

**Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности
за 2022 год
Общества с ограниченной ответственностью «БЕСТ»**

I. Общие сведения.

1. Общество с ограниченной ответственностью «БЕСТ» реорганизовано в форме преобразования ЗАО «БЕСТ» в ООО «БЕСТ» на основании протокола внеочередного собрания акционеров ЗАО «БЕСТ» № б/н от 17.02.2011.
2. 08 августа 2011 года внесена запись в ЕГРЮЛ с присвоением основного государственного регистрационного номера 1117847325155 (свидетельство серии 78 № 008301986 о государственной регистрации юридического лица).
3. Учредителями Общества являются физические лица. Уставный капитал составляет 40 000 тыс. руб., оплачен полностью. Форма собственности - частная.
По состоянию на 31.12.2022 участниками являются:
 - Лушников А.В., доля участия 95%,
 - Лушников Г.А., доля участия 5%.
4. Местонахождение общества: 197022, Россия, Санкт-Петербург, Аптекарская набережная, дом 20, литера А, офис 212.
5. ИНН 7801553401 КПП 781301001
6. Сокращенное наименование ООО «БЕСТ»
7. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022 г. - 9 человек.
8. Исполнительный единоличный орган Общества, Генеральный директор, избран Внеочередным общим собранием участников (протокол от 14 февраля 2020 года) с 17 февраля 2020 года сроком на 3 года.
9. Перечень видов деятельности:

Основными видами деятельности Общества являются:
 - Предоставление в аренду помещений в нежилом здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарская наб., дом 18, стр.1.
 - Реализация строительного проекта «Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (бизнес-центр), гостиница» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект Васильевского острова, дом 54, корпус 2 в качестве застройщика. Разрешение на строительство № 78-002-0149-2018 выдано Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 30 июня 2018 г. В 2022 году объект введен в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 15 апреля 2022 г. № 78-02-04-2022. В 2022 году помещения в построенном здании передавались дольщикам, заключившим с ООО «БЕСТ» договоры долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
10. Бухгалтерская отчетность за 2022 год сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с пунктом 6 ПБУ 4/99.
11. Учетная политика ООО «БЕСТ» утверждена приказом №16 от 31.12.2021г.
Ведение бухучета.
Организация ведет бухгалтер автоматизировано, посредством двойной записи с применением рабочего плана счетов.
Первичные учетные документы.
Организация использует унифицированные формы, а при их отсутствии - самостоятельно разработанные формы первичных документов, утверждаемые приказом руководителя.
Уровень существенности ошибки

Ошибка признается существенной, если из-за ее исправления показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

Учет основных средств.

После признания все ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки.

Основные средства принимаются к учету по цене поставщика с учетом затрат на монтаж.

Амортизация по всем ОС начисляется линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету.

Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету.

Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации, без обесценения.

Учет запасов.

Применяются упрощенные способы учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019.

Запасы оцениваются по фактической себестоимости, без обесценения.

Запасы списываются по средней себестоимости.

II. Раскрытие существенных показателей статей бухгалтерской отчетности

1. Информация о нематериальных активах.

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в таблице (приложение 1).

2. Информация об основных средствах.

Основные средства состоят из земельных участков, зданий (помещений), и прочего оборудования.

В 2022 году произошло выбытие земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002076:30 расположенного по адресу; Санкт-Петербург Малый пр. ВО, д. 54 к. 2 лит. А1. После окончания строительства ООО БЕСТ обратилось с заявлением о прекращении права собственности на земельный участок. Балансовая стоимость выбывшего участка 7069 тыс. руб.

При составлении бухгалтерской отчетности за 2022 год были скорректированы данные о балансовой стоимости основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020 на 01.01.2022:

Исключены из состава основных средств, малоценное оборудование, инвентарь и другие объекты с первоначальной стоимостью менее нового лимита (100000 рублей),

Скорректирована балансовая стоимость ОС за счет пересчитанной по правилам ФСБУ 6/2020 суммы накопленной амортизации.

Общая сумма корректировок составила 1901 тыс. руб.

В составе строки 1150 «Основные средства» отражены затраты на строительство и реконструкцию объектов недвижимости в сумме 129 309 тыс. рублей.

Основные средства и капитальные вложения не обесценивались.

Информация о наличии и движении основных средств и незавершенных капитальных вложений приведена в таблице (приложение 2).

3. Информация о запасах

В составе запасов общество учитывает товары, предметы мебели, техники и декора, необходимые для оборудования помещений в построенном здании на Малом пр. В.О., д. 54, к. 2, реализуемые по договорам купли-продажи (счет 41), нежилые помещения, в отношении которых договоры долевого участия не заключались (счет 43), а также материалы и инвентарь, необходимые для обеспечения текущей деятельности (счет 10).

