

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

1. Наименование организации: АО "Специализированный застройщик "ГЕОПРИБОР"
ОГРН 1027700342328
ИНН/КПП 7705022285/770501001
Дата регистрации 15 декабря 1994 г.
Место нахождения: 115184, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д. 7, кв. помещ.5Г/20
Обособленных подразделений и филиалов нет.
2. Уставный капитал 104 280 руб.
3. Участники (акционеры)

ФИО/Наименование юр. лица	Количество акций	Номинальная стоимость акций	Сумма	Доля в УК
Карлов Алексей Владимирович	1717	40	68 680,00	0,6586
Лачков Виталий Александрович	573	40	22 920,00	0,2198
Борисов Алексей Сергеевич	90	40	3 600,00	0,0345
Лаврушин Андрей Евгеньевич	90	40	3 600,00	0,0345
Прочие	137	40	5480,00	0,0526
Итого	2 607		104 280,00	1,0000

4. Бенефициарный владелец Карлов Алексей Владимирович

5. Связанные стороны

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2022 год (тыс. руб.)
Чекан Николай Иванович	Генеральный директор Общества, член Совета директоров	Заработная плата	3 950
Ергакова Ольга Петровна	Главный бухгалтер, член Совета директоров	Заработная плата	1 703
Карлов Алексей Владимирович	Физическое лицо, владеющее 65,9% акций в уставном капитале	В отчетном периоде Обществом получен 1) Заём от Карлова А.В. на финансирование строительства Объекта по ул. Б. Татарская, 21. 2) Вклад в имущество	25 000 70 000

Лачков Виталий Александрович	Председатель Совета директоров, физическое лицо, владеющее 22,0% акций в уставном капитале	В отчетном периоде Обществом получен от Лачкова В.А. вклад в имущество	7 000
Очередко Вадим Александрович	Член Совета директоров	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.	
Напаскина Наталья Владимировна	Член Совета директоров	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.	
ООО «РАРИТЕКС»	На АО «СЗ «ГЕОПРИБОР» и ООО «РАРИТЕКС» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. - 25% уставного капитала, Лачков В.А.-25% уставного капитала)	Оказание услуг по управлению проектом строительства Гостиничного комплекса по договору № 01-И/21 от 01.02.2021	82 259

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и с учетом принципа непрерывности деятельности.

6. Основные положения учетной политики:

Учет основных средств

1. Учет основных средств (далее – ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.
2. 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 его приобретение, создание списываются на расходы единовременно в составе материально-производственных запасов. Списание малоценных основных средств оформляется первичными документами по учету материалов.
3. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.
4. Срок полезного использования ОС устанавливается приказом руководителя, исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования.
5. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:
 - здания
 - машины и оборудование (кроме офисного)

- офисное оборудование
- транспортные средства
- другие виды ОС

6. Переоценка основных средств не производится.
7. Проверка ОС на обесценение не проводится.
8. Амортизация основных средств начисляется линейным способом.
9. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.
10. Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.
11. В бухгалтерской отчетности за первый период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства».
12. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Учет нематериальных активов

13. Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Суммы амортизации, начисленные по нематериальным активам, отражаются на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».
14. Переоценка нематериальных активов не производится.
15. Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

Учет материально-производственных запасов

16. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.
17. Единицей бухгалтерского учёта устанавливается номенклатурный номер (наименование).
18. При отпуске материалов в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.
19. Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.
20. Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, стоимость таких материалов после их передачи в эксплуатацию принимается на забалансовый учет.
21. ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. (п.2 ФСБУ 5/2019)
22. Последствия изменения учётной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно.
23. Резерв под обесценение материалов создается при наличии ТМЦ по результатам инвентаризации.

Учет затрат на производство

24. Затраты на производство учитываются на счете 26 "Общехозяйственные расходы" и в конце отчетного периода списываются на счет 90.08 "Управленческие расходы".

Создание резервов по сомнительным долгам

25. Резервы по сомнительным долгам создаются на конец каждого отчетного периода. Резервы по сомнительным долгам формируются на всю сумму дебиторской задолженности при

таких обстоятельствах, как: - нарушение сроков оплаты; значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников; возбуждение процедуры банкротства в отношении должника; невозможность удержания имущества должника и т.п.

