

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Убыток от обесценения			Первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	1 395	(943)	-	-	(452)	-	-	-	-	1 395	(1 395)
	5110	за 2021г.	1 395	(490)	-	-	(452)	-	-	-	-	1 395	(943)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы (сайт)	5101	за 2022г.	1 395	(943)	-	-	(452)	-	-	-	-	1 395	(1 395)
	5111	за 2021г.	1 395	(490)	-	-	(452)	-	-	-	-	1 395	(943)

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 за период			
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:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель Юрковский Владислав Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период													
			На начало года		Выбыло объектов				Переоценка				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
Основные средства (без учета инвестиционной недвижимости) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	53	(9)	(53)	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	53	(9)	(53)	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе инвестиционной недвижимости - всего	5220	за 2022г.	119	(13)	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	119	(17)
	5230	за 2021г.	119	(9)	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	119	(13)
в том числе: Кладовка	5221	за 2022г.	119	(13)	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	119	(17)
	5231	за 2021г.	119	(9)	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	119	(13)

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	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	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	89	89	89
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	-	-	44
	5288	-	-	-



Юрковский Владислав
Анатольевич

Руководитель

(подпись)
Служба-П (расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	20 000	-	-	20 000	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	138 800	-	195 000	(313 800)	-	-	-	-	20 000	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2022г.	20 000	-	-	20 000	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	138 800	-	195 000	(313 800)	-	-	-	-	20 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	18 298	-	39	(18 337)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	18 298	-	39	(18 337)	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	20 000	-	-	20 000	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	157 098	-	195 039	(332 137)	-	-	-	-	20 000	-

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 продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель **Юрковский Владислав**
Анатольевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	763 121	-	763 121	356 950	(513 725)	-	-	X	606 346	-	606 346
	5420	за 2021г.	894 989	-	894 989	127 100	(258 978)	-	-	X	763 121	-	763 121
в том числе:													
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	225	(225)	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	276	(276)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	384 902	-	384 902	4 602	(104 625)	-	-	-	284 879	-	284 879
	5424	за 2021г.	487 078	-	487 078	3 416	(105 592)	-	-	-	384 902	-	384 902
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство по договорам инвестирования	5407	за 2022г.	5 335	-	5 335	352 123	(326 723)	-	-	-	30 735	-	30 735
	5427	за 2021г.	3 433	-	3 433	123 408	(121 506)	-	-	-	5 335	-	5 335
Земельные участки	5408	за 2022г.	372 884	-	372 884	-	(82 152)	-	-	-	290 732	-	290 732
	5428	за 2021г.	404 488	-	404 488	-	(31 604)	-	-	-	372 884	-	372 884

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:				
5441				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446				



Руководитель Юрковский Владислав
 (подпись) Юрковский Владислав
 Ltd. (расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
																учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:																	
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	494 702	-	1 216 845	-	(1 239 803)	-	-	-	-	-	-	-	-	471 744	-
	5530	за 2021г.	152 346	-	565 266	-	(222 910)	-	-	-	-	-	-	-	-	494 702	-
В том числе:																	
	5511	за 2022г.	124	-	114 960	-	(115 084)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	-	-	62 363	-	(62 239)	-	-	-	-	-	-	-	-	124	-
	5512	за 2022г.	474 623	-	314 987	-	(394 332)	-	-	-	-	-	-	-	-	395 278	-
Авансы выданные	5532	за 2021г.	148 441	-	460 875	-	(134 693)	-	-	-	-	-	-	-	-	474 623	-
	5513	за 2022г.	19 955	-	786 898	-	(730 387)	-	-	-	-	-	-	-	-	76 466	-
Прочая	5533	за 2021г.	3 905	-	42 028	-	(25 978)	-	-	-	-	-	-	-	-	19 955	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	494 702	-	1 216 845	-	(1 239 803)	-	-	-	-	-	-	-	-	471 744	-
	5520	за 2021г.	152 346	-	565 266	-	(222 910)	-	-	-	-	-	-	-	-	494 702	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Учетная 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					Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		перевод из долгосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 400 201	566 375	-	(613 411)	-	479 709	-	873 456
в том числе:	5571	за 2021г.	1 402 858	937 942	-	(940 599)	-	-	-	1 400 201
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	852 911	127 608	-	(151 000)	-	479 709	-	349 810
	5573	за 2021г.	1 158 930	378 239	-	(684 258)	-	-	-	852 911
прочая	5554	за 2022г.	547 290	438 767	-	(462 411)	-	-	-	523 646
	5574	за 2021г.	243 928	559 703	-	(256 341)	-	-	-	547 290
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	158 709	744 594	-	(667 076)	-	479 709	-	715 936
в том числе:	5580	за 2021г.	67 601	322 612	-	(231 504)	-	-	-	158 709
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	593	398 494	-	(398 361)	-	-	-	726
	5581	за 2021г.	641	137 836	-	(137 884)	-	-	-	593
авансы полученные	5582	за 2022г.	154 030	209 345	-	190 332	-	-	-	173 043
	5582	за 2021г.	52 213	109 964	-	(6 147)	-	-	-	154 030
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	3 789	59 002	-	(61 008)	-	-	-	1 783
	5583	за 2021г.	14 733	19 660	-	(30 604)	-	-	-	3 789
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	60 000	-	-	-	479 709	-	539 709
	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	7 673	-	(6 998)	-	-	-	675
	5586	за 2021г.	14	8 428	-	(6 442)	-	-	-	-
расчеты с персоналом	5567	за 2022г.	297	10 080	-	(10 377)	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	9 032	-	(6 735)	-	X	X	297
Итого	5550	за 2022г.	1 558 910	1 310 969	-	(1 280 487)	-	X	X	1 589 392
	5570	за 2021г.	1 470 459	1 260 554	-	(1 172 103)	-	X	X	1 558 910

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Юрковский Владислав Анатольевич
(подпись) И.д. Анатольевич
(расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	225	-
Расходы на оплату труда	5620	9 470	8 518
Отчисления на социальные нужды	5630	1 603	1 354
Амортизация	5640	69	25
Прочие затраты	5650	104 262	43 349
Итого по элементам	5660	115 629	53 246
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	53 027	41 858
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	168 656	95 104

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



Руководитель **Юрковский Владислав Анатольевич**
(подпись) *(подпись)* (расшифровка подписи)

15 февраля 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	836	843	(1 012)	-	1 058
в том числе:						
Резервы по неиспользованным отпускам	5701	836	843	(711)	-	968
Резервы по сомнительным долгам	5702	-	89	-	-	89



Руководитель Юрковский Владислав
 (подпись) Анатольевич
 (расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель **Юрковский Владислав Анатольевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2022 ГОД
ООО «Солнечное Пропертиз»**

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное Пропертиз» (далее «Общество») образовано в 2007г. Основными видами деятельности Общества в 2022 году являлись:

- строительство дачного поселка по адресу: СПб, Курортный район, поселок Солнечное, Колхозная улица на земельных участках, принадлежащих Обществу и находящихся у него на балансе;
- продажа земельных участков и дачных домов в строящемся дачном поселке в Курортном районе, п. Солнечное.

