Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ТРОЛЬ АСП» за 2022 год

1. Общие сведения об организации

Полное наименование организации на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «ТРОЛЬ АСП»
Сокращенное наименование организации на русском языке	ООО «ТРОЛЬ АСП»
Юридический адрес	119021, Г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, б-р Зубовский, дом 17, строение 1, этаж 3, помещение 3.2.09 (с 18.06.2021г)
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН	1027700574087, 25.12.2002г
Способ образования	Создание юридического лица до 01.07.2002г
Дата регистрации юридического лица, регистрационный номер, присвоенный до 01 июля 2002	30.10.2001г, рег. номер 001.022.134
ИНН	7706247958
КПП	770401001
ОКПО	20659681
ОКФС	16
ОКТМО	45353000
ОКВЭД	41.2
ОКОПФ	12300
Величина уставного капитала	10 010 000 рублей
Сведения об учредителях	100% уставного капитала.
Генеральный директор	Антонов Александр Олегович
Главный бухгалтер	Андреева Оксана Евгеньевна

Бенефициары Общества:

Давыдик Илья Владимирович (ИНН 770471112710) – 10%
Лабуздко Виктор Владимирович (ИНН 503213944080) – 35%
Годованец Алексей Владимирович (ИНН 771510489257) – 10%
Козерук Вадим Анатольевич (ИНН 782023472050) – 45%

2. Ведение бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99), Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.
Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии: с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402 -ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н; действующими стандартами по бухгалтерскому учету (ПБУ) и отчетности в РФ,

нормативными актами, входящими в систему нормативного регулирования бухгалтерского учета в РФ

При раскрытии информации установлена существенность для всех показателей в отчетности за отчетный период в размере не менее 5% от общего итога соответствующих данных конкретной формы отчетности конкретной строки отчетности, соответствующей конкретному показателю.

Основным видом деятельности организации является:

Ведение деятельности застройщика по строительству многофункционального комплекса (апартаментов) и продажа жилых, нежилых помещений, машино-мест, полученных в результате окончания строительства по адресу: г. Москва, ул. Летниковская, вл.13 (разрешение на строительство № 77–126000-017192-2018 от 01.06.2018г; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77–126000-009933-2021 от 24.02.2021г)

Численность работающих на 31.12.2021г составляла 2 человека и не изменилась на конец отчетного периода, также составила 2 человека.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения на 31.12.2022г. у Общества отсутствуют.
Лицензируемая деятельность на 31.12.2022г у Общества отсутствует.
Государственная помощь Обществу в отчетном году не предоставлялась.

Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы в течение отчетного года не создавались.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в бухгалтерском учете общества в отчетном периоде не отражались.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в течение 2022 г. не зафиксировано.

При отражении в бухгалтерском учете и отчетности расчетов по налогу на прибыль и определении финансовых результатов организация использует ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

3. Сведения об учетной политике.

- бухгалтерский учет ведется главным бухгалтером
- бухгалтерский учет ведется в программе 1С
- Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится:

- перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в период с 1 декабря по 31 декабря отчетного года;

Инвентаризация основных средств проводится ежегодно

- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

(Основание – п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н).

Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. N 49.

Издаваемым приказом устанавливается порядок и конкретные сроки проведения инвентаризации активов и обязательств.

Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости. При отсутствии кадастровой стоимости учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС. Имущество, полученное в лизинг, учитывается в сумме лизинговых платежей и выкупной стоимости, за минусом НДС.

- Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

К фактическим затратам на приобретение материалов относятся:
- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением материалов;
- затраты на заготовку и доставку материалов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ТЗР));
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов.

Под иными затратами, непосредственно связанными с приобретением материалов, понимаются затраты, которые не были бы понесены организацией, если бы не приобретались соответствующие материалы.

(Основание: п. п. 5, 6 ПБУ 5/01)

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), понесенные при приобретении материалов, включаются в стоимость этих материалов. Если приобретается несколько видов материалов и невозможно непосредственно отнести ТЗР на приобретение конкретных материалов, такие расходы распределяются между материалами пропорционально стоимости приобретенных материалов.

- Оценка материалов, отпущенных в производство (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по средней себестоимости.

Средняя оценка фактической себестоимости материалов производится в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

(Основание: п. п. 16, 17 ПБУ 5/01, п. 78 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов)

- Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».
- Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино - места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

- В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 руб.

(Основание: абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008)

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

(Основание: п. п. 7, 10 ПБУ 15/2008)

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.

(Основание: п. 14 ПБУ15/2008)

В Обществе долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Обществом не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются с учетом НДС.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

Затраты, учтенные на счете 08.03, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

- в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Общества для получения доходов от его использования в течение длительного времени;

- в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Обществом в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

Начисление дохода застройщика начинается в месяце, когда Обществом зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве или получен первый взнос по инвестиционному договору по очереди строительства.

