

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности ООО «ТЗ» за 2022 год

Общие сведения об организации

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Три»
2	Сокращенное наименование	ООО «ТЗ»
3	Юридический адрес	198096 г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б, пом. 4-Н
4	Фактический адрес	198096 г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б, пом. 4-Н
5	Руководитель Генеральный директор	Ханин Владимир Николаевич по 08.09.2022, Котов Алексей Александрович с 09.09.2022 по настоящее время
6	Регистрационный номер (ОГРН)	1147847288566
7	Дата регистрации	19.08.2014
8	Код ИНН/КПП	7805657377/780501001
9	Наименование вида деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Среднесписочная численность работников на 31.12.2021 составляет 12 человек.

ООО «ТЗ» создано путем реорганизации в форме преобразования организационно-правовой формы и является правопреемником Закрытого акционерного общества «Т-ТРИ».

Уставный капитал составляет 10 тысяч 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 Ханина Владимира Николаевича.

Основы составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с:

- Федеральным Законом от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 г. №34Н;
- Действующими положениями и нормативными актами в Российской Федерации;

- Положениями Учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета;

Согласно утвержденной учетной политике на 2022 год бухгалтерский учет ведется путем сплошного, непрерывного и документального учета всех хозяйственных операций на основе упорядоченной системы сбора, регистрации и обобщения информации об имуществе и обязательствах Общества с использованием компьютерной программы 1С: Бухгалтерия.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с приказом Минфина РФ №66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках. Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с концепцией непрерывности деятельности. Организация не имеет никаких планов и намерений по прекращению деятельности.

Сведения о праве собственности на недвижимое имущество

Таблица № 1

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	Адрес	Кадастровый №
1	Здание (Нежилое здание, Многоярусный гараж) 3 этажа, общая площадь 9739,6 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. А	78:15:0008223:1049
2	Нежилое помещение, этаж 1,2, общая площадь 1871,6 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б, пом. 1-Н	78:15:0008223:1072
3	Нежилое помещение, этаж 1,2, общая площадь 3707,2 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б, пом. 2-Н	78:15:0008223:1073
4	Нежилое помещение, этаж 1, общая площадь 20,7 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б, пом. 3-Н	78:15:0008223:1074
5	Нежилое помещение, этаж 1,2,3,4,5,6,7,8, технический (Технический этаж), общая площадь 5362,4 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б, пом. 4-Н	78:15:0008223:1075
6	Нежилое помещение, этаж 1, общая площадь 887,8 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б, пом. 5-Н, 7-Н	78:15:0008223:1076
7	Нежилое помещение, этаж 1,2, общая площадь 1023,5 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б, пом. 6-Н	78:15:0008223:1077

Сведения о праве собственности на землю

Таблица № 2

1	Земельный участок, общая площадь 7985 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. А	78:15:0008223:17
2	Земельный участок, общая площадь 14663 м2	г. Санкт-Петербург, ул. Портовая, д.15, лит. Б	78:15:0008223:18

Обществом открыты следующие банковские счета:

Таблица № 3

БАНК	Адрес банка	Реквизиты банка	счет	№ счета
Филиал № 7806 ВТБ24 (ПАО)	СПб, Невский пр. д.153	044030811, 30101810300000000811	Расчетный (рубли)	40702810004060006187
Филиал Северо- Западный ПАО Банк «ФК Открытие»	г. Санкт- Петербург	044030795, 30101810540300000795	Расчетный (рубли)	40702810400670000158

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

1. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

2. При принятии объектов основных средств к бухгалтерскому учету определяется срок их полезного использования на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 г. №1.

3. Используется линейный способ начисления амортизации основных средств.

4. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы" на отдельном субсчете и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

5. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы таких запасов.

