

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах  
ООО «Строй-пласт» за 2022 год**

**1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью**

1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Строй-пласт».

1.2. Юридический адрес: 141400, Московская область, г.Химки, ул.Молодежная, д. 2.

1.3. Фактический (почтовый адрес) адрес: 143965, Московская область, г.Реутов, ул.Южная, д.10а.

1.4. Дата государственной регистрации :ГУ Московская областная регистрационная палата 21июля 1998 г.,свидетельство № 50:10:00410 о чем внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц (основной государственный регистрационный № 1025006177261)

Идентификационный номер налогоплательщика **5047027575**

Коды общества

**КПП 504701001**

**ОГРН 10250006177261**

**ОКПО 45745594**

**ОКТМО 46 783 000**

**ОКОПФ 65**

**ОКФС 16**

Общество является членом Некоммерческого партнерства по защите прав и законных интересов лиц, осуществляющих строительство, саморегулируемой организации «ЦЕНТРРЕГИОН»(Пер.№ в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-038—15092009), что подтверждается Свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 2054.03-2010-5047027575-С-038.

Общество имеет следующие расчетные счета в банках:

№ **407 02810 54002000 2668** в ПАО Сбербанк России г. Москва (Расчетный текущий)

№ **40702810 119000001219** в филиале «АТБ» (ПАО) в г.Москва (Расчетный текущий)

1.5. Уставный капитал предприятия составляет **69 300 000** руб.

Состав учредителей:

ООО «Кристалл-Имобильер» ИНН 5047043055 - 12,6%

Авксентьева Варвара Борисовна ИНН 772580807770 - 46,95%

Авксентьева Лариса Александровна ИНН 772878538947 - 3,05%

Щербаков Александр Геннадиевич ИНН 772602127731 - 37,4%

Доли в уставном капитале оплачены полностью.

Конечные бенефициары ООО "КРИСТАЛЛ ИММОБИЛЬЕР":

Компания с ответственностью, ограниченной акциями "КРИСТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТС ЛИМИТЕД" Соединенное Королевство, г. Лондон, БАКЛАНТ КРЕСЕНТ Д28 К24 NW 35DU. регистрационный номер 3913008 - 100%

1.6. ООО «Строй-пласт» имеет зависимые Общества с ограниченной ответственностью: ООО «Гайд- Парк», ООО «Клязьма – Инвест», ООО «Ступино-Инвест»

1.7. Организация подлежит обязательному аудиту, так как попадает под критерии, установленные статьей 7 Федерального закона от 7 августа 2001г. №119-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

## **2. Основные элементы учетной политики предприятия:**

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

2.1.1 Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

2.1.2 В Обществе применяется **ФСБУ 6/2020**. Общество выбирает следующий способ ретроспективного пересчета:

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 год, начиная с которого применяется ФСБУ 6/2020, не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному (за 2020 г.), а производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на дату 31.12.2021 г. (конец периода, предшествующего отчетному).

Для целей указанной корректировки, балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения настоящего Стандарта в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации.

При этом, накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с настоящим Стандартом, исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с настоящим Стандартом.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего Стандарта отражаются ретроспективно.

По итогам перехода на ФСБУ 6/2020 произошла следующая корректировка:

счет 01	26933 тыс.руб.
счет 09	(546) тыс.руб.
счет 84	21 546 тыс.руб.
счет 77	4 838 тыс.руб.

2.1.3 В Обществе применяется **ФСБУ 25/2018**. Комиссия по учету основных средств , утвержденная приказом генерального директора №12 от 31.12.2021г, определяет вид действующих договоров аренды на 31.12.2022г. и в случае признания аренды финансовой (лизинга) Общество выбирает упрощенный способ перехода, а именно:

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 год, одновременно признаются и отображаются на балансе, по состоянию на 31.12.2021г., права пользования активами и обязательствами по аренде по договорам финансовой аренды (лизинга).