Начисление дохода застройщика прекращается в месяце, когда получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Начисление дохода застройщика производится ежемесячно исходя из суммы фактических затрат застройщика, отраженных на счете 20.01 «Затраты заказчика-застройщика», суммы прочих расходов, относящихся к деятельности застройщика, отраженных на счете 91.02 «Прочие расходы», а также планируемой прибыльности от строительства очереди за

счет средств дольщиков и инвесторов по отношению к расходам на содержание застройщика.

Для расчета дохода застройщика ежемесячно принимаются:

- все фактические расходы, отраженные на счете 20.01 «Затраты заказчика-застройщика».

- все фактические расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

- расходы, отраженные на счете 91.02 «Прочие расходы», а именно:

а) расходы на оплату процентов по заемным средствам, привлеченным для строительства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;

б) дополнительные расходы по привлечению заемных средств для строительства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;

б) расходы на оплату субсидий банкам по договорам, заключаемым банком с физическими лицами на предоставление им жилищных кредитов с целью приобретения недвижимого имущества у Общества;

в) сальдо курсовых разниц, возникающих по заемным средствам, привлеченным для строительства за счет средств дольщиков и инвесторов;

г) расходы на оплату услуг банков.

Сумма дохода застройщика ежемесячно определяется путем умножения суммы расходов, отраженных по счету 20.01 «Затраты заказчика-застройщика» и суммы прочих расходов (принимаемых для расчета в соответствии с п. 13.6 данной учетной политики), отраженных на счете 91.02 «Прочие расходы», на установленный Обществом по очереди строительства плановый показатель прибыльности по отношению к расходам на содержание застройщика, увеличенный на 100%.

Плановый показатель прибыльности по отношению к расходам на содержание застройщика по объекту строительства утверждается приказом руководителя.

Ежемесячно расчет дохода застройщика оформляется документом «Расчет дохода застройщика».

В месяце начала начисления дохода застройщика для расчета принимаются все накопленные на счете 20.01 «Затраты заказчика-застройщика» затраты по объекту, не списанные ранее.

Плановый показатель прибыльности по отношению к расходам на содержание застройщика утверждается руководством Общества по каждому объекту (очереди) строительства на дату начала начисления дохода застройщика. Плановый показатель прибыльности может корректироваться, при этом сумма дохода застройщика, признанная в предыдущие отчетные периоды, не меняется.

Суммы начисленного Обществом дохода застройщика отражаются по дебету счета 46.01 и кредиту счета 90.01 «Выручка» по аналитике «Доходы застройщика» и отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке 1260 «Прочие оборотные активы»

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и

обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 N 154н.

Для представления органу управления и банкам-кредиторам промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября.

(Основание: п. 4 Федерального закона N 402-ФЗ)

4. Информация о связанных сторонах

Сокращенное наименование юридического лица или ФИО физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Тип операций. Действующие договоры и обязательства по состоянию на 31.12.2022г.
Антонов Александр Олегович	Генеральный директор	Трудовой договор № б/н от 09.01.2018г
Годованец Алексей Владимирович	Бенефициар	
Давыдик Илья Владимирович	Бенефициар	
Козерук Вадим Анатольевич	Бенефициар	
Лабуздко Виктор Владимирович	Бенефициар	Договор займа № б/н от 20.12.2017г (процентная ставка 17%, задолженность- 20 146 тыс. руб.)
ООО «ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Значительное влияние	Договор реализации инвестиционного проекта № РИП-ЛТН от 21.12.2017 , Договор денежного займа № ТРОЛЬ-ХД-01 от 16.11.2022 , ставка 8%, задолженность- 8 200 тыс.руб.
ООО «Кенмер-М» ИНН 7724591336	Значительное влияние	Договор генерального подряда № ЛТН-ГП от 12.09.2018г

В 2022 году Общество выплатило вознаграждение в виде заработной платы генеральному директору в размере 240 тыс. руб.

Дивиденды в 2022г не начислялись и не выплачивались.

5. Основные средства

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2022 года составила 514 тыс. руб., на 31.12.2021 года - 614 тыс. руб., в т. ч.

6. Незавершенное строительство

На 31.12.2022г незавершенные капитальные вложения в бухгалтерском учете Общества не числятся.

7. Запасы

На 31.12.2022 г в учете Общества числятся запасы, связанные с чистовой отделкой апартаментов в размере 26 231 тыс. руб.