Основной вид деятельности по коду ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Дополнительными видами деятельности Общества являются:

- 74.20.36 – землеустройство;
- 74.20.35 – инженерные изыскания для строительства;
- 74.20.13 – проектирование, связанное со строительством инженерных сооружений, включая гидротехнические сооружения;
- 74.20.11 – архитектурная деятельность;
- 74.20.1 - деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве;
- 70.32.2 – управление эксплуатацией нежилого фонда;
- 70.32.1 – управление эксплуатацией жилого фонда;
- 70.20.2 – сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества;
- 70.12.3 – покупка и продажа земельных участков;
- 70.12.2 – покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 4 человека (31 декабря 2021г. – 4 человека, 31 декабря 2020 г. – 4 человека).

Общество зарегистрировано по адресу:

19186, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Конюшенная, д. 1-3, лит. А, кв. 17Н.

Общество не имеет обособленных подразделений.

Учредители Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Альтаир» (ОГРН 1227800100648, ИНН 7838107178, зарегистрировано по адресу: 190068, РФ, г.Санкт-Петербург, ул. Садовая, 62А, пом. 61-Н).

Принадлежит 76,2% Уставного капитала.

Компания с ограниченной ответственностью «Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг» (Анталон Лимитед), СТРАНА РЕГИСТРАЦИИ Республика Кипр. Место нахождения в стране регистрации: Стасино 23, офис 101, Никосия, 2404, Кипр.

Принадлежит 23,8% Уставного капитала.

Генеральный директор и главный бухгалтер Общества: Юрковский Владислав Анатольевич.

К органам управления Общества относятся:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор.

Общее руководство Обществом в соответствии с Уставом осуществляет Генеральный директор.

2. Операционная среда Общества

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований.

Сохраняющаяся неопределенность и волатильность финансовых рынков, особенно в Европе, может оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства Общества.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.).

Правовые риски для Общества в основном связаны с изменением налогового и гражданского законодательства. Для минимизации данных рисков юридический департамент Общества проводит мониторинг действующего федерального и регионального законодательства, информирует руководство Общества об изменениях законодательства. Это позволяет более гибко подойти к существующим бизнес-процессам и, в случае необходимости, своевременно внести в него изменения.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. "О бухгалтерском учете" и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также действующих положений по бухгалтерскому учету («ПБУ»), Федеральных стандартов бухгалтерского учета («ФСБУ»), других применимых нормативных актов в области бухгалтерского учета и учетной политики Общества.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату. Курсы валют составили на 31.12.2021 г. 70,3375 руб. за 1 доллар США (31.12.2021 года - 74,2926 руб.; 31.12.2020 года - 73,8757 руб.) и 75,6553 руб. за 1 Евро (31.12.2021 года – 84,0695 руб.; 31.12.2020 года – 90,6824 руб.).

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату), выраженные в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

Стоимость основных средств, нематериальных активов, материально-производственных запасов и других активов принимается в оценке в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, действовавшему на дату совершения операций в иностранной валюте, в результате которой активы и обязательства принимаются к бухгалтерскому учету. После принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса иностранных валют по отношению к рублю переоценка не производится.

Пересчет средств на счетах в кредитных организациях, денежных и платежных документов, краткосрочных ценных бумаг, средств в расчетах (включая по заемным обязательствам) с юридическими и физическими лицами, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по курсу ЦБ РФ, действующему на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности.

Активы и расходы, которые оплачены организацией в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете этой организации в оценке в

рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Основные средства

В составе основных средств отражаются объекты со сроком службы более 12 месяцев.

Общество не применяет положения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в отношении основных средств, стоимостью менее установленного лимита (100 000 рублей за единицу). Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

В отчетности основные средства отражаются за минусом сумм накопленной амортизации. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Нормы амортизационных отчислений рассчитываются исходя из сроков полезного использования.

Переоценка объектов основных средств не производится.

В составе основных средств отражается стоимость права пользования активом по договорам аренды.

Стоимость права пользования активом по договору аренды складских помещений принимается равной стоимости обязательства по аренде на дату начала применения Стандарта.

Стоимость права пользования активом по договору аренды здания принимается равной справедливой стоимости арендованного здания и неотделимых улучшений в арендованное здание.

Стоимость права пользования активом по договору аренды земельного участка принимается равной справедливой стоимости арендованного земельного участка.

Ежегодно на отчетную дату основные средства и право пользования активом по договорам аренды тестируется на обесценение.

5 Незавершенное строительство

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденному приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. № 204н.

6. Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Изменения учетной политики, связанные с вступлением в силу ФСБУ 5/2019, отражаются в учете перспективно - только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

К материально-производственным запасам относятся активы, удовлетворяющие критериям, установленным ФСБУ 5/2019.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются в качестве актива, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Учет производственных запасов (материалов) осуществляется по фактической себестоимости их приобретения на счетах 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей».

МПЗ, полученные по договору дарения или безвозмездно, а также остающиеся от выбытия основных средств, принимаются к бухгалтерскому учету по рыночной стоимости, под которой понимается сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи указанных активов.

В составе запасов отражаются расходы, понесенные по договорам инвестирования. Учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства до постановки объекта на учет в качестве готовой продукции на счет 43 или передачи объекта строительства инвесторам с отражением на счете 86. Все затраты на инвестиционный объект отражаются по дебету счета 08 в разрезе объектов строительства и инженерной инфраструктуры.

