

**Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год  
ООО «Трансвэй Северо-Запад»**

**1. Общие сведения**

Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Трансвэй Северо-Запад»

Адрес (место нахождения) юридического лица: 196210 г.Санкт-Петербург, ул.Внуковская, д.2

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7811096962

Код причины постановки на учет (КПП): 781001001  
ОГРН: 1027806085339

Основные виды деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Среднесписочная численность работников за год, 27 чел.

Государственная регистрация изменений в Устав в связи с уменьшением уставного капитала произведена 10.02.2022 г. Единственным учредителем является ООО «ЕВ-Инвест».

На 31.12.2022 года Уставный капитал составляет 95 000,00 тыс.руб.

Бухгалтерская отчетность ООО «Трансвэй Северо-Запад» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Ответственный за организацию и состояние внутреннего контроля, бухгалтерского учета и отчетности, а также за соблюдение ООО «Трансвэй Северо-Запад» применимого законодательства Российской Федерации при совершении финансово-хозяйственных операций:

- Генеральный директор ООО «Трансвэй Северо-Запад» – Хитров Андрей Борисович (по 08.12.2022), с 9 декабря 2022г. Малявин Владимир Олегович.

Ответственный за подготовку финансовой (бухгалтерской) отчетности:

- Главный бухгалтер – Дементьева Татьяна Александровна.

**1.1. Раскрытие информации об учетной политике**

1.1. Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

1.2. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления

(допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).. Формирование информации о расходах по обычным видам деятельности ведется на счете 26. Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (счет 26 ежемесячно списывается в дебет счета 90 "Продажи").

1.3. С 2021 года в учетную политику ООО «Трансвэй Северо-Запад» внесены изменения в части учета запасов. Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Принят вариант перехода на новый метод учета запасов – перспективный.

Существенных корректировок запасов в бухгалтерском учете в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 с 2021 года не было.

1.4. Сырье, основные и вспомогательные материалы, топливо, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, запасные части отражаются в учете и отчетности по их фактической себестоимости. При отпуске запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

1.5. На 2022 год внесены изменения в Учетную политику в связи с изменением законодательства, ФСБУ 6/2020.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

Основные средства учитываются в сумме фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление по первоначальной стоимости.

При переходе на учет основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020 был применен альтернативный порядок, предусматривающий корректировку балансовой стоимости ОС на 31.12.2021 без пересчета показателей предыдущих периодов.

По состоянию на 31.12.2021 в учете отсутствовали основные средства, по которым следовало вносить изменения в связи с началом применения ФСБУ 6/2020.

Начисление амортизации начинается ежемесячно с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020).

Комиссия перед составлением годовой бухгалтерской отчетности и для обеспечения достоверности бухгалтерской отчетности при проведении проверки объектов основных средств не выявила признаков обесценения.



1.6. Учет основных средств: многофункциональный деловой центр, материальные ценности, переданные во временное пользование и многоярусная автостоянка ведется на счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» и 02.02 «Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03».

Амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

1.6. Прочие внеоборотные активы по стр.1190 бухгалтерского баланса включают расходы будущих периодов, срок списания которых составляет более 12 месяцев в сумме 278 тыс.руб.:

1С Документооборот (05.10.20-04.10.2025) 174 тыс.руб.

OS Windows 10 Pro 32/64 bit (до 09.27) - 20 тыс.р.

Крипто Про CSP4/0 (до 02.09.25) 2 тыс.руб.

Лицензия Windows 10 (до 09.06.24) 4 тыс.руб.

Лицензия Windows 10 (до 09.12.25) 7 тыс.руб.

Лицензия Windows 10 (до 15.11.25) 7 тыс.руб.

Редизайн web-сайта (01.10.19-30.09.24) 63 тыс.руб.

Электронная подпись для гос услуг (до 09.25) 1 тыс.руб.

1.7. В бухгалтерском учете резерв по сомнительным долгам создается исходя из дебиторской задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Сумма резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично и на 31.12.2022 резерв отсутствует. (на 31.12.2021 сумма 5 804 тыс.руб.)

Организация создает резервы предстоящих расходов на оплату труда. Способ резервирования: в бухгалтерском учете суммы, предназначенные для предстоящей оплаты отпусков, отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Отчисления в резерв включаются в состав текущих расходов и отражаются на счете учета затрат 26 «Общехозяйственные расходы». Сумма резерва по состоянию на 31.12.2022 составила 2571 тыс. руб. (на 31.12.2021 составила 3145 тыс. руб.)