2.1.4 Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной постановлением Правительства РФ от 01 января 2002г. №1.

2.1.5 Начисление амортизации по основным средствам в бухгалтерском учете ведется линейным способом.

2.1.6 Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

2.1.7 Ежегодно проводится **тест на обесценение основных средств** по состоянию на конец года в соответствии с утвержденным Регламентом по проведению проверки основных средств на обесценение.

2.1.8 По итогам 2022 года проведена инвентаризация основных средств.

2.1.9 Изменения учетной политики для целей бухгалтерского учета в 2022 году по сравнению с 2021 годом предусмотрены, в соответствии с изменениями ФСБУ.

2.1.10 Предприятие создает резерв по сомнительной задолженности следующим образом:

Срок неисполнения обязательств, дней	Действия
Менее 45	Не создавать
От 45 до 90	В объеме 50% от суммы долга
Свыше 90	На полную сумму долга

2.1.11. В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 2 "Основные средства" по строке 5283 указана итоговая сумма кадастровой стоимости арендованных земельных участков:

50:13:0050418:6; 50:50:0040809:132; 50:48:0030102:42; 50:10:0010117:8

без учета стоимости арендованных автомобилей по 14 договорам аренды транспортного средства, так как стоимость автомобилей не определена договорами аренды.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета.

2.2.1. Общество определяет налоговую базу по НДС по отгрузке.

2.2.2. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество

использует метод начисления.

2.2.3. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002г № 1.

2.2.4. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется нелинейным способом. Признаки и требования ведения учета с его использованием отражены в ст. 259.2 НК РФ. Нормы амортизации определяются следующим образом:

Амортизационная группа	Норма амортизации (месячная)
Первая	14,3
Вторая	8,8
Третья	5,6
Четвертая	3,8
Пятая	2,7
Шестая	1,8
Седьмая	1,3
Восьмая	1,0
Девятая	0,8
Десятая	0,7

При этом нелинейный метод начисления амортизации не применяется к объектам из 8, 9 и 10-й групп.

2.2.5. При определении величины материальных расходов при списании товарно-материальных ценностей в эксплуатацию применяется метод оценки по средней стоимости единицы запасов.

2.2.6. Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

2.2.7. Изменения учетной политики для целей налогового учета в 2022 г. по сравнению с 2021 г. были предусмотрены, в соответствии с изменениями НК РФ.

### **3. Финансово-хозяйственная деятельность Общества**

3.1. Характеристика деятельности предприятия за отчетный период:

3.1.1. Основными видами коммерческой деятельности Организации являются:  
- оказание услуг по сдаче в аренду объектов недвижимости (нежилых помещений), принадлежащих Организации на праве собственности, в аренду юридическим и физическим

лицам для ведения предпринимательской деятельности. Постоянными партнерами являются такие известные фирмы, как ЗАО ТД «Перекресток», ООО "Кораблик», ООО «ОСТИН», ООО «Фактор», .

Выручка за 2021г. от реализации услуг по основной деятельности составила 572 512 тыс рублей (без учета НДС).

Общество имеет в составе основных средств здания шести торговых центров, арендопригодная площадь которых сдается в аренду (в разные периоды разное количество площади, в зависимости от наличия арендатора): Данные объекты являются инвестиционной недвижимостью.

Местонахождение	Стоимость на 01.01.2022г.	Остаточная стоимость объекта на 31.12.2022	Общая площадь м2	Арендопригодная площадь м2
Реутов г., ул.Южная, д.10А и вторая очередь	13 360546,61	12 127 265,33	8 683,00	6 910,00
	48 931 239,30	45 824 493,90		
Балашиха г., ул.Свердлова, д.1А	29 901 087,45	14 950 543,74	2 765,00	1 945,00
Видное г., Солнечный мкр., 10.	71 783 491,40	97 951 114,43	10 081,80	7 732,81
Химки г., Молодежная ул., 2.	1 473 857,42	1 448 482,58	2 588,00	1 945,00
Одинцово г., Можайское шоссе, 159.	28 251 444,65	25 913 394,05	6 437,70	4 778,19
Железнодорожный мкр, Балашиха г. ул. Пролетарская , д.2/2 и пристройка	13 626 164,42	6 813 082,22	3 856,00	3 115,00
	29 026 184,04	27 258 091,56		