6. Учет основных средств и капитальных вложений с 2022 года ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Здания являются инвестиционной недвижимостью и служат для сдачи помещений в аренду. После признания объект инвестиционной недвижимостью оценивается в бухгалтерском по переоцененной стоимости. При оценке основных средств по переоцененной стоимости стоимость основного средства регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от их справедливой стоимости. Общество решило проводить переоценку основных средств не чаще одного раза в год, соответственно переоценка проводится по состоянию на конец соответствующего отчетного года.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2021 определена независимым оценщиком ООО «Агентство оценки «Северная столица» и составляет 643 311 тысяч рублей (шестьсот сорок три миллиона триста одиннадцать тысяч рублей).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 Общество не пересчитывало сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проведена единовременная корректировка балансовой стоимости инвестиционной недвижимости на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в кредит счета 84 в сумме 341 093 тысяч рублей.

По состоянию на 31.12.2022 произведена переоценка недвижимости независимым оценщиком ООО «Агентство оценки «Северная столица», по результатам которой стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась на 13 955 тысяч рублей и составила 629 356 тысяч рублей (шестьсот двадцать девять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч рублей).

Амортизация по инвестиционной недвижимости не начисляется.

Стоимостной лимит основных средств для принятия к учету увеличен в 2022 году до 100 000 (ста тысяч) рублей, в связи с этим, в межотчетный период было списано несколько основных средств (офисной техники) на сумму 61 тысяча рублей.

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

7. При формировании налоговой базы в 2022 году ООО «ТЗ» в соответствии Налоговым Кодексом РФ использовало метод начисления.

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

9. Расходы по основному виду деятельности учитываются непосредственно на счете 20 «Основное производство» и списываются на счет 90.2 «Себестоимость продаж» в том отчетном периоде, в котором они имели место, к таким расходам, в частности, относятся:

- стоимость работ и услуг подрядчиков (соисполнителей, субагентов);
- материальные расходы;
- 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;
- Вознаграждения, уплачиваемые сторонним организациям, связанных с обслуживанием зданий и помещений бизнес-центра и многоярусного гаража, в т.ч. за поставку теплоэнергии, электроэнергии, водоснабжения и т.д.;
- Затраты по амортизации недвижимого имущества и прочих основных средств;
- Расходы на рекламу, услуги связи.

10. Все иные расходы, непосредственно (прямым образом) не связанные с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг) (в т.ч., услуги телефонной, телеграфной и иных видов связи, 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.

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

Расчет отпусков и выплаты компенсаций за неиспользованный отпуск осуществляются следующим образом:

- По каждому сотруднику с действующим трудовым договором на отчетную дату, перед которым у Общества существует обязанность произвести выплату компенсации за неиспользованный отпуск, определено количество дней неиспользованного отпуска на дату определения величины оценочного обязательства;

- По каждому сотруднику рассчитывается средний дневной заработок. Способ расчета среднего заработка – по среднему заработку для отпуска по календарным дням за предшествующие 12 месяцев. При определении среднего дневного заработка для расчета оценочного обязательства на 31.12.2021 расчетным периодом является период с 01.01.2021 по 31.12.2021;

- Итого сумма оценочного обязательства на отчетную дату по каждому сотруднику определяется путем умножения количества дней неиспользованного отпуска на средний дневной заработок сотрудника.

Сумма оценочного обязательства определяется с учетом расчетной величины страховых взносов.

12. Общество применяет все Положения по ведению бухгалтерского учета, введенные в действие на территории Российской Федерации.

13. После составления бухгалтерского баланса за 2021 год, в межотчетный период были проведены корректировки, отражающие последствия перехода на новые ФСБУ.

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

18. Общество формирует резерв на отпуск.

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

20. Общество не применяет ПБУ «Информация по сегментам».

21. Общество не применяет досрочно ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» в 2022 году.

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

Основные положения учетной политики для целей налогового учета

1. Дата получения дохода (осуществления расхода) определяется по методу начисления.

2. Для доходов от реализации датой получения дохода признается дата реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), определяемой в соответствии с п. 1 ст.271 НК РФ.

3. Расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены на затраты по конкретному виду деятельности, распределяются пропорционально доле соответствующего дохода в суммарном объеме всех доходов предприятия нарастающим итогом.