Нежилые помещения в зданиях, построенных ООО «БЕСТ», не реализованные по договорам долевого участия в период строительства, отражены в балансе организации как Готовая продукция по себестоимости, сложившейся в процессе строительства на счете 43. Величина запасов увеличилась на 430 тыс. руб. за счет 1 нежилого помещения, во вновь построенном здании на Малом пр. ВО д. 54, к. 2 и составила на 31.12.2022 - 8188 тыс. руб. В случае начала использования нежилых помещений в производственной деятельности, их стоимость переводится в состав капитальных вложений и подлежит учету как объекты Основных средств.

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице (приложение 3).

4. Информация о налоге на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

По данной статье отражен налог на добавленную стоимость, предъявленный поставщиками и подрядчиками, правом на вычет которого общество еще не воспользовалось, либо налог в отношении строящихся объектов, которые будут передаваться участникам долевого строительства в сумме 2 947 тыс. руб.

5. Информация о движении денежных средств.

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств».

6. Информация о дебиторской задолженности.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 в размере 204 866 тыс. руб. в том числе:

- задолженность покупателей и заказчиков в сумме 16 321 тыс. руб.
- авансы, выданные в сумме 180 684 тыс. руб.
- сумма процентов, начисленных по договорам займа 5 370 тыс. руб.
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам – 32 тыс. руб.
- расчеты с прочими дебиторами 2 459 тыс. руб.

по состоянию на 31.12.2021 в размере: 1 497 349 тыс. руб. в том числе:

- задолженность покупателей и заказчиков в сумме 12 218 тыс. руб.
- авансы, выданные в сумме 38 582 тыс. руб.
- сумма процентов, начисленных по договорам займа 5 370 тыс. руб.
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам – 514 тыс. руб.
- расчеты с техническим заказчиком строительства 895 181 тыс. руб.
- расчеты с прочими дебиторами 703 тыс. руб.

обязательства дольщиков по оплате договоров долевого участия в строительстве 544 781 тыс. руб.

7. Информация о капитале общества.

Информация о капитале общества приведена в «Отчете об изменениях капитала».

8. Информация о заемных средствах

По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства» в сумме 46 250 тыс. руб. на 31.12.2022 и в сумме 412368 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021 отражена задолженность по полученным от учредителя займам на срок более одного года.

По строке 1510 «Краткосрочные заемные средства» в сумме 186 973 тыс. руб. на 31.12.2022 и в сумме 10 000 тыс. руб. на 31.12.2021 отражена задолженность по полученным займам на срок менее одного года.

9. Информация о кредиторской задолженности.

В составе прочих долгосрочных обязательств Общества приведены обязательства перед участниками долевого строительства по объекту «Коммерческий объект, не связанный с

проживанием населения (бизнес-центр), гостиница» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект Васильевского острова, дом 54, корпус 2 в размере 144 615 тыс. руб., в части обязательств застройщика по договорам долевого участия, по которым помещения не переданы дольщикам по состоянию на 31.12.2022.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 151 453 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022 отражена:

- Задолженность перед поставщиками и подрядчиками - 33 915 тыс. руб.
- Задолженность по авансам, полученным 44 024 тыс. руб.
- Задолженность перед бюджетом 43 617 тыс. руб.
- Задолженность по расчетам с техническим заказчиком 24 580 тыс. руб.
- Прочие кредиторы 5 317 тыс. руб.

На 31.12.2021 в составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 148 575 тыс. руб. отражена:

- Задолженность перед поставщиками и подрядчиками - 12 417 тыс. руб.
- Задолженность по авансам, полученным 105 964 тыс. руб.
- Задолженность перед бюджетом 12 311 тыс. руб.
- Задолженность по расчетам с техническим заказчиком 6 974 тыс. руб.
- Прочие кредиторы 10 909 тыс. руб.

10. Информация о выручке и расходах.

Выручка от сдачи имущества в аренду отражена в составе доходов от обычной видов деятельности. Выручка от реализации недвижимого имущества признается в момент передачи объектов недвижимого имущества независимо от даты государственной регистрации таких прав. Финансовый результат от деятельности в качестве застройщика определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством в целом по объекту и принимается пропорционально объему переданных в отчетном периоде помещений. Информация о выручке и связанных с ней расходах приведена в таблице 1:

Таблица 1

Информация о выручке и затратах

№ п.п.	Наименование показателя	2022 год	2021 год
		сумма (тыс.руб.) без НДС	
I	Выручка, в т.ч.	603 744	77 534
1	Услуги по сдаче в аренду недвижимого имущества	108 332	57 863
2	Вознаграждение застройщика	364 122	
3	Реализация нежилых помещений		19 671
4	Реализация товаров	131 290	
II	Себестоимость, в т.ч.	255 723	55 153
1	Амортизация	16 588	15 722
2	Расходы по обслуживанию зданий/помещений, сдаваемых в аренду, в т.ч.	37 446	9 258
	-электроэнергия, вода, тепло	3 492	2 930