#### 4. Социальные показатели

№	Показатель	За отчетный год	За прошлый год
1	Среднесписочная численность работников,	68	78
2	Внешние совместители	1	3
3	Затраты на оплату труда, тыс.руб.	42 769	52 365
4	Сумма начисленных налогов и взносов на ФОТ, тыс.руб.	5 215	6 565

#### 5. Информация об недвижимом имуществе, находящемся в залоге:

- Доля ООО «Строй-пласт» в уставном капитале ООО «Ступино-Инвест»;
- Объект недвижимости – Торговый центр «Курс», назначение: нежилое, 3-х этажный, общей площадью 10 081,8 кв.м, инв. № 095:031-2868, лит.Б-Б1-6-Б1, расположенное по

- адресу: Московская область, Ленинский район, г.Видное, мкрн. «Солнечный»,д.10, кадастровый номер 50:21:0010217:435;
3. Земельный участок общей площадью 10 574 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, г.Видное, ул.Советская, уч.179ю, кадастровый номер 50:21:0010217:6299, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты(торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы));
4. Объект недвижимости – трехэтажное нежилое здание (подземных этажей -1), общей площадью 8 683 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Южная, д.10-А, кадастровый номер 50:48:0000000:26525, инв.номер 251:072-853, литера Б, Б1;
5. Земельный участок, общей площадью 5 622 кв.м, расположенный по адресу : Московская область, г.Реутов, ул.Южная, д.10-А, кадастровый номер 50:48:0030102:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация торгового комплекса;
6. Право аренды земельного участка , расположенного по адресу: г.Реутов, ул.Южная. Кадастровый номер: 50:48:0030102:42
7. Объект недвижимости – здание: торговый центр, трехэтажное, нежилое, общей площадью 6 437,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе,д.159, кадастровый номер 50:20:0010336:2323, инвентарный номер 173:054-9810, литер Б,б,б1,б2,б3;
8. Земельный участок, общей площадью 4 600 кв.м, расположенный по адресу :Московская область, г. Одинцово, 5-й микрорайон, кадастровый номер: 50:20:0030124:64, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства супермаркета, кафе и автостоянки;
9. объект недвижимости –нежилое встроенно-пристроенное помещение, общей площадью 2 588 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Молодежная, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:10:0010117:186;
10. Земельный участок, общей площадью 1 400 кв.м, расположенный по адресу :Московская область, г.Химки, ул.Молодежная, д.2, кадастровый номер: 50:10:010117:2, категория земель :земли населенных пунктов, разрешенное использование: для социально-бытовой и общественной застройки (для строительства магазина с крыльцом, пристройкой, кафе «Бистро», дебаркадером, площадкой летнего кафе).
11. Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 3-х этажный (подземных этажей -1), общая площадь 2 765,9 (Две тысячи семьсот шестьдесят пять целых девять десятых) кв.м., лит. Б., расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Свердлова, д.1а. Инв.№ 001:001-539, Кадастровый номер: 50:15:0010806:28. Право собственности Залогодателя зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25.04.2012 г. № 50-50-

15/038/2012-096.

12. Земельный участок, общая площадь 4 037 (Четыре тысячи тридцать семь) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и размещения торгового-развлекательного центра с кинотеатром, Кадастровый номер: 50:15:0010806:27., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Свердлова, д.1а. Право собственности Залогодателя зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 29.12.2012 г. за № 50-50-15/128/2012-255.