В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов учитываются в следующей структуре расходов:

Затраты на строительство дачных домов:

- строительные работы;
- проектные работы;

Затраты на строительство инфраструктуры, подлежащей передаче инвесторам в общую долевую собственность:

- здание администрации с постом охраны;
- хозяйственно-бытовой комплекс;
- сети водоснабжения;
- сети канализации и водоотведения;
- слаботочные внутренние сети;
- объекты благоустройства (ограждение, дороги, детская и спортивная площадки, ландшафтное оформление).
- газовые сети;
- газопровод;
- наружные слаботочные сети;
- трансформаторная подстанция;
- сети электроснабжения.

Общестроительные затраты на создание инвестиционных объектов учитываются как:

- расходы по подготовке территории строительства;
- расходы по проектно-изыскательским работам;
- расходы по техническому надзору;
- расходы по получению согласований;
- расходы на разработку эскизной, сметной, технической, проектной, рабочей документации;
- расходы на покупку строительных инструментов и инвентаря;
- оплата услуг сторонних организаций по вводу объекта в эксплуатацию;
- расходы по охране труда и технике безопасности;
- расходы на услуги генподрядчика;
- охрана строящегося объекта;
- прочие расходы, связанные со строительством объекта.

Оценка расходов на строительство по договорам инвестирования производится в размере фактических расходов.

В составе запасов на счете 41 учитываются земельные участки, на которых производится строительство дачных домов. Земельные участки проданные, но сделки, по которым еще не прошли государственную регистрацию, учитываются на счете 45.

На счете 43 «Готовая продукция» Общество учитывает объекты инфраструктуры по окончании их строительства и до момента передачи их в общую долевую собственность инвесторам после полного окончания строительства поселка.

Кроме того, в составе «Готовой продукции» учитывается шоу-рум, который может быть реализован по запросу клиента.

7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, учитываются в бухгалтерском учете и отражаются в балансе отдельной строкой как расходы будущих периодов.

В состав расходов будущих периодов включаются, в том числе:

- расходы на приобретение лицензий;
- расходы по страхованию, включая ДМС;
- расходы на предоставление доступа к базам данных, информационным ресурсам на срок более одного месяца;
- иные расходы, относящиеся к будущим отчетным периодам.

Расходы будущих периодов подлежат списанию по видам расходов равномерно в течение периода, к которому они относятся. Продолжительность периода определяется в момент принятия расходов будущих периодов к бухгалтерскому учету в соответствии с законодательством РФ.

Расходы будущих периодов списываются на расходы текущего периода в течение установленного срока использования, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем начала использования.

Общество полагает, что начало использования расходов будущих периодов наступает:

- по лицензиям – с момента начала действия лицензии.

Предварительная оплата по договорам страхования, подписки на периодические издания, рекламу и другие аналогичные платежи, не учитываются в составе расходов будущих периодов, а отражаются в составе авансов выданных, со списанием соответствующих сумм по мере исполнения обязательств по договору страхования.

8. Дебиторская задолженность

В Обществе учет дебиторской задолженности ведется по видам:

- авансы, выданные поставщикам;
- расчеты с покупателями и заказчиками
- расчеты с прочими дебиторами;
- расчеты по налогам и сборам.

Заккрытие дебиторской задолженности по договору осуществляется в хронологическом порядке по времени возникновения указанной задолженности (первой закрывается ранняя по времени возникновения задолженность при отсутствии указания в назначении платежа на оплату конкретного обязательства) независимо от способа погашения задолженности контрагентом.

Списание дебиторской задолженности Общество производит на основании действующего законодательства.

9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев и векселя кредитных организаций (банков), используемые организациями при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

Поступления и платежи, возникающие в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты,

отражаются свернуто по строкам «Прочие поступления» / «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств в случае несущественности указанных видов денежных потоков или при условии, что поступления и платежи относятся к одному из указанных выше видов.

При этом поступления и платежи, относящиеся к различным видам денежных потоков (в частности, платежи, представляющие потери от валютно-обменных операций, и поступления в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам) отражаются развернуто в составе статей «Прочие поступления» и «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств.

10. Капитал Общества

Уставный капитал отражен в сумме 100%-ного вклада Учредителей Общества. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

В составе собственного капитала отражаются:

- уставный капитал
- добавочный капитал;
- нераспределенная прибыль(убыток).

Общество отражает в учете и отчетности использование нераспределенной прибыли в году, следующем за отчетным годом, после утверждения ее распределения в соответствии с решениями общего собрания участников.

11. Кредиты и займы полученные

Бухгалтерский учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам».

По полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом начисленных на конец отчетного периода к уплате процентов в разрезе субсчетов, предусмотренным рабочим планом счетов.

Причитающийся к уплате заимодавцу доход начисляется равномерно (ежемесячно, в том числе по состоянию на последнюю дату месяца) в соответствии со ставкой, установленной в договоре, и учитывается в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, в которых произведено начисление, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость квалифицируемого (инвестиционного) актива.

Проценты по кредитам, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива до момента постановки актива на бухгалтерский учет, после этой даты проценты по кредитам включаются в состав прочих расходов.

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Долгосрочная задолженность по займам и кредитам отражается в балансе как краткосрочная на дату, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней

Затраты по займам или кредитам, не удовлетворяющие критериям капитализации, относятся на финансовые результаты текущего периода в составе прочих расходов.

Дополнительные затраты по полученным кредитам и займам включаются в состав прочих расходов того отчетного периода, в котором они были произведены.

12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в Положении по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

– оценочное обязательство на оплату неиспользованных отпусков (ежеквартально и на конец отчетного года); Общество создает оценочное обязательство по оплате отпусков сотрудников, включающие в себя сумму отпускных и страховых взносов.

Расчет оценочных обязательств выполняется исходя из фактического количества неиспользованных дней отпуска и среднего дневного заработка. При выплате отпускных сумм сотрудникам в текущем месяце производится погашение оценочного обязательства. На конец отчетного года осуществляется расчет оценочного обязательства по сумме компенсации за неиспользованный отпуск, включая страховые взносы, по каждому сотруднику.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства затраты организации по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете организации в общем порядке.

В случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства неиспользованная сумма оценочного обязательства списывается с отнесением на прочие доходы организации.

Общество создает оценочное обязательство на расходы, относящиеся к расходам отчетного периода, документы по которым не получены на момент составления ежегодной отчетности. Сумма резерва формируется на основании анализа согласованных счетов или договоров, утвержденных в течение отчетного периода. В конце отчетного года главным бухгалтером производится проверка обоснованности признания и величины оценочных обязательств.

В налоговом учете Общество не создает оценочные обязательства.