4. Прямыми расходами, связанными с производством и реализацией товаров (выполнением работ, оказанием услуг) для целей налогового учета являются:

- материальные расходы;
- затраты по амортизации недвижимого имущества и прочих основных средств;
- стоимость работ и услуг подрядчиков (соисполнителей, субагентов);
- 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;

- стоимость всех иных материалов, работ и услуг сторонних организаций (в т.ч. вознаграждений посреднических организаций, консультационных услуг), непосредственно используемых (связанных) при (с) оказании(ем) услуг (выполнении(ем) работ) ООО «ТЗ» для заказчиков.

5. К косвенным расходам, связанным с производством и реализацией товаров (работ, услуг), относятся все иные (непоименованные в п.4 настоящего Положения) суммы расходов, за исключением внереализационных расходов, определяемых в соответствии со ст.265

Налогового Кодекса РФ (п.1 ст.318 Налогового Кодекса РФ). При этом сумма косвенных расходов на производство и реализацию (выполнение работ, оказание услуг), осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относятся к расходам отчетного (налогового) периода.

6. При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов, используемых при производстве (изготовлении) продукции (выполнении работ, оказании услуг), в соответствии с принятой организацией учетной политикой для целей налогообложения применяется метод по средней.

7. Начисляется амортизация по объектам основных средств линейным методом.

8. Амортизационная премия - не применяется

9. 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.

10. При принятии объектов основных средств к налоговому учету определяется срок их полезного использования на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 г.

Раздельный учет по НДС

Общество осуществляет облагаемые и не облагаемые НДС операции.

К необлагаемым операциям Общества относятся:

- операции, освобожденные от налогообложения на основании ст. 149 НК РФ;
- операции по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, местом реализации которых не признается территория РФ.

Общество ведет раздельный учет сумм "входного" НДС по товарам (работам, услугам), имущественным правам, в том числе основным средствам и нематериальным активам, которые:

- используются для осуществления операций, облагаемых НДС;
- используются для осуществления операций, не облагаемых НДС;
- используются как для облагаемых, так и для не облагаемых НДС операций.

"Входной" НДС, используемый для осуществления операций, облагаемых НДС, подлежит вычету.

"Входной" НДС, используемый для осуществления операций, не облагаемых НДС, учитывается в стоимости товаров (работ, услуг), имущественных прав.

"Входной" НДС, используемый как для облагаемых, так и для не облагаемых НДС операций, подлежит распределению, кроме случаев, когда Общество применяет правило 5%. Пропорция для распределения "входного" НДС определяется по итогам квартала в порядке, установленном п. 4.1 ст. 170 НК РФ. Пропорция для распределения "входного" НДС по основным средствам и нематериальным активам, принятым к учету в первом или во втором месяце квартала, определяется за месяц, в котором данные основные средства и нематериальные активы были приняты на учет.

Сумма НДС к вычету при распределении рассчитывается на основании следующей пропорции: $СТ(с\ НДС)/СТ(общая)$, где $СТ(с\ НДС)$ — стоимость товаров (работ, услуг), отгруженных в налоговом периоде, реализация которых облагается НДС; $СТ(общая)$ — общая (суммарная) стоимость товаров (работ, услуг), отгруженных в данном налоговом периоде.

НДС, подлежащий включению в стоимость товаров, рассчитывается по следующей пропорции: $СТ(без\ НДС)/СТ(общая)$, где $СТ(без\ НДС)$ — стоимость товаров (работ, услуг), отгруженных в налоговом периоде, реализация которых не облагается НДС; $СТ(общая)$ — общая (суммарная) стоимость товаров (работ, услуг), отгруженных в данном налоговом периоде.