1.8. В связи с внесением изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» с 01.01.2020 г. учет ОНА и ОНО в Обществе ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

## **2. Финансово-хозяйственная деятельность организации**

2.1. Основными видами деятельности Общества являются предоставление в аренду нежилых помещений многофункционального делового центра «Пулково Скай», а также парковочных мест многоярусной автостоянки.

2.2. Сумма доходов от обычных видов деятельности за 2022 год составила 1 288 034 тыс.руб., за 2021 год – 1 237 632 тыс.руб. (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах).

2.3. Информация по прочим доходам представлена в следующей таблице (расшифровка к стр.2340 Отчета о финансовых результатах):

в тыс. руб.

Наименование элемента прочих доходов	2022 год	2021 год
Курсовые положительные разницы	1 419 263	184 234
Доходы, связанные с реализацией основных средств	1 485	1 250
Доходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	593 867	
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса		15 460
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	20	125
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	0	0
Банковское обслуживание	32	2 326
Штрафы по хоз договорам	5 448	
Прочие	164	
<b>ИТОГО</b>	<b>2 020 279</b>	<b>203 395</b>

2.4. Информация о расходах по обычным видам деятельности по элементам затрат приведена в Приложении 6 к бухгалтерскому балансу.

2.5. Прочие расходы Общества представлены в таблице ниже (расшифровка строки 2350 Отчета о финансовых результатах):

тыс.руб.

Наименование элемента прочих расходов	2022 год	2021 год
Банковское обслуживание	2 866	8 239
Курсовые отрицательные разницы	1 849 454	366 750
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	7 647	503
Регистрация Уставного капитала (выход участника из общества)	35 938	0
Расходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	593 867	
Прочие	9 998	9 390
Итого	2 499 770	384 882

### **3. Информация об основных поставщиках и покупателях (арендаторах) ООО «Трансвэй Северо-Запад» в 2022 году**

#### **3.1. Основные поставщики:**

ООО "Авангард-Авто" ИНН 7804409780

ООО "ОО" АВАНПОСТ-76" ИНН 7604323938

ООО "ИнДельта Строй" ИНН 7807392486

Филиал ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" "Водоснабжение С-Пб" ИНН 7830000426

Филиал АО "КОНЕ Лифтс" в г.Санкт-Петербурге ИНН 7704186604

АО "Петербургская сбытовая компания" ИНН 7841322249

ГУП "ТЭК СПб" ИНН 7830001028

#### **3.2 Основные покупатели (арендаторы)**

АО "АВИЕЛЕН А.Г." ИНН 7810960668

ООО "Газпром 335" ИНН 7810432160



ООО "Газпром инвест" ИНН 7810483334

ПАО "ГАЗПРОМ" ИНН 7736050003

ООО «РОЛЬФ Эстейт Санкт-Петербург» ИНН 7810019725

ООО "СКАЙ-КЛИН" ИНН 7810677700

ООО "Технофуд" ИНН 7841086440

Доля выручки от предоставления в аренду помещений компаниям Газпрома (ПАО ГАЗПРОМ, ООО "Газпром 335", ООО "Газпром инвест") составляет 90%.

#### **4. Информация о событиях после отчетной даты**

С 31 января 2023 года единственным участником ООО «ЕВ-Инвест» является Закрытое акционерно общество "БАЛЧУГ КАПИТАЛ" (Армения).

Иные события после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

#### **5. Информация об оценочных обязательствах**

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных дней отпуска работникам.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных дней отпуска работникам на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату.

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы по графе «Признано» включают величину созданных оценочных обязательств – 4 578 тыс.руб., по графе «погашено» – 5133 тыс. руб, «списано как избыточная сумма» - 20 тыс. руб.

#### **6. Информация о связанных сторонах**

##### **Связанные стороны**

Учредителем ООО «Трансвэй Северо-Запад» являлась до 17 августа 2021 года компания Northwest Transway Holding B.V. (Нордвэст Трансвэй Холдинг Б.В.)

На основании Заявления участника о выходе из общества от 17 августа 2021 г. Частное общество с ограниченной ответственностью «НортВест Трансвэй Холдинг Б.В.» (NorthWest Transway Holding B.V.) заявило о выходе из состава участников Общества (на основании п.1 ст.26 ФЗ «Об Обществах с ограниченной ответственностью») путем отчуждения Обществу своей доли в размере 5% от уставного капитала номинальной стоимостью 5 млн.руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) с просьбой выплаты действительной стоимости доли в уставном капитале.