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

13. Расчеты по налогу на прибыль

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Величина изменения в отчетном периоде отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств включена в показатель строки «Отложенный налог на прибыль отчета о финансовых результатах».

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании регистров налогового учета. В бухгалтерском учете отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

14. Доходы

Бухгалтерский учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации».

Доходы Общества подразделяются на:

1. доходы от основных видов деятельности;
2. прочие доходы.

Доходами от основных видов деятельности Общества являются:

- доходы от продажи земельных участков;
- доходы от экономии инвестиционных денежных средств при передаче инвестиционных объектов инвестору.

Поступившие инвестиционные денежные средства учитываются по кредиту счета 86 «Прочее целевое финансирование».

В бухгалтерском учете Общество ведет отдельный учет доходов по основным видам деятельности. Раздельный учет доходов по основным видам деятельности обеспечивается путем использования аналитического признака «статья дохода», предназначенного для учета доходов от оказания услуг, выполненных работ конкретного вида.

При признании выручки Общество учитывает следующие особенности:

Выручка от продажи объектов недвижимости, на которые требуется регистрация прав собственности, в бухгалтерском учете признается на дату получения свидетельства о государственной регистрации права, в налоговом учете на дату передачи объекта недвижимости покупателю.

Прочими доходами в бухгалтерском учете признаются:

- Начисленные проценты к получению;
- Курсовые разницы;
- Доходы от покупки/продажи валюты;
- Доходы от сдачи имущества в аренду;
- Доходы от перевыставления коммунальных расходов и расходов на страхование по объектам общей инфраструктуры;
- Доходы от продажи (выбытия) ОС;
- Доходы от продажи прочего имущества;
- Штрафы, пени, неустойки признанные;
- Доходы от списания кредиторской задолженности;
- Прочие доходы;

Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, списываются в доходы по каждому обязательству на основании проведенной инвентаризации кредиторской задолженности, письменного обоснования, приказа руководителя Общества.

Прочие доходы учитываются на балансовом счете 91.1 «Доходы прочие».

15. Расходы

Бухгалтерский учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации».

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления подразделяются:

- на расходы по обычным видам деятельности;
- на прочие расходы.

Учет расходов на продажу земельных участков и передаче инвестиционных объектов ведется с их разделением на прямые расходы (себестоимость объектов недвижимости), управленческие и коммерческие расходы.

Управленческие расходы аккумулируются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». К ним относятся следующие виды затрат:

- на оплату труда административного персонала;

- страховые взносы по расходам на оплату труда;
- расходы на административный персонал (командировки, обучение, поиск персонала и прочее);
- стоимость ТМЦ, необходимых для обеспечения работы административного персонала;
- страхование имущества и ответственности;
- аренда офиса;
- налог на имущество, земельный налог;
- консультационные и информационные услуги;
- юридические услуги;
- аудиторские услуги;
- расходы на бухгалтерское обслуживание;
- услуги связи;
- прочие общехозяйственные расходы;

Коммерческие расходы аккумулируются на счете 44 «Расходы на продажу». К ним относятся расходы на амортизацию, рекламу и агентское вознаграждение.

Общехозяйственные расходы и коммерческие расходы в части амортизации и рекламы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности в дебет счета 90 «Продажи».

Расходы на агентское вознаграждение за поиск покупателей и инвесторов учитываются на счете 44 в разрезе объектов недвижимости и признаются в бухгалтерском и налоговом учете расходами отчетного периода, по мере поступления списываются в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы и иные расходы, относящиеся к деятельности Общества в целом, не подлежат распределению.

В периоде осуществления Обществом инвестиционной деятельности по строительству объекта все расходы, осуществленные в период создания объекта недвижимости, признаются расходами, непосредственно связанными со строительством инвестиционного актива, и формируют стоимость будущего инвестиционного объекта.

В состав прочих расходов, отражаемых на счете 91.2 "Расходы прочие", включаются следующие виды затрат:

- курсовые разницы;
- расходы, связанные с реализацией основных средств
- затраты, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- разницы от покупки/продажи валюты;
- коммунальных расходов и расходы на страхование по объектам общей инфраструктуры, подлежащие перевыставлению;
- затраты по признанным штрафам, пеням, неустойкам;
- расходы по списанию дебиторской задолженности;
- прочие расходы;

Отрицательные курсовые разницы, возникающие в случаях, когда оплата производится в рублях, в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или условных денежных единицах увеличивают операционные расходы в случае, когда курсовая разница возникает в том же отчетном периоде, что и факт признания расхода.

Положительные курсовые разницы, возникающие в случаях, когда оплата производится в рублях, в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или условных денежных единицах уменьшают операционные расходы в случае, когда курсовая разница возникает в том же отчетном периоде, что и факт признания расхода.

Расходы текущего года, не относящиеся на себестоимость товаров, работ, услуг и не увеличивающие первоначальную стоимость внеоборотных активов, относятся на счет «Прочие доходы и расходы» (91 счет).

III. Раскрытие существенных показателей

1. Нематериальные активы

Информация о наличии и движении нематериальных активов отражена по строке 1110 Бухгалтерского баланса. В составе нематериальных активов Общество учитывает расходы на создание интернет-сайта. По состоянию на 31.12.2022 г. сайт самортизирован, на 31.12.2021 нематериальные активы составляли 452 тыс. руб., на 31.12.2020 г. - 905 тыс. руб.

2. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств отражена по строке 1150 Бухгалтерского баланса. В составе основных средств Общество учитывает ноутбуки.

По состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. основные средства на балансе Общества отсутствуют, на 31.12.2020 основные средства составляли 44 тыс. руб.

В отчетности за 2022 год стоимость всех земельных участков отражена по строке 12102 «Земельные участки» в связи с тем, что расходы на земельные участки будут переданы по окончании строительства покупателям следующим договорам:

- договор купли-продажи земельного участка;
- договор купли-продажи 1/52 доли общего земельного участка № 53;

3. Инвестиционная недвижимость

Информация о наличии и движении доходных вложений в материальные ценности отражена по строке 1160 Бухгалтерского баланса.

В составе доходных вложений в материальные ценности Общество учитывает кладовку, которая предоставляется в аренду за плату.

По состоянию на 31.12.2022 г. доходные вложения составляют 102 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 106 тыс. руб., на 31.12.2020 г. - 110 тыс. руб.