3	Прочие затраты	3 242	11 851
4	Себестоимость услуги застройщика	85 612	
5	Себестоимость помещений/товаров	102 353	17 644
6	Управленческие расходы	10 218	
7	Коммерческие расходы	264	678
III	Прибыль (убыток) от продаж	348 021	22 381
IV	Прочие доходы в т.ч.	2 301	1 682
1	Проценты к получению	793	980
2	Доходы от реализации амортизируемого имущества		340
3	Прочие доходы	1 508	362
V	Прочие расходы, в т.ч.	21 261	13 717
1	Проценты к уплате	473	0
2	Расходы по реализации амортизируемого имущества		279
3	Имущественные налоги	8 391	12 832
4	Выбытие ОС	7 069	0
5	Прочие расходы	5 328	606
VI	Прибыль до налогообложения	329 061	10 346
VII	Налог на прибыль и аналогичные платежи	65 540	572
VIII	Чистая прибыль	263 521	9 774

11. Размер выплат управленческому персоналу составил за 2022 год 3 566 тыс. руб.

III. Прочие пояснения

1. Сведения о событиях после отчетной даты:

- На момент составления бухгалтерской отчетности Общество не имеет судебных споров.
- Наличие претензий со стороны покупателей и подрядчиков решаемые во внесудебном порядке - отсутствуют.
- Наличие выданных судом исполнительных листов - отсутствуют.
- Наличие дебиторской и кредиторской задолженности по контрагентам, которые находятся в стадии банкротства, реорганизации или ликвидации – отсутствует.

2. Влияние пандемии коронавирусной инфекции:

Виды деятельности ООО «БЕСТ» не относятся к отраслям экономики, определенным как наиболее пострадавшие от распространения коронавирусной инфекции. Предприятие не прерывало деятельность в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Существенного влияния на результаты деятельности организации в 2022 году пандемия а также санкции, введенные в отношении Российской Федерации и ряда российских лиц и организаций не оказали

3. Информация о связанных сторонах.

Информация об операциях со связанными сторонами приведена в таблице 2.

Таблица 2

Связанная сторона	Вид операции	объем операций за 2022 г. (тыс.руб)	Сальдо расчетов на 31.12.2022
Лушников А.В.	Поступления по договорам займа	55 250	46 250
Лушников А.В.	Возврат сумм займа	421 368	
Лушников А.В.	Выплата заработной платы	276	0

4. Сформированы оценочные резервы на сумму предстоящих расходов в размере 2908 тыс. руб.
5. Общество не планирует прекращение деятельности в целом и по отдельным сегментам.

Генеральный директор ООО «БЕСТ»



Корчак О.Я.

Приложение 1 к Пояснительной записке к бухгалтерской отчетности за 2022 год (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		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	1 591 1 591	(1 070) (908)	- -	- -	- -	(156) (162)	- -	- -	- -	1 591 1 591	(1 226) (1 070)		
в том числе:															
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	1 591 1 591	(1 070) (908)	- -	- -	- -	(156) (162)	- -	- -	- -	1 591 1 591	(1 226) (1 070)		

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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.	137 175	1 122 288	1 126 373	(1 904)	133 090
	5250	за 2021г.	85 988	66 226	-	(15 038)	137 175
в том числе:							
Лифтовое оборудование (L3)	5241	за 2022г.	3 781	-	-	-	3 781
	5251	за 2021г.	3 781	-	-	-	3 781
Малый пр. ВО 54 к. 2	5242	за 2022г.	133 394	1 121 873	(1 126 373)	-	128 894
	5252	за 2021г.	82 206	51 188	-	-	133 394
Здание Калининград, Московский 24	5243	за 2022г.	-	415	-	-	415
	5253	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	-	11 595
в том числе:			
Нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарская набережная д. 18 стр.1	5261	-	11 595
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	-	-	-
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	22 139	29 208	29 208
	5288	-	-	-

Руководитель ООО «БЕСТ» Корчаков Олег Ярославович
(подпись) (расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

Приложение 3 к Пояснительной записке к бухгалтерской отчетности за 2022 год (тыс. руб.)

3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость		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
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости								
Запасы - всего	5400	за 2022г.	9 512	9 512	206 600	(178 289)	-	-	-	X	37 823	-	37 823	
	5420	за 2021г.	26 416	26 416	40 550	(57 454)	-	-	-	X	9 512	-	9 512	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	215	215	1 312	(1 368)	-	-	-	-	159	-	159	
	5421	за 2021г.	523	523	1 992	(2 301)	-	-	-	881	215	-	215	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	7 759	7 759	430	-	-	-	-	-	8 188	-	8 188	
	5422	за 2021г.	25 403	25 403	-	(17 644)	-	-	-	-	7 759	-	7 759	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	1 539	1 539	130 290	(102 353)	-	-	-	150 741	29 476	-	29 476	
	5423	за 2021г.	490	490	1 049	-	-	-	-	-	1 539	-	1 539	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	74 304	(74 304)	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	36 831	(36 831)	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	264	(264)	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	678	(678)	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Руководитель



Корчак Олег
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.