Обществом произведена выплата денежных средств бывшему участнику ООО в сумме 34 798,1 тыс.руб и исчислен и удержан налог на прибыль в сумме 6 140,8 тыс.руб.

10.02.2022 зарегистрированы изменения вклада в уставный капитал общества, размер которого составляет 95 000 тыс.руб. Участником (собственником) ООО "Трансвэй Северо-Запад" является компания ООО «ЕВ-Инвест» -100%.

Учредителями (Собственниками) компании ООО «ЕВ-Инвест» являются:

EKE-Finance Oy – 60%

Vicus Oy – 40%

Конечным бенефициаром общества с долей владения более 27% является следующий гражданин Финляндской Республики:

Sauren Carl Michael Sebastian 09-10-1989 – 28%

Управленческий персонал организации составляет исключительно Генеральный директор. Выплаты в пользу Генерального директора за 2022 год составили:

- заработная плата – 14 084 тыс.руб. (2021 год – 11 954 тыс. руб.)

#### Операции со связанными сторонами

Компания Northwest Transway Holding B.V. (Нордвэст Трансвэй Холдинг Б.В) в 2022 году не получила от Общества займ. Задолженность по займам представлена в таблице.

(в тыс.руб.и тыс.EUR).

	2022 - займ	2022 - проценты	2021 - займ	2021 - проценты
Задолженность на 1 января	-	-	453 412 (5 000 )	4 256 (47)
Перечислено /начислено в отчетном году	-	-	18 446 (200 )	20 348 (228)
Погашение в отчетном году	-	-	434 487 (5200 )	16 092 (181)
Задолженность на 31 декабря	-	-	-	-



Компания ЕКЕ-Finance Оу (ЕКЕ-Финанс Ою) оказала услуги за 2022 год по Лицензионному договору о предоставлении права использования товарного знака от 01 января 2011 года на сумму 27 581 тыс. руб. (345 тыс.евро)

ООО «Трансвэй Северо-Запад» был выдан займ ЕКЕ-Finance Оу (ЕКЕ-Финанс Ою) по договору займа 2/20 от 19.10.2020, за 2022 год начислены проценты на сумму 37 тыс.евро (2 619 тыс.руб.) и задолженность по процентам на 31.12.2022 в сумме 37 тыс.евро (2 834 тыс.руб.)

По Решению учредителя 4/2022 от 01.10.2022 в соответствии с договором цессии от 01.10.2022 произведена сделка по уступке долга к ООО «ЕВ-Инвест» в сумме 5 107 тыс.евро (269 325 тыс.руб.)

(в тыс.руб.и тыс.EUR).

	2022 - займ	2022 - проценты	2021 - займ	2021 - проценты
Задолженность на 1 января	1347 634 (16 030)	-	453 412 (5 000 )	4 256 (47)
Перечислено /начислено в отчетном году	409 889 (4 860)	2 619 (37)	18 446 (200 )	20 348 (228)
Погашение в отчетном году	-	-	434 487 (5200 )	16 092 (181)
Переуступка по договору цессии от 01.10.2022	269 325 (5 107)	-		
Задолженность на 31 декабря	1194 078 (15 783)	2 834 (37)	1347 634 (16 030)	-

ООО «Трансвэй Северо-Запад» был выдан займ и начислены проценты за 2022 год:

ООО «Парк Центр» займ по договору б/н от 27.04.2022, договору б/н от 30.05.2022, по договору б/н от 30.09.2022 в сумме 101 100 тыс.руб. и проценты в сумме 2 608 тыс.руб.

ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» займ б/н от 16.08.2022 в сумме 18 273 тыс.руб.и проценты в сумме 298 тыс.руб.

ООО «Сан-Галли Отель» займ по договору б/н от 06.10.2022 в сумме 22 500 тыс.руб. и проценты в сумме 213 тыс.руб.

По договору от 13.12.2022 задолженность выданных займов и начисленных процентов была переуступлена ЕКЕ-Финанс Ою в общей сумме 144 992 тыс.руб. (2 188 тыс.евро).

ООО «Трансвэй Северо-Запад» был выдан займ Vicus Оу (АО Викас Ою) по договору займа 1/20 от 19.10.2020. За 2022 год начислены проценты на сумму 25 тыс.евро (2 441 тыс.руб.) .), задолженность по процентам на 31.12.2022 составила 25 тыс.евро (1 877 тыс.руб.)



