

**Общество с ограниченной ответственностью «КонсалтИнвест»
(ООО «КонсалтИнвест»)**

Краснопутиловская ул., д. 65, литера А, Санкт-Петербург, Россия, 198152
Тел.: (812) 325-99-00; e-mail: info@dvrest.ru
ОКПО 15175314; ОГРН 1037861000540; ИНН/КПП 7838001333/780501001

**ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности ООО «КонсалтИнвест» за 2022 год**

Общие сведения об организации

п/п	Наименование показателя	Значение показателя
	2	3
1	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонсалтИнвест»
2	Сокращенное наименование	ООО «КонсалтИнвест»
3	Юридический адрес	198152, Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская, д. 65
4	Фактический адрес	198152, Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская, д. 65
5	Руководитель Генеральный директор	Горловский Игорь Зиновьевич
6	Регистрационный номер (ОГРН)	1037861000540
7	Дата регистрации	14.07.2003
8	Код ИНН/КПП	7838001333/780501001
9	Наименование вида деятельности	68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Среднесписочная численность работников на 31.12.2022 составляет 2 человека.

ООО «КонсалтИнвест» создано на основании решения единственного учредителя от 04.06.2003 и зарегистрировано в МИ ФНС №7 по Санкт-Петербургу от 14.07.2003. Уставный капитал составляет 500 000,00 рублей.

Мы сообщаем, что 100% долей в уставном капитале владеет Никешин Сергей Николаевич, гражданин РФ. В соответствии с Федеральным законом № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» и с целью соблюдения требований данного закона доля в Уставном капитале передана в доверительное управление ООО «Траст». Никешин С. Н. является выгодоприобретателем в понимании Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». Общество приняло все необходимые меры по установлению конечного бенефициара и признает конечным бенефициаром генерального директора Общества Горловский Игорь Зиновьевич.

Основы составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкцией по его применению, утвержденных приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н.;
- Федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденными не ранее 01.10.1998;
- Действующими положениями и нормативными актами РФ,
- Положениями Учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета.

Бухгалтерский учет Общества ведется путем сплошного, непрерывного и документального учета всех хозяйственных операций на основе упорядоченной системы сбора, регистрации и обобщения информации об имуществе и обязательствах Общества.

Общество не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденное приказом Министерства финансов РФ от 19.11.2002 № 114н.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденное приказом Министерства финансов РФ от 08.11.2010 № 143н.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из правил бухгалтерского учета и отчетности, действующих в Российской Федерации, составляется в полном объеме и состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Отчета об изменении капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках. Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей. Организация не имеет никаких планов и намерений по прекращению деятельности.

Сведения о праве собственности на недвижимое имущество

Наименование недвижимого имущества	Адрес	Кадастровый №
Здание автоцентра, нежилое. Общая площадь 10 058,6 кв.м. Общая долевая собственность, доля 2/5 в праве 4 023,4 кв.м.	Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская дом 65, литер А	78:15:0008413:1087

Сведения о праве собственности на землю

Земельный участок Общая площадь 17 262 кв.м. Общая долевая собственность в праве 7140/17262	Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская дом 65, литер А	78:15:0008413:20
--	--	------------------

Обществом открыт следующий банковский счет:

БАНК	Адрес банка	Реквизиты банка	счет	№ счета	Дата открытия
Ф-л Северо-Западный ПАО Банк «ФК Открытие»	197342, г. Санкт-Петербург, наб. Ушаковская, д. 5, литера А	044030795, 30101810540300 000795	Расчетный (рубли)	40702810400670000174	05.02.2019

Информация о филиалах и обособленных подразделениях

Филиалов и обособленных подразделений нет.

Информация о дочерних и зависимых обществах

Вложений в дочерние и зависимые общества нет.

Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета в 2022 году

- Учет основных средств (далее – ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения» (далее – ФСБУ), утвержденными приказом Министерства финансов РФ от 17.09.2020 № 204н.
- Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив ОС не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
- Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
- Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.
- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.
- По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом
- В бухгалтерском учете в 2022 году ООО «КонсалтИнвест» в соответствии с Налоговым Кодексом РФ использовало метод начисления.

– При формировании налоговой базы в 2022 году ООО «КонсалтИнвест» в соответствии с Налоговым Кодексом РФ использовало кассовый метод «Доходы минус расходы».

– Расходы организации отражаются в соответствии с правилами Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 33н.

– Расходы по основному виду деятельности учитываются непосредственно на счете 20 «Основное производство» в корреспонденции со счетом 90.02 «Себестоимость продаж» в том отчетном периоде, в котором они имели место, к таким расходам, в частности, относятся:

- стоимость работ и услуг поставщиков;
- материальные расходы;
- вознаграждения, уплачиваемые сторонним организациям, связанных с обслуживанием здания, в т.ч. за поставку теплоэнергии, электроэнергии, водоснабжения и т.д.
- затраты по амортизации недвижимого имущества и прочих основных средств,
- услуги связи.

Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в корреспонденции со счетом 90.08 «Управленческие расходы» и являются расходами по обычным видам деятельности:

-расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства продукции (выполнением работ, оказанием услуг), а также суммы страховых взносов (ФСС, ПФ, ФОМС), взносы в ФСС по НС и ПЗ, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда.

- расходы на рекламу,
- расходы, связанные с обучением управленческого персонала, информационными и консультационными услугами.

Все иные расходы, непосредственно (прямым образом) не связанные с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг) (в т.ч. командировочные расходы, расходы на программное обеспечение) учитываются в качестве условно-постоянных расходов и в полном объеме относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода. В аналогичном порядке включаются в расходы текущего периода прочие расходы.

Общество сумму расходов, осуществленных в отчетном периоде, относит в полном объеме на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода.

– Общество формирует резерв по сомнительным долгам, если дебиторская задолженность имеет признаки просроченной.

– Общество формирует резерв на отпуск. Резервы начисляются ежемесячно нормативным методом в размере 10 % от ФОТ, исчисленные суммы увеличиваются на сумму страховых взносов в фонды.

– Общество вправе формировать иные резервы в случае возникновения соответствующих фактов хозяйственной жизни.

– Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни в соответствии с нормами Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

– Инвентаризация имущества и обязательств проводится в конце отчетного периода (года), перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Основные положения учетной политики для целей налогового учета

– Общество применяет упрощенную систему налогообложения в соответствии с главой 26.2 НК РФ.

– Объектом налогообложения признаются доходы, уменьшенные на величину расходов в соответствии со статьей 346.14 НК РФ.

- Порядок определения доходов и расходов регулируется в Обществе в соответствии со статьями 346.15 и 346.16 соответственно.
- Дата получения дохода (осуществления расхода) определяется кассовым методом.
- Обеспечительный платеж по договору аренды учитывается на дату его поступления на расчетный счет и включается в состав доходов за отчетный период.
- Основные средства принимаются к налоговому учету по первоначальной стоимости, к основным средствам относится имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью свыше 100 000,00 руб.
- Амортизационная премия не применяется.
- Учет доходов физических лиц, в отношении которых Общество выступает налоговым агентом по НДФЛ, сумм исчисленных и удержанных с них налогов ведется в налоговом регистре.

Переходные положения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений Обществом с 2022 года ведутся в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения» (далее - ФСБУ), утвержденными приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены альтернативным способом (перспективно).

Корректировка данных отчетного налогового периода в связи с изменениями учетной политики

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства организации	1151	41 145	(28 547)	12 598
Инвестиционное имущество по первоначальной стоимости	1152	-	28 547	28 547
Итого по разделу I	1100	114 141	-	114 141
БАЛАНС	1600	128 530	-	128 530

Общество не пересчитывает связанные с основными средствами сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода 2022 года. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без пересчета ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Недвижимое имущество, принадлежащее Обществу на праве собственности и предназначенная для сдачи в аренду, признается инвестиционной недвижимостью и оценивается по справедливой стоимости.

Учет аренды с 2022 года ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" отражаются перспективно.

Финансово-хозяйственная деятельность Общества

В 2022 году Общество получало доход от переданного в доверительное управление имущества. Доход поступает от услуг, связанных со сдачей в аренду собственного недвижимого имущества.

Основные финансовые показатели за 2022 год

Доходы:

- Доходы от переданного в доверительное управление имущества: 24 121 тысяча рублей;

- Проценты к получению: 5 022 тысячи рублей;

- Прочие доходы: 89 тысяч рублей;

Расходы:

- Себестоимость (расходы на содержание имущества): 24 172 тысячи рублей, в том числе вознаграждение доверительного управляющего: 7 248 тысяч рублей;

- Управленческие расходы: 5 095 тысяч рублей;

- Прочие расходы: 523 тысячи рублей;

Прибыль (убыток) до налогообложения: - 558 тысяч рублей;

Текущий налог при УСН: 462 тысячи рублей;

Чистая прибыль (убыток): - 1 020 тысяч рублей.

В 2022 году Общество не производило распределение прибыли.

Обществом предоставлено поручительство в адрес ООО «ДеФиС» в ПАО Банк «ФК Открытие». На 31.12.2022 сумма задолженности ООО «ДеФиС» перед банком составляет 423 696 тысяч рублей.

Раскрытие информации при формировании Формы № 4 «Отчета о движении денежных средств» бухгалтерской отчетности

Общество составляет Отчет о движении денежных средств в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей и заказчиков составляют 23 958 тысяч рублей, также платежи поставщикам и подрядчикам в сумме 13 163 тысячи рублей показаны в Отчете без косвенных налогов (НДС).

Заработная плата в Отчете отражена с учетом НДФЛ и страховых взносов.