4. Незавершенные вложения в строительство по договорам инвестирования

Информация о наличии и движении незавершенных вложений по договорам инвестирования отражена по строке 12103 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2022 г. незавершенные вложения составляют 30 735 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 5 335 тыс. руб., на 31.12.2020 г. - 3 433 тыс. руб.

По строке 12103 «Строительство по договорам инвестирования» отражены расходы, которые капитализируются в процессе строительства инвестиционных объектов и учитываются на счете 08 в следующей структуре:

- дачные дома, которые будут переданы после окончания строительства покупателям по договорам инвестирования;
- объекты инфраструктуры в разрезе отдельных инженерных сетей, 1/52 доля которых после завершения строительства будет передаваться по договору инвестирования покупателю. Перечень объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в общую долевую собственность инвестору указан в приложении к договору инвестирования.
- общестроительные затраты.

В строке баланса 12301 «Дебиторская задолженность», в том числе, отражены суммы аванса подрядчикам, затраты по которым в дальнейшем будут капитализироваться на счете 08.03:

тыс. руб.

Наименование дебитора	Договор	Задолженность на 31.12.22	Задолженность на 31.12.21	Задолженность на 31.12.20
ООО«Хонка-парк»	№ СО-096/11 от 02.11.2011г.	3 645	3 645	3 645
	№ ГП-С-14-15-20 от 31.07.2020	24 615	24 615	18 692
	№ ГП-С-12-13/16-011/16 от 22.08.2017 г.	0	0	30 492
	№ ГП-С-05/22 от 28.02.2022	3 492	0	0
	№ СО-050/19 от 05.11.2019	0	22 885	19 540
	№ СО-006/15 от 05.03.2015	0	0	10 801
	№ СО-048/19 от 01.11.2019	0	0	15 428
	№ ГП-С-19/20 от 02.10.2020	0	0	15 205
	№ ГП-С-35-36/20 от 19.06.2020	0	0	28 578
	№ ГП-С-04/21 от 28.12.2021	15 913	1 775	0
	№ ГП-С-06/21 от 28.04.2021	34 821	34 821	0
	№ ГП-С-07/21 от 28.04.2021	34 828	34 828	0
	№ ГП-С-20-21/21 от 17.03.2021	0	26 768	0
	№ ГП-С-23/21 от 11.03.2021	0	33 901	0
	№ ГП-С-28/21 от 23.08.2021	44 786	32 756	0
	№ ГП-С-29-30/21 от 23.06.2021	0	98 028	0
	№ ГП-С-35-36/20 от 19.06.2020	0	50 857	0
	№ ГП-С-44-45/21 от 21.06.2021	0	83 697	0
	№ ГП-С-8/21 от 26.05.2021	0	25 809	0
	№ СО-097/11 от 03.11.2011	0	0	4850
	№ ГП-С-2-3/22 от 19.09.2022	14 550	0	0
	№ ГП-С-26/22 от 27.05.2022	26 994	0	0
	№ ГП-С-31-48/22 от 03.08.2022	21 340	0	0
	№ ГП-С-47/22 от 21.12.2022	5 820	0	0
№ ГП-С-9-10-11/21 от 25.01.2022	164 204	0	0	
№ С2 от 20.10.2015	38	38	498	
Итого:		395 047	474 423	147 729

Остальные авансы, отраженные по строке 12301 относятся к затратам, которые будут отражены в составе коммерческих и управленческих расходов.

5. Запасы

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе их видов приведена по строке 1210 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2022 г. запасы составляют 606 346 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – 763 121 тыс. руб., 31.12.2020 – 894 999 тыс. руб.). Они включают стоимость объектов инфраструктуры, которые будут переданы покупателям по договорам инвестирования, шоу-рума, земельных участков и расходов на строительство по договорам инвестирования.

6. Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию краткосрочной дебиторской задолженности приведена по строке 1230 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2022 г. краткосрочная дебиторская задолженность составляет 471 744 тыс. руб, на 31.12.2021 г. - 494 702 тыс. руб., на 31.12.2020 г. - 152 346 тыс. руб.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, относящиеся к расходам отчетного периода, по которым на дату составления отчетности не получены подтверждающие документы, отражаются в отчетности свернуто с

суммой оценочного обязательства, созданного на указанные расходы (на 31.12.2022 г. отражен аванс ООО «Кадастровый инженер» в сумме 90 тыс. руб.)

НДС, относящийся к данным авансам, отражен в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы».

В состав дебиторской задолженности по строке 12304 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» на 31.12.2022 г. включена задолженность ООО «Алес Капитал» перед Обществом по договору уступки права требования к ООО "М ЭНД УАЙ Ф20" по договору займа бн от 13.11.2020 г. на сумму 18 170 тыс. руб.

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателя	тыс. руб.		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Средства на расчетных счетах	5 301	12 748	9 288
Средства на валютных расчетных счетах	2 185	0	0
Итого денежные средства	7 486	12 748	9 288
Средства на депозитных счетах	203 000	10 000	9 000
Итого денежные эквиваленты	203 000	10 000	9 000
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	210 486	22 748	18 288

Начисленные проценты по договорам депозита в 2022 году составили 10 293 тыс. руб., в 2021 – 1 271 тыс. руб.

В связи с переходом на ФСБУ 5 и отражением стоимости земельных участков и затрат по строительству в рамках инвестиционных договоров составе запасов, а также в связи с тем, что данные активы связаны с осуществлением текущей деятельности Общества, величину денежных потоков, связанных с получением денежных средств по агентским договорам и перечислениям поставщикам и подрядчикам за работы, затраты по которым в дальнейшем будут капитализироваться, в Отчете о движении денежных средств Общество отражает в составе текущих операций.

8. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений Общество учитывает займы выданные. Финансовые вложения подразделяются в Обществе на долгосрочные и краткосрочные исходя из предполагаемого срока их использования, который определяется на основании договора или по решению генерального директора (если по условиям договора невозможно определить срок финансовых вложений).