Общество применяет правило 5 процентов, предусмотренное п. 4 ст. 170 НК РФ, и не распределяет "входной" НДС, в тех кварталах, в которых доля совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, реализация которых не облагается НДС, меньше или равна 5% от общей величины совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав. В целях применения правила 5 процентов Общество определяет сумму общехозяйственных расходов, относящихся к расходам на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, реализация которых не облагается НДС, пропорционально доле выручки от необлагаемых операций в общей выручке от реализации за квартал. Расчет доли расходов на операции, не облагаемые НДС, в совокупных расходах на приобретение, производство, реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав в целях применения правила 5 процентов Общество производит в бухгалтерской справке.

Общество ведет отдельный учет операций по реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, облагаемых и не облагаемых НДС, с использованием субсчетов второго порядка к счетам 90 "Продажи" и 91 "Прочие доходы и расходы", утвержденных рабочим планом счетов Общества, открытых в разрезе субсчетов 90-1 "Выручка" и 91-1 "Прочие доходы".

Финансово-хозяйственная деятельность Общества

В 2022 году Общество оказывало услуги, связанные со сдачей в аренду собственного недвижимого имущества.

Пояснения к «Бухгалтерскому балансу»

В состав внеоборотных активов вошли:

- Основные средства за вычетом амортизации по строке 1150 в сумме 641 410 тысяч рублей, в том числе:

- хозяйственный инвентарь – 117 тысяч рублей;
- оборудование – 1 944 тысяч рублей;
- земельные участки - 9750 тысяча рублей;

-инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости – 629 356 тысяч рублей.

- Долгосрочные финансовые вложения по строке 1170 в виде прав требования по договорам займа в сумме 90 тысяч рублей;

- Отложенные налоговые активы по строке 1180 в сумме 22 921 тысяча рублей с учетом списания 10 000 тысяч рублей в уменьшение капитала текущего года.

В состав оборотных активов вошли:

- Запасы по строке 1210 в сумме 154 тысячи рублей, в том числе расходы будущих периодов в сумме 64 тысячи рублей и товары на складах в сумме 90 тысяч рублей;
- Дебиторская задолженность по строке 1230 в сумме 3 495 тысяч рублей, в том

числе:

- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в сумме 190 тысяч рублей,
- начисленные проценты по договорам займа в сумме 1 475 тысяч рублей,
- расчеты с покупателями и заказчиками в сумме 1 441 тысяча рублей за минусом резерва по сомнительным долгам в сумме 34 тысячи рублей,
- переплата по налогу на прибыль в сумме 383 тысячи рублей,
- сумма к возмещению из ФСС 34 тысячи рублей,
- прочие дебиторы в сумме 6 тысяч рублей;

- Денежные средства на расчетных счетах общества по строке 1250 в сумме 1 414 тысяч рублей, в том числе размещенные депозиты в сумме 1 395 тысяч рублей.

В разделе «Капитал и резервы» отражен:

- Уставный капитал по строке 1310 в сумме 10 тысяч рублей;
- Нераспределенная прибыль прошлых лет по строке 1370 в сумме 155 719 тысяч рублей, с учетом убытка отчетного года в сумме 14 831 тысяча рублей.

К долгосрочным обязательствам отнесены:

- Займы полученные в сумме 405 449 тысяч рублей;
- Проценты по займам полученным в сумме 92 602 тысячи рублей;
- Обеспечительные платежи по долгосрочным договорам аренды – 2 135 тысяч рублей.

К краткосрочным обязательствам отнесены:

- Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по строке 1524 в сумме 645 тысяч рублей;
- Задолженность по налогам и сборам по строке 1523 в сумме 6 544 тысяч рублей;
- Расчеты с покупателями и заказчиками по строке 1522 в сумме 4 581 тысяча рублей;
- Расчеты с поставщиками и заказчиками в сумме 2 521 тысяча рублей;
- Задолженность перед персоналом организации 312 тысяч рублей;

Оценочные обязательства по строке 1540 в сумме 267 тысяч рублей, в том числе:

- Резервы по отпускам в сумме 222 тысяч рублей;
- Резервы по страховым взносам в сумме 45 тысяч рублей.

Основные финансовые показатели за 2022 год

Доходы:

- Услуги, связанные с арендой недвижимого имущества, в сумме 65 810 тысяч рублей;
- Проценты к получению в сумме 1 529 тысяч рублей.
- Прочие доходы в сумме 2 921 тысяча рублей.