8. Финансовые вложения

В учете Общества на 31.12.2022г числятся финансовые вложения в размере 8 200 тыс. руб. (Договор денежного займа № ТРОЛЬ-ХД-01 от 16.11.2022, ставка 8%)

9. Кредиторская задолженность

Общая сумма кредиторской задолженности общества по состоянию на 31.12 2022 года составляет 14 297 тыс. рублей, в том числе:

	31.12.2022г	31.12.2021г
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	13 335	47 998
в т.ч.		
ООО «Кенмер-М»	10 008	11 316
ООО "Магнит"	1 182	0
ООО "Стройжилторг"	1090	2 616
Задолженность перед покупателями	522	16 935
Задолженность перед бюджетом по уплате налогов и сборов	0	42
Прочая кредиторская задолженность	527	4 395
НДС с авансов полученных	-87	-2 822
Итого	**14 297**	**66 548**

Обязательства по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве по состоянию на 31.12.2022г исполнены в полном объеме.

10. Дебиторская задолженность

Общая сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12 2022 года составляет 130 333 тыс. рублей, в том числе:

	31.12.2021г
1. Авансы, выданные поставщикам	10 253
в т.ч.	
ПАО МОЭК	2 487
ООО "ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"	2 634
2. Задолженность по оплате договоров подряда на отделку помещений	35
3. Прочая дебиторская задолженность	104 194
В т.ч. неустойка по делу №А40-111773/2021 по решению девятого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2022г (ООО «Научно-производственное объединение «Гласспром»)	101 787
4. Задолженность дольщиков по оплате зарегистрированных договоров долевого участия	15 851
итого	**130 333**

11. Кредиты и займы.

Общая сумма задолженности по краткосрочным займам общества по состоянию на 31.12.2022 года составила 31 829 тыс. рублей, в том числе сумма основного долга – 10 389 тыс. руб., и процентов по займам – 21 440 тыс. руб.

Расшифровка задолженности по займам в разрезе займодавцев представлена в таблице.

Наименование заимодавца	Договор	Сумма задолженности (включая проценты) на 31.12.2022г тыс. руб.	Сумма задолженности (включая проценты) на 31.12.2021г тыс. руб.
Лабуздко Виктор Владимирович	Договор займа № б/н от 20.12.2017г (процентная ставка 17%, срок погашения – 30.06.2022г)	20 146	20 146
iDA CAPITAL LTD (АйДА КЭПИТАЛ ЛТД)	Договор займа от 16.02.2018г (процентная ставка 2%, срок погашения – 31.03.2023г)	11 683	12 982

12. Доходы и расходы по основной деятельности

Отчете о финансовых результатах за 2022г отражена выручка в размере 34 060 тыс. руб.

Себестоимость продаж – 117 492 тыс. руб.

Коммерческие расходы Общества составили 1 048 тыс. руб.

Управленческие расходы Общества составили 10 203 тыс. руб.

Убыток от основной деятельности за 2022г составил 94 684 тыс. руб.

13. Прочие доходы и расходы

Общая сумма прочих расходов Общества за 2022 год составила
57 417 тыс. руб., в т.ч. расходы на устранение дефектов – 6 021 тыс. руб., прочие внереализационные расходы, не принимаемые в налоговом учете – 31 110 тыс. руб.

Общая сумма прочих доходов Общества за 2022 год составила
119 494 тыс. руб., в т.ч. неустойка по делу №А40-111773/2021 по решению девятого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2022г (ООО «Научно-производственное объединение «Гласспром»)- 101 787 тыс. руб.

14. Учет расчетов по налогу на прибыль

Убыток до налогообложения в бухгалтерском учете в 2022 году составил 32 606 тыс. руб. (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах).
Текущий налог на прибыль составил 133 тыс. руб. (стр. 2411 Отчета о финансовых результатах)
Сумма прочих расходов составила 8 тыс. руб. (стр. 2460 Отчета о финансовых результатах),
Увеличение сальдо отложенных налоговых активов и налоговых обязательств за 2022 год составило плюс 13 тыс. руб. (стр.2412 Отчета о финансовых результатах).
Чистый убыток Общества в 2022 году составил 32 736 тыс. руб. (стр.2400 Отчета о финансовых результатах).

15. Допущение о непрерывности деятельности

Учетная политика Общества на 2022 год сформирована на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая бухгалтерскую (финансовую) отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.
На момент составления настоящей отчетности у руководства Общества есть уверенность в его способности продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году и обозримом будущем.

16. События после отчетной даты

Других фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не выявлено.

Валюта баланса на 31.12.2022 года – 182 048 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 года нераспределенная прибыль Общества составила 135 921 тыс. руб.

Генеральный директор Антонов А. О.

28.03.2023г