В состав долгосрочных финансовых вложений включены следующие займы:

Организация	Договор займа	Валюта договора	Ставка	Срок погашения	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
					тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
ООО "Кафе "Никольские ряды"	бн от 16.06.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2022			6 800
	бн от 19.05.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2022			3 500
	бн от 21.12.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2022			4 000
	бн от 24.09.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2022			6 000
	бн от 26.03.2020г.	RUR	4,50%	31.12.2022			5 000
	бн от 26.11.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2022			3 500
	бн от 23.12.2021 г.	RUR	0%	31.12.2022		20 000	
АО "Никольские Ряды"	бн от 04.08.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2027			8 000
	бн от 16.06.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2027			40 000
	бн от 24.09.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2027			47 000
	бн от 26.03.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2027			15 000
ИТОГО						20 000	138 800

В состав краткосрочных финансовых вложений включены следующие займы:

Организация	Договор займа	Валюта договора	Ставка	Срок погашения	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
					тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
ООО "М ЭНД УАЙ Ф20"	бн от 13.11.2020 г.	RUR	4,50%	30.12.2021			17 490
ООО «Центр ультразвуковых технологий - Сервис»	бн от 30.10.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2021			808
ИТОГО					0	0	18 298

Проценты по договорам займа в 2022 году не начислялись (займ беспроцентный), в 2021 г. составили 10 825 тыс. руб., в 2020 – 8 193 тыс. руб.

Задолженность по процентам, начисленным по договорам займа, включена в состав дебиторской задолженности по строке 12304 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Также в строку 12304 включен займ, выданный ООО «Кафе Никольские ряды» в сумме 25 000 тыс. руб т.к. займ беспроцентный.

Организация	Договор займа	Валюта договора	Ставка	Срок погашения	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
					тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
ООО "Кафе "Никольские ряды"	бн от 16.06.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2024			165
	бн от 19.05.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2024			96
	бн от 21.12.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2024			4
	бн от 24.09.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2024			69
	бн от 26.03.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2024			172
	бн от 26.11.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2024			13
	бн от 23.12.2021 г.	RUR	4,50%	31.12.2024	25 000	5	0
АО "Никольские Ряды"	бн от 04.08.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2027			143
	бн от 16.06.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2027			969
	бн от 24.09.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2027			422
	бн от 26.03.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2027			516
ООО "М ЭНД УАЙ Ф20"	бн от 13.11.2020 г.	RUR	4,50%	30.12.2021			68
ООО «Центр ультразвуковых технологий - Сервис»	бн от 30.10.2020 г.	RUR	4,50%	31.12.2021			4
ИТОГО					25 000	5	2 642

9. Капитал и резервы

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

В августе 2022 г. было принято решение об увеличении уставного капитала Общества и приеме в Общество нового участника ООО «Альтаир». Доли участников Общества после принятия нового участника и увеличения уставного капитала составили:

ООО «Альтаир» - 76,2%

Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг ЛТД – 23,8%.

На 31.12.2022 г. по строке 1350 отражена сумма добавочного капитала, полученного путем внесения безвозмездного вклада в имущество Общества Компанией Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг ЛТД («Анталон Лимитед») в размере 207 119 тыс. руб., (на 31.12.2021 г. – 207 119 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – 207 119 руб.).

10. Кредиты и займы

10.1 Займы полученные

Задолженность по полученным займам включает основной долг и начисленные проценты. В отчетности отражена следующая задолженность:

Организация	Договор займа	Валюта договора	Ставка	Срок погашения	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года	
					тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	в валюте контракта
Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг ЛТД (Анталон Лимитед)	бн от 30.10.2012г.	RUR	Беспроцентный	31.12.2023	201 413	352 413	827 840	
	бн от 17.07.2019г.	RUR	Беспроцентный	31.12.2024	2 310	2 310	2 310	
	бн от 14.01.2020г.	RUR	Беспроцентный	31.12.2024	1 155	1 155	1 155	
	Соглашение бн от 28.02.2020	EUR	Беспроцентный	22.11.2029	0	0	523	
	бн от 13.03.2020г.	RUR	Беспроцентный	31.12.2024	3 465	3 465	3 465	
	бн от 01.04.2020г.	EUR	Беспроцентный	31.12.2021	0	0	45 341	
	бн от 14.12.2020г.	RUR	Беспроцентный	13.12.2028	2 310	2 310	0	
	бн от 31.05.2021г.	RUR	Беспроцентный	31.05.2029	2 310	2 310	0	
	Бн от 16.12.2021	RUR	Беспроцентный	16.12.2029	2 310	0	0	
CELIA FINANCIAL INC	№ SL-11/19 от 22.11.2019 г.	EUR	4%	22.11.2029	0	0	0	10 000 000
	проценты				0	0	0	17 534
VIY Investments Holding S.à.r.l.	бн от 23.04.2019г.	EUR	5%	04.05.2020	0	0	0	490 000
	проценты				0	0	0	4 192
Кью Капитал ООО	№ 10/21 от 19.05.2021г.	RUR	9%	31.12.2024	300 000	200 000	0	
	проценты				35 951	10 652	0	
ООО «РГС Новгород»	Бн от 25.05.2022	RUR	Беспроцентный	30.06.2023	60 000	0	0	0
ИТОГО					611 223	574 615	880 634	10 511 726

По строке баланса 1410 отражены займы от Кью Капитал – 300 000 тыс. руб. и Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг ЛТД – 13 860 тыс. руб.

Начисленные проценты к уплате по договорам займа в 2022 году составили 35 951 тыс. руб., в 2021 г. - 10 652 тыс. руб., в 2020 - 4 823 тыс. руб.

По строке 1510 отражены краткосрочные займы от ООО РГС Новгород – 60 000 тыс. руб. и Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг ЛТД – 201 413 тыс. руб.

10.2 Прочая информация по заемным средствам

В составе заемных средств Общество учитывает векселя, полученные от компании-учредителя Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг ЛТД (Анталон Лимитед).

На 31.12.2022 г. сумма векселей составляет 278 296 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 278 296 тыс. руб., на 31.12.2020 – 278 296 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. задолженность по векселям отражена в составе краткосрочных заемных средств по строке 1510, т.к. срок погашения продлен до 31.12.2023 г.

11. Прочие долгосрочные обязательства

По строке Бухгалтерского баланса 1450 «Прочие обязательства» отражена кредиторская задолженность перед инвесторами, которую Общество учитывает на счете 86 «Прочее целевое финансирование и поступления».

