимости в 2022 году в сумме 124 297 тыс. руб. отражены затраты по содержанию застройщика, приходящиеся на данный объект.

Остальные доходы признаются прочими. В частности, объем процентного доходов от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах в 2022 году составил 726 тыс. руб., сумма начисленных процентов по выданному займу составила 315 тыс. руб.

13. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Условные обязательства, указанные в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», в том числе неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество является стороной, на отчетную дату отсутствуют.

Оценочные обязательства формируются Обществом в соответствии с нормами ПБУ 8/2010, утвержденного Приказом Минфина РФ 13.12.2010 г., на основании резерва ежегодных отпусков и оценочного обязательства, связанного с завершением строительства введенного в эксплуатацию объекта в сумме 61 267 тыс. руб., в том числе сумма оценочного обязательства, связанного с завершением строительства, введенного в эксплуатацию: 61 255 тыс. руб., сумма резерва ежегодных отпусков: 12 тыс. руб.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Разделе 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

14. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

- Кравцова Оксана Владимировна, владеющий 50% доли в УК Общества, Генеральный директор, бенефициар;
- Селегень Владимир Павлович, владеющее 50% доли в УК Общества;

По состоянию на 31.12.2022 г. взаимоотношения со связанными сторонами таковы:

- Задолженность Общества перед Кравцовой О.В. по оплате процентов на основании договоров займа составляет 26 380 тыс. руб.;
- Задолженность Кравцовой О.В. перед Обществом по оплате цены заключенных Договоров долевого участия в строительстве составляет: №КП1-МДС/2022 от 27.10.2022 – 30 599 тыс. руб.; №КП2-МДС/2022 от 27.10.2022 - 13 581 тыс. руб.; №КП3-МДС/2022 от 27.10.2022 – 11 864 тыс. руб.; №КП4-МДС/2022 от 27.10.2022 – 8 782 тыс. руб.;
- Обществом не погашены обязательства по передаче Кравцовой О.В. квартир, оплата которых полностью исполнена на основании ДДУ №47-МДС/2019 от 06.06.2019 в сумме – 8 692 тыс. руб., на основании ДДУ № 72-МДС/2019 от 06.06.2019 в сумме 13 259 тыс. руб. Оба помещения переданы по акту приема-передачи 20.01.2023 г.
- Задолженность Общества перед Селегением В.П. по оплате процентов на основании договоров займа составляет 34 716 тыс. руб.;
- Обществом не погашены обязательства по передаче Селегению В.П. квартир, оплата которых полностью исполнена на основании ДДУ № 102-МДС/2019 от 06.06.2019 в сумме – 9 196 тыс. руб.; на основании ДДУ № 46-МДС/2019 от 06.06.2019 в сумме 9 001 тыс. руб.; на основании ДДУ № 95-МДС/2019 от 06.06.2019 в сумме 8 893 тыс. руб. Все помещения переданы по акту приема-передачи 20.01.2023 г.

Сумма заработной платы управленческому персоналу (Генеральному директору) за 2022 год составила 343 тыс. руб.

15. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

В 2022 г. чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не выявлено.

16. Информация о событиях после отчетной даты

В феврале 2023 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности в 2022-2023 годах наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

17. Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено: финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

19.1 Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор Общества анализируют и утверждают политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

19.2 Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

19.2.1 Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски. Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя кредиты и займы, денежные средства и депозиты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, приобретает товары только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

19.2.2 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как низкую.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Статья	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Дебиторская задолженность	95 791	575 906
Денежные средства и денежные эквиваленты	101 757	650

19.2.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой.

19.3 Страновые и региональные риски

Общество осуществляет деятельность в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от дальнейших экономических реформ, развития административной, налоговой и правовой инфраструктуры, а также от предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. Политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами и общей геополитической ситуации в стране. Это в свою очередь оказывает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

19.4 Правовые риски.

19.4.1 Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Налоговое законодательство Российской Федерации допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество следит за изменениями налогового законодательства и уделяет внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием соответствующих операций.

19.4.2 Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о

качестве оказываемых Обществом услуг и соблюдении сроков оказания услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

18. Информация по сегментам

В 2022 году Отчетных сегментов не выделено.

19. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде у Общества отсутствует деятельность, которую необходимо раскрывать согласно п.4 ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности».

Генеральный директор

01.03.2023 г.



Кравцова О.В.