Расходы:

- Себестоимость (расходы на содержание имущества) в сумме 34 115 тысяч рублей;
- Управленческие расходы в сумме 596 тысяч рублей;
- Прочие расходы в сумме 27 981 тысяча рублей, в том числе переоценка инвестиционной недвижимости 13 955 тысяч рублей.

Убыток до налогообложения по итогам 2022 года составил 17 606 тысяч рублей.

Отложенный налог на прибыль по итогам 2022 года составил 2 775 тысяч рублей.

Убыток по итогам 2022 года составил 14 831 тысяча 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.

Информация по налогу на прибыль по состоянию на 31.12.2022

Отложенный налоговый актив составляет 22 921 тысяча рублей;
 Отложенный налог на прибыль составляет 2 775 тысяч рублей.

Расчет по налогу на прибыль за 2022 год

Таблица № 5

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
1	Прибыль/ Убыток до налогообложения по данным бухгалтерского учета	- 17 606
2	Налог на прибыль (Расход/Доход по налогу на прибыль) (Строка 2410 Форма №2), в том числе	2 775
2.1	Текущий налог	-
2.2	Отложенный налог (отложенный налоговый актив)	2 775
3	Финансовый результат за 2022 год с учетом налога на прибыль Строка 2400 Форма №2	- 14 831
	Расчет отложенного налога на прибыль	
4	Отложенный налоговый актив на 31.12.2022	22 921
5	Доначисление отложенного налогового актива в связи с новой редакцией ПБУ 18/02	-
6	Корректировка Отложенного налогового актива	-10 000
7	Отложенный налог актив на 01.01.2022	30 230
8	Итого отложенный налоговый актив за 2022 год (строка 4 - строка 5 - строка 6 - строка 7)	2 691
9	Отложенное налоговое обязательство на 31.12.2022	-
10	Доначисление отложенного налогового обязательства в связи с новой редакцией ПБУ 18/02	-
11	Отложенное налоговое обязательство на 01.01.2022	84
12	Корректировка Отложенного налогового обязательства	-84

13	Итого отложенное налоговое обязательство за 2021 (строка 9 - строка 10 - строка 11-строка 12)	-
14	Отложенный налог на прибыль Строка 2410 Форма №2 (строка 8 - строка 12)	2 775

Раскрытие информации при формировании «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 в сумме 79 991 тысяч рублей, а также платежи поставщикам и подрядчикам в сумме 26 340 тысяч рублей показаны в Отчете без выделения косвенных налогов (НДС).

Платежи в связи с оплатой труда работников в сумме 12 222 тысяч рублей отражены в Отчете с учетом НДФЛ и страховых взносов.

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.

По состоянию на 31.12.2021, 31.12.2020 чистые активы были меньше уставного капитала и имели отрицательную величину. В связи переходом на ФСБУ 6/2020 Общество произвело положительную переоценку инвестиционной недвижимости, поэтому чистые активы по состоянию на 31.12.2022 стали больше уставного капитала.

По итогам деятельности за 2022 год получен убыток в размере 14 831 тысяча рублей, в том числе от переоценки инвестиционной недвижимости в сумме 13 955 тысяч рублей.

В свою очередь денежный поток Общества от текущих операций положительный за последние несколько лет, также Общество все время инвестирует во внеоборотные активы и погашает полученные ранее займы. У Общества нет нарушений требований законодательства. Заработная плата выдается регулярно и в полном объеме. Общество не имеет планов по уменьшению или прекращению своей деятельности.