На 31.12.2022 г. кредиторскую задолженность по договорам инвестирования составляют следующие суммы:

<i>Наименование инвестора</i>	<i>Договоры инвестирования</i>	<i>Сумма задолженности, тыс. руб.</i>	<i>Дата образования</i>	<i>Срок погашения</i>
Участок №14,15 (Михайлова Н.В.)	ДИ № С-14-15/2020 от 30.07.2020 инфр-ра ДИ № С-14-15/2020-к от 30.07.2020 дом	38 577	08.2020	03.2023
Участок №2-3 (Баландина А.А.)	ДИ № С-2-3/22-к от 16.09.2022	15 000	09.2022	12.2024
Участок №26 (Шипилов М.В)	ДИ № С-26/2022 от 26.05.2022 инфр-ра ДИ № С-26/2022-к от 26.05.2022 дом	32 300	06.2022	12.2024
Участок №25 (Терентьева ТЮ)	№ С-25/12-п от 18.06.12 (инфраструктура)	7 395	06.2014	03.2022
Участок №28(43) (Крашенинникова)	ДИ №ДИ № С-28/21-к от 20.08.2021 (уч. 28(43) дом)	52 521	08.2021	06.2024
Участок №31-48(46-63) (Самоделов)	ДИ № С-31-48/22-к от 02.08.2022 дом	37 000	08.2022	12.2024
Участок №4 (Ильенко Д.Е.)	ДИ № С-04/21-к от 27.12.2021 (дом)	19 683	12.2021	12.2023
Участок №47 (Барейша С.Ю.)	ДИ № С-47/22-к от 21.12.2022 дом	6 000	12.2022	12.2024
Участок №6 (Новикова Ю.О.)	ДИ № С-06/21 от 27.04.2021 инфр-ра ДИ № С-06/21-к от 27.04.2021 (дом)	50 501	04.2021	05.2023
Участок №7 (Ковганко С.В.)	ДИ № С-07/21 от 27.04.2021 инфр-ра ДИ № С-07/21-к от 27.04.2021 (дом)	50 499	04.2021	05.2023
Участок №8 (Сухарева О.А.)	ДИ № С-08/21 от 25.05.2021 (инф-ра) ДИ № С-08/21-к от 25.05.2021 (дом)	42 949	05.2021	04.2023
Участок №9-10-11 (Креславская В.В.)	ДИ № С-9-10-11/21 от 21.12.2021 инфр ДИ № С-9-10-11/21-к от 21.12.2021 дом ДИ № С-9-10-11/21-к/2 от 24.01.2022 дом	171 221	01.2022	12.2023
ИТОГО:		523 646		

Несмотря на то, что по некоторым договорам займа, учитываемым на балансе Общества по состоянию на 31.12.2022, срок окончания работ истекает в ближайшие 12 месяцев, Общество рассматривает всю сумму задолженности как долгосрочную и отражает по строке баланса 1450, т.к. планирует подписать дополнительные соглашения к договорам инвестирования о продлении срока не менее чем на 1 год.

12. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена по строке 1520 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2022 г. кредиторская задолженность отражена в размере 176 227 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 158 709 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – 67 601 тыс. руб.

13. Налоги

13.1 Налог на добавленную стоимость

Общество при строительстве дачного поселка является заказчиком-застройщиком и обязано отражать в журналах учета выставленных и полученных счетов-фактур счета-фактуры, полученные от подрядчиков, затраты по которым учитываются как расходы на строительство по договорам инвестирования.

НДС по этим затратам Общество не принимает к вычету, отражает в журналах учета счетов-фактур и относит в сумме затрат на счет 08.

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, продукции, работам и услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, работ, услуг.

По строке баланса 1220 «НДС по приобретенным услугам» отражен не предъявленный к вычету НДС в сумме 1 881 тыс. руб. Это налог на добавочную стоимость, исчисленный с агентского вознаграждения за поиск покупателей по каждому объекту недвижимости и рекламных услуг агента.

При реализации дачного дома и отражении НДС к уплате с экономии денежных средств, суммы НДС с агентского вознаграждения по реализуемому объекту и НДС с рекламных услуг будут распределяться пропорционально выручке, облагаемой НДС 20%.

13.2 Налог на прибыль организации

По данным бухгалтерского учета убыток за 2022 г. составил 44 113 тыс. руб., на 2021 г. убыток составил 8 444 тыс. руб.

По данным налогового учета прибыль за 2022 г. составила 3 012 тыс. руб., за 2021 г. убыток составил 6 161 тыс. руб.

Текущий и отложенный налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2022 и 2021 годы представлен следующим образом:

	тыс. руб. 2022 год	тыс. руб. 2021 год
Условный доход/расход по налогу на прибыль	(8 628)	(1 451)
Постоянный налоговый расход / Постоянный налоговый доход:	9 552	881
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового актива:		
по налоговым убыткам, перенесенным на будущее	(1 621)	1 232
оценочные обязательства	212	114
выручка за зем.участок, по ко-му не зарег. право соб-ти	(1 746)	1 746
Итого	(3 155)	3 092
Увеличение/(уменьшение) отложенного налогового обязательства:		
Земельный участок (право собств-ти зарег в 2022 г.)	2 532	(2 532)
прочее		10
Итого	2 532	(2 522)
Итого отложенный налог на прибыль	(623)	570
Текущий налог на прибыль	(301)	0

14. Выручка от продаж

Сумма выручки за 2022 и 2021 гг. по результатам операционной деятельности составила 142 265 тыс. руб. и 83 732 тыс. руб., соответственно:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2022	2021
Выручка от продажи земельных участков	114 920	45 923
Выручка от экономии денежных средств инвесторов при передаче инвестиционных объектов (дачных домов)	27 345	37 809
Итого выручка (строка 2110 отчета о финансовых результатах)	142 265	83 732

15. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж Общества в 2022 г. и в 2021 г. сформирована в связи с продажей земельных участков.

Расходы	тыс. руб.	
	сумма за 2022	Сумма за 2021
Себестоимость земельных участков	89 238	41 874
Итого себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах)	89 238	41 874
Рекламные расходы	6 819	9 584
Агентское вознаграждение	14 424	17 817
Убыток от реализованного имущества	879	
ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах	22 122	27 401

Расходы	тыс. руб.	
	сумма за 2022	Сумма за 2021
Расходы на оплату труда административного персонала	9 470	9 018
Амортизация	69	25
Налог на землю	5 594	6 819
Страховые взносы	1 603	1 609
Бухгалтерские и консультационные услуги	37 590	7 002
Аренда офиса	1 072	680
Аудиторские услуги	115	113
Добровольное медицинское страхование	109	58
Прочие управленческие расходы	1 674	521
ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	57 296	25 845

16. Прочие доходы и прочие расходы

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	тыс. руб.			
	2022		2021	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы/расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	34		34	
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте и связанные с покупкой / продажей валюты		125	2 086	
Банковские расходы		667		512
Прочие внереализационные доходы/расходы	5 061	6 046	4 067	2 987
Итого прочие доходы/расходы	5 095	6 838	6 187	3 499

В соответствии с пп. 18.2 ПБУ 9/99 «Доходы организации» и 21.2 ПБУ 10/99 «Расходы организации» прочие доходы/расходы в отношении операций по купле-продаже иностранной валюты, а также курсовых разниц, показываются в отчете о финансовых результатах свернуто по отношению к соответствующим расходам/доходам.