13. Часть здания (нежилые помещения - 1 этаж (пом. 1-132), 2 этаж (пом. 1-7), антресольный этаж (пом.1-12)), назначение: нежилое, общая площадь 3 855,9 (Три тысячи восемьсот пятьдесят пять целых девять десятых) кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Пролетарская, д 2/2, пом. 1, Условный номер: 50-50-50/032/2007-184. Кадастровый номер: 50:50:0000000:6580. Право собственности Залогодателя зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 01.03.2012 г. за № 50-50-50/008/2012-199.

14. Земельный участок, общая площадь 1661 (Одна тысяча шестьсот шестьдесят один) кв.м. под нежилое помещение, категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 50:50:040809:53, расположенный по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Пролетарская, д 2/2. Право собственности Залогодателя зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 01.03.2012 г. за № 50-50-50/008/2012-198.

15. Право аренды земельного участка по 30.09.2056 г., общая площадь 5761 (Пять тысяч семьсот шестьдесят один) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство, Кадастровый номер: 50:50:0040809:132, расположенного по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Пролетарская, д 2/2. Право аренды земельного участка принадлежит Залогодателю на основании Договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №2890 от 24.10.2007г., заключенного между Комитетом по управлению имуществом городского округа Железнодорожный и ООО "Аллен", дата регистрации 26.01.2008г., №505050/032/2007202, Договора уступки прав аренды земельного участка № 2 от 20.01.2012, заключенного между Залогодателем и ООО "АЛЛЕН, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 01.03.2012 г. за № 50-50-50/008/2012-200.

16. Земельный участок, расположенный по адресу: г.Пушкино, мик-он "Новая Деревня", ул.Центральная, зем.уч-к 119а, Кадастровый номер: 50:13:0070206:1089: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения автостоянки,

супермаркета и кемпинга;

17. Земельный участок площадью 1300 (Одна тысяча триста) кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование; под строительство магазина, кадастровый номер 50:50:0040809:123, находящийся по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Пролетарская, д 2/2. Право собственности Залогодателя зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.11.2017 г. за №50:50:0040809:123-50/015/2017-1

Всего залоговая стоимость имущества составляет 2 489 045 тыс.рублей (забалансовый счет 009.01.

Остаточная стоимость залогового имущества составляет 307 709 тыс.руб

#### 6. Сведения о собственном капитале

№ п/п	Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1.	Сумма чистых активов, тыс.руб.	659 017	571 950
2.	Уставный капитал, тыс.руб.	69 300	69 300
3.	Резервный фонд	—	—

#### 7. События после отчетной даты.

В феврале-марте 2022 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России.

Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России. В настоящий момент руководство Общества анализирует сложившиеся экономические условия и их возможное влияние на деятельность Общества. На момент подписания данной отчетности по оценкам руководства Общества описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации. Руководство Общества рассматривает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты.

#### 8. Условные факторы хозяйственной деятельности отсутствуют.

#### 9. Судебные иски

Входящие: дело № А41-69419/21 от Территориального Управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области о пересмотре арендной платы земельного участка (кад.№50:13:0050418:6) по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г.Пушкино, мкр.Новая деревня в сторону увеличения. В иске отказано.

Исходящий: дело А40-206479/21 к Территориальному Управлению федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области об установлении рыночной стоимости ежегодной арендной платы земельного участка. Иск удовлетворен в полном объеме.

#### 10. Раскрытие информации о размерах вознаграждений управленческому персоналу

Генеральный директор	Период работы	Фонд оплаты труда	Премия и иные вознаграждения	Взносы
Алаторцев А.А.	01.01.2022-07.09.2022	1 825 771,43	отсутствуют	131 755,46
Иванин Г.О.	08.09.2022-31.12.2022	375 386,36	отсутствуют	68 489,72

11. Отчетность подготовлена, исходя из правил, применяемых в РФ.

12. Организация не имеет намерений прекращать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

22.03.2023г.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Иванин Г.О.

Силкина И.Е.