Информация о связанных сторонах

Таблица № 4

Связанные стороны (наименование контрагента)	Статус контрагента	Характер взаимоотношений	Сумма оплаты/остаток на 31.12.2022
Никешин Сергей Николаевич, гражданин РФ	Учредитель Общества	Погашение беспроцентного займа	8 350 тысяч рублей; остаток на 31.12.2022 41 745 тысяч рублей

ООО «Траст»	Доверительный управляющий долей, принадлежащей Никишину С.Н.	Арендатор	32 тысячи рублей
Никешина Диана Сергеевна, гражданка РФ	Генеральный директор ООО «Траст»	Не осуществлялись	-
Ханин Владимир Николаевич, гражданин РФ	Генеральный директор (с 01.01.2022 по 08.09.2022)	Расчеты по заработной плате	1 102 тысячи рублей
Котов Алексей Александрович, гражданин РФ	Генеральный директор (с 09.09.2022 по 31.12.2022)	Расчеты по заработной плате	392 тысячи рублей
ООО «СК Двадцатый трест»	Входит в одну группу лиц с Обществом	Не осуществлялись	-
Цыганов Дмитрий Георгиевич, гражданин РФ, Генеральный Директор ООО «СК Двадцатый трест»	Входит в одну группу лиц с Обществом	Не осуществлялись	-
ООО "ДеФиС"	Займодавец	Погашение займа	935 тысяч рублей; остаток на 31.12.2022 65 тысяч рублей
ООО "ДеФиС"	Заемщик	Возврат займа	1 500 тысяч рублей; остаток на 31.12.2022 19 542 тысячи рублей
ООО «Автоцентр-Северная стрела»	Займодавец	Погашение займа	460 тысяч рублей; остаток на 31.12.2022 117 520 тысяч рублей
ООО «Зеленый город»	Займодавец	Погашение займа	4 408 тысяч рублей; остаток на 31.12.22 2 560 тысяч рублей
ООО «Консалтинвест»	Займодавец	Погашение займа	1 916 тысяч рублей; остаток на 31.12.2022 46 980 тысяч рублей
ООО «Офис-Центр»	Займодавец	Погашение/получение займа	погашено 15 тысяч рублей, получено 450 тысяч рублей; остаток на 31.12.22 59 835 тысяч рублей
ООО «СН-Инвест»	Займодавец	Погашение займа	87 тысяч рублей; остаток на 31.12.2022 78 603 тысячи рублей

ООО «Техноцентр»	Займодавец	Погашение займа	85 тысяч рублей; остаток на 31.12.2022 58 141 тысяча рублей
------------------	------------	-----------------	---

Информация о составе управленческого персонала и вознаграждения

Состав управленческого персонала: до 08.09.2022 генеральный директор Ханин Владимир Николаевич, с 09.09.2022 генеральный директор Котов Алексей Александрович, главный бухгалтер Филатова Марина Владимировна.

За 2022 год начислена заработная плата генеральному директору Ханину Владимиру Николаевичу в сумме 1 102 тысячи рублей, генеральному директору Котову Алексею Александровичу в сумме 392 тысячи рублей, Филатовой Марине Владимировне в сумме 649 тысяч рублей.

Пенсионные выплаты 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

Однако часть арендаторов ООО «ТЗ» являются транспортно-логистическими компаниями, которые столкнулись со сложностями при перевозке грузов через международные границы, в связи с чем, некоторые компании, арендующие помещения, в связи с закрытием бизнеса, расторгли договоры аренды.

Деятельность Общества зависит от наиболее крупного арендатора – ООО "Группа Компаний Мега-Авто", который является автомобильным дилером зарубежного автотранспорта. В связи с отсутствием к продаже автомобилей ООО "Группа Компаний Мега-Авто" отказалась от аренды паркинга, а также земли, что отразилось на снижении выручки ООО «ТЗ» в 2022 году.

В 2022 году Общество не осуществляло сокращений персонала.

Текущий денежный поток достаточен для покрытия текущих расходов.

В связи с этим, руководство 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 общими 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 «ТЗ» 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 военная операция Российской Федерации на территории Украины. В течение 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.

События после отчетной даты

Генеральный директор ООО «Траст» Ольнева Дина Сергеевна сменила имя и фамилию на Никешина Диана Сергеевна.

Генеральный директор
ООО «ТЗ»



А.А. Котов

«30» марта 2023 года