17. Связанные стороны

В число связанных сторон Общества входят:

- «Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг» (ранее АНТАЛОН ЛИМИТЕД) (страна регистрации: Республика Кипр) как лицо, владеющее 23,8% долей в уставном капитале ООО «Солнечное Пропертиз» (в 2021 г. владели 100% доли в УК);
- ООО «Альтаир» (Россия) как лицо, владеющее 76,2% доли в уставном капитале;
- Генеральный директор ООО «Солнечное Пропертиз».

В 2022 году Общество погасило задолженность перед «Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг» на сумму 151 000 тыс. руб. следующим образом:

1. 24.03.2022 между Обществом и компанией «WALIA ENTERPRISES LIMITED» было подписано Соглашение об уступке, согласно которому Общество передало права требования к АО «Тристар Инвестмент Холдинг» по договору займа на сумму 88 000 тыс. руб.
2. 24.03.2022 между Обществом и компанией «WALIA ENTERPRISES LIMITED» было подписано Соглашение о зачете встречных однородных требований, согласно которому в целях прекращения обязательств сторон провели зачет встречных однородных требований на сумму 88 000 тыс. руб.
3. 12.07.2022 между Обществом и компанией «WALIA ENTERPRISES LIMITED» было подписано Соглашение об уступке, согласно которому Общество передало права требования к АО «Тристар Инвестмент Холдинг» по договору займа на сумму 63 000 тыс. руб.
4. 12.07.2022 между Обществом и компанией «WALIA ENTERPRISES LIMITED» было подписано Соглашение о зачете встречных однородных требований, согласно которому в целях прекращения обязательств сторон провели зачет встречных однородных требований на сумму 63 000 тыс. руб.

Общая кредиторская задолженность Общества перед компанией «Ви-Ай-Уай Инвестментс Холдинг» на 31 декабря 2022 года составила 215 273 тыс. руб. по беспроцентным займам и 278 296 тыс. руб. по векселям (в 2021 году - 363 963 тыс. руб. по беспроцентным займам и 278 296 тыс. руб. по векселям).

В 2022 г. выплаты Генеральному директору составили 4 127 тыс. руб. (в 2021 году 2 415 тыс. руб., включая страховые взносы).

18. Бенефициар

Бенефициарным владельцем, имеющим преобладающее участие (более чем 25%) в капитале, является:

- Еронько Ирина Сергеевна, гражданство РФ, паспорт 4022 266818, выдан 25.08.2022 г. ГУ МВД РОССИИ по г. Санкт-Петербургу и ЛО, код подразделения 780-003, адрес регистрации: Санкт-Петербург, пер. Каховского, дом 4, квартира 17

19. Оценочные обязательства и условные обязательства

Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н). Для обобщения информации о состоянии оценочных обязательств используется счет 96 "Резервы предстоящих расходов".

Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков в 2022 году в сумме 968 тыс. руб. были отнесены на расходы текущего периода, в 2021 году в сумме 755 тыс. руб.

Оценочные обязательства на расходы, относящиеся к расходам отчетного года, документы по которым не получены на момент составления годовой отчетности (неотфактурованные поставки), в 2022 году в сумме 90 тыс. руб. были отнесены на расходы текущего периода, в 2021 году 391 тыс. руб.

В балансе оценочное обязательство по неотфактурованным поставкам показано свернуто с авансами, выданными поставщикам и подрядчикам, относящиеся к данным расходам отчетного периода.

Информация об оценочных обязательствах приведена по строке 1540 Бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2022 г. оценочное обязательство на оплату отпусков отражено в размере 1058 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 836 тыс. руб.

Условные обязательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

Руководство Общества не исключает, что в отношении некоторых операций, произведенных в отчетном и предшествующих периодах, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

В соответствии с пунктом 28 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» подробная информация о таких операциях в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавших году проверки. При определенных условиях более ранние периоды также могут быть подвергнуты проверке.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2022 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

Руководство Общества полагает, что применяемые Обществом цены соответствуют рыночному уровню.

На сегодняшний день Обществу неизвестны факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых существует неопределенность. Также Обществу неизвестны события, которые могли бы оказать влияние на непрерывность его деятельности.

20. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

21. Перспектива дальнейшей деятельности ООО «Солнечное Пропертиз».

Несмотря на то, что в последние 3 года обязательства Общества превышают общую сумму ее активов на сумму 202 890 тыс.руб., 158 809 тыс. руб., 150 365 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов соответственно, Общество, в обозримом будущем, будет продолжать свою финансовую деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации и прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

Общество полагает, что нынешнее состояние на финансовом рынке увеличит спрос на земельные участки с домами в Курортном районе Санкт-Петербурга.

Финансовые показатели Общества могут быть улучшены путем капитализации части займов, полученных от материнской компании.

В 2023 г. Общество планирует продолжить строительство дачных коттеджей, передачу их инвесторам, а также продажу земельных участков под домами. Одновременно будет осуществляться через агента ООО «РОССА Ракенне СПб» поиск новых инвесторов.

У Общества имеются действующие контракты по основному виду деятельности, также в 2022 г. заключены 10 новых договоров с инвесторами и перечислены денежные средства на строительство дачного дома и инфраструктуры.

Как следствие руководство считает возможным применить допущение способности ООО «Солнечное Пропертиз» продолжать свою деятельность непрерывно при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

На развитие российской экономики значительное влияние оказывают решения, принимаемые правительством РФ с учетом изменений в области политики, налогообложения и права. Кроме того, в 2023 году на экономическую обстановку в мире и в России будут оказывать влияние санкции. С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия 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 может в свою очередь оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Руководство считает указанные события после отчетной даты некорректирующими. Поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководство Общества предпринимает все возможные действия для поддержания финансового положения и дальнейшего развития деятельности Общества.

Генеральный директор



Юрковский В.А.

15 февраля 2023 г.