Краткосрочные депозиты, размещенные обществом в кредитных организациях, включаются в состав денежных средств.

Комментарий к основным показателям бухгалтерской отчетности за 2022 год

- Обществом ведется постоянная работа по улучшению финансовых показателей;
- Общество не планирует прекращения и уменьшения деятельности.
- Основные показатели бухгалтерской отчетности за 2022 год раскрыты в Приложениях к бухгалтерской отчетности.

Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах прилагается

Связанные стороны (наименование контрагента)	Статус контрагента	Характер взаимоотношений	Сумма оплаты, руб.
Никешин Сергей Николаевич, гражданин РФ	Участник организации	Не осуществлялись	-
ООО «Траст»	Доверительный управляющий долей, принадлежащей Никишину С.Н.	Не осуществлялись	-
Никешина Диана Сергеевна, гражданка РФ	Генеральный директор ООО «Траст»	Не осуществлялись	-
Горловский Игорь Зиновьевич, гражданин РФ	Генеральный директор	Расчеты по зарботной	191 тысяча рублей
ООО «СК Двадцатый Трест»	Входит в одну группу лиц с Обществом	Вознаграждение по договору Д.У.	7 929 тысяч рублей
Цыганов Дмитрий Георгиевич, гражданин РФ, генеральный директор ООО «СК Двадцатый Трест»	Входит в одну группу лиц с Обществом	Не осуществлялись	-
ООО «ДеФиС»	Заемщик	Предоставление займов	Погашено 1 705 тысяч рублей. Остаток задолженности на 31.12.2022: 22 395 тысяч рублей
ООО «ТЗ»	Заемщик	Предоставление займов	Погашено 1 916 тысяч рублей. Остаток

			задолженности на 31.12.2022: 46 980 тысяч рублей
ООО «Северная стрела - пассажирские перевозки»	Заемщик	Предоставление займов	Выдано 1 600 тысяч рублей. Остаток задолженности на 31.12.2022: 1 600 тысяч рублей
ООО «Автоцентр- Северная Стрела»	Продавец	Покупка имущества	Оплачено 500 тысяч рублей. Остаток задолженности на 31.12.2022: 7 133 тысячи рублей

Информация о составе управленческого персонала и вознаграждения

Состав управленческого персонала:

- Генеральный директор Горловский Игорь Зиновьевич. За 2022 год генеральному директору начислена заработная плата в сумме 191 тысяча рублей.

- Главный бухгалтер Федотова Ирина Леонидовна. За 2022 год главному бухгалтеру начислена заработная плата в сумме 674 тысячи рублей.

Пенсионные выплаты отсутствуют.

Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, подлежащие отражению в настоящей отчетности, отсутствуют.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам и очень зависит от цен на нефть и природный газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускают возможность разных толкований и создают дополнительные трудности для компаний, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Международный кризис рынков государственного долга, сложная эпидемиологическая обстановка в мире, волатильность фондового валютного рынков, падение покупательной способности населения, ограничения доступа к рынкам капиталов и другие риски могут оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор.

Общество не относится к компаниям, отнесенным к отраслям пострадавшим от пандемии Covid-19.

Данный факт не вызвал снижение выручки от основной деятельности Общества в 2022 году по сравнению с 2021 годом

Кроме того, в 2022 году Общество не осуществляло сокращений персонала.

Текущий денежный поток достаточен для покрытия текущих расходов.

В связи с этим, руководства Общества считает, что если не будет дальнейших глобальных закрытий экономики в Российской Федерации, то можно констатировать, что

влияние пандемии на деятельность Общества расценивается как умеренное и коррелирующее с общим движением макроэкономических показателей.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базу. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержания устойчивости и развития бизнеса Общества в условиях, сложившихся в бизнесе и экономике.

Условные факты хозяйственной жизни

На момент утверждения бухгалтерской отчетности, отсутствуют какие-либо судебные дела, которые несут для ООО «КонсалтИнвест» изъятие имущества.

Касательно остальных фактов хозяйственной деятельности, у Общества имеется стойкая уверенность и определенность, что отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности способные оказать влияние на настоящую отчетность.

Влияние политической ситуации на деятельность Общества

24 февраля 2022 года началась специальная операция Российской Федерации на территории Украины. В течении 2022 года против Российской Федерации были введены масштабные санкции. Вместе с тем, их влияние на экономику Российской Федерации оказалось меньше предполагаемого.

Руководство полагает, что все необходимые меры для поддержания устойчивости и развития бизнеса в условиях, сложившихся в бизнесе и экономике, предпринимаются. Вместе с тем, учитывая специфику основной деятельности, Руководство понимает, что будущее зависит от тех мер, которые будут предприняты правительством для нормального функционирования экономики Российской Федерации в целом.

Генеральный директор



И.З. Горловский

«24» марта 2023 года