По Решению учредителя 4/2022 от 01.10.2022 в соответствии с договором цессии от 01.10.2022 произведена сделка по уступке долга к ООО «ЕВ-Инвест» в сумме 3 405 тыс.евро (179 550 тыс.руб.)

(в тыс.руб.и тыс.EUR).

	2022 - займ	2022 - проценты	2021 - займ	2021 - проценты
Задолженность на 1 января	1129 053 (13 430)	8 691 (103)	281 114 (3100)	661 (7)
Перечислено /начислено в отчетном году	41 228 (480)	1754 (25)	1051240 (11930 )	26 082 (301)
Погашение в отчетном году	-	8 797 (103)	142 730 (1600 )	17 643 (205)
Переуступка по договору цессии от 01.10.2022	179 550 (3 405)	-		
Задолженность на 31 декабря	794 791 (10 505)	1 877 (25)	1129 053 (13 430)	8 691 (103)

ООО «Трансвэй Северо-Запад» был заключен Договор аренды помещения №481 L от 23.12.2020 с ООО «ЕВ-Инвест». Доходы от сдачи помещения в аренду в 2022 году составили 100 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2022 отсутствует.

ООО «Трансвэй Северо-Запад» был заключен Договор аренды помещения №112 L от 05.03.2011 с ООО «ЕКЕ-Инжиниринг». Доходы от сдачи помещения в аренду в 2022 году составили 93 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2022 отсутствует.

## 7. Прочая информация, подлежащая раскрытию в бухгалтерской отчетности

7.1.Общество имеет объект ОС, не подлежащий амортизации (п. 32 ПБУ 6/01) -  
- Земельный участок с балансовой стоимостью 18 891,0 тыс.руб.

7.2.Показатели о потребленных энергоресурсах (без НДС):  
- потребление тепловой энергии составило 15 140 тыс.руб. (за 2021 год - 13 646 тыс.руб.)  
- потребление электроэнергии составило 59 131 тыс.руб. (58 802 тыс.руб.)

7.3. При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), 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 70,3375 руб. за 1 доллар США на 31 декабря 2022

(31 декабря 2021 - 74,2926 руб., 31 декабря 2020 - 73,8757 руб.), 75,6553 руб. за 1 евро на 31 декабря 2022 (31 декабря 2021 – 84,0695, 31 декабря 2020 г. - 90,6824 руб.)

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

- величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте:

положительные курсовые разницы в сумме 1 370 082,00 тыс.руб.

отрицательные курсовые разницы в сумме 1 802 334,00 тыс.руб.

- сумма процентов по займам к получению составляет 7 499,00 тыс. руб.

- сумма процентов по займам к уплате составляет 253 384,00 тыс. руб.

- величина процентов по депозиту составляет 15 981,00 тыс. руб.

- величина процентов банка за остаток средств на счету составляет 1 601 тыс.руб.

7.4. При отражении в бухгалтерском учете налога на прибыль условный расход (доход) по налогу на прибыль отражается по дебету (кредиту) счета 99 «Прибыли и убытки» на отдельном субсчете «Условный расход (доход) по налогу на прибыль» в корреспонденции с субсчетом «Расчеты по налогу на прибыль» счета 68.

Общество получило налоговый убыток в 2022 году в размере 354 605 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль отсутствует.

Прибыль до налогообложения, отраженная в отчете о финансовых результатах, составляет 216 539 тыс.руб.

Условный расход по налогу на прибыль за 2022 год составил 43 307 тыс. руб.

Изменение отложенных налогов, связанных в основном с различиями в бухгалтерском и налоговом учете основных средств и доходных вложений в материальные ценности – (52 242) тыс.руб.

Постоянный налоговый расход за 2022 год составил – 8 934 тыс.руб.

Обществом начислены и выплачены дивиденды за 2022 год в сумме 542 500 руб., задолженность по выплате дивидендов на 31.12.2022 отсутствует.

## **8. Риски**

1. Рыночные риски. В связи с тем, что у Общества есть дебиторская задолженность по займу, выраженному в иностранной валюте, евро, то изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю оказывают значительное влияние на финансовые показатели деятельности Общества.

2. Кредитные риски. Общество эффективно работает с возникающей дебиторской задолженностью. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества сверх созданного резерва по сомнительной задолженности нет.

3. Риск ликвидности. Общество оценивает риск ликвидности как низкий. Так как в



случае снижения уровня ликвидности Общество может рассчитывать на получение финансирования по договору займа от учредителя.

9. У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

10. В Обществе отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

10.02.2023



Малявин В.О.

Дементьева Т.А.