Оценочные обязательства

17. Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала. Сумма резерва рассчитывается как сумма расходов на предстоящие отпуска работникам, увеличенная на страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, соцстрахование, медстрахование, страхование от несчастных случаев на производстве и проф. заболеваний.

Учет финансовых вложений

26. Финансовые вложения при их выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Учет продаж

27. Выручка от реализации определяется по мере отгрузки товаров и передачи покупателю расчетных документов (метод «по отгрузке»).
28. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от предоставления имущества в аренду.

Учет налога на прибыль

29. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом.

В 2022 г. проведена корректировка данных за 2021 год по применению ПБУ 18/02 ретроспективным методом.

Изменены:

строка 1180 баланса за 2022 г по графе «На 31 декабря 2021 г.» на сумму 2 375 т.р., строка 1412 баланса за 2022 год по графе «На 31 декабря 2021 г.» на сумму 305 т.р., строка 1370 баланса за 2022 г. по графе «На 31 декабря 2021 г.» на сумму 2070 т.р.

Учет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия

30. Периодичность и порядок распределения дивидендов определяется на основании решения собрания акционеров.

Учет кредитов и займов

31. Проценты по займам относятся на счет капстроительства (08), либо на счет прочих расходов (91.02) по фактическому использованию займа.

По займам, полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива определяется по формуле: $П_i = П_c \times С_i / В_z$, где $П_i$ – величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива; $П_c$ - сумма начисленных за отчетный период процентов по займам и кредитам на общие цели; $С_i$ - сумма израсходованных на инвестиционный актив средств из займов и кредитов на общие цели; $В_z$ – совокупная величина заимствований на общие цели.

Аренда

32. Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.
33. Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» только в отношении договоров аренды, исполнение которых началось с 1 января 2022 г.
34. Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору, а также если предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Бухгалтерская отчетность.

35. Промежуточная бухгалтерская отчетность для предоставления кредиторам составляется ежеквартально.
36. Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи.
37. Существенной считается ошибка, стоимостная оценка которой составляет 5 и более процентов от соответствующего итога (операции, группы операций или статьи отчетности).

7. Показатели финансово-хозяйственной деятельности:

Виды деятельности в 2022 году:

Вид деятельности	ОКВЭД	Сумма (тыс. руб.)	% от дохода
Основной: Сдача внаем собственного недвижимого имущества.	68.20.2	17 180	100
Прочие	-	-	-

Сдача внаем собственного недвижимого имущества являлась основным видом деятельности Общества в 1 полугодии 2022 г.

В связи с началом активной деятельности Общества в качестве Инвестора по реализации проекта строительства Гостиничного комплекса с апартаментами во 2 полугодии 2022 г. деятельность по сдаче внаем собственного недвижимого имущества была прекращена, договоры с арендаторами расторгнуты. Вся выручка от реализации в 2022 г. получена только от аренды помещений.

Расшифровка расходов:

- Себестоимость = 0
- Коммерческие расходы = 0
- Управленческие расходы

Тыс.руб.

Наименование статей управленческих расходов	2022 г
Расходы на оплату труда	9 702
Отчисления на социальные нужды	1 654
Аренда земли	8 186
Коммунальные услуги (эл. энергия, отопление, вода)	5 936
Налог на имущество	12 781
Прочие	3 629

Итого	41 888
-------	--------

- Прочие доходы

Тыс.руб.

Наименование статей	2022 г.
Кредиторская задолженность с истекшим сроком давности	51

- Прочие расходы

Тыс. руб.

Наименование статей	Расходы
Пени за просрочку платежей	230
Услуги банка	88
Дебиторская задолженность с истекшим сроком давности	994
Резерв по сомнительным долгам	894
Материальная помощь	202
Работы по подготовке и сдаче документов в архив	702
Прочие	1021

8. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

8.1. НМА (строка 1110)

НМА в 2022 году отсутствовали.

8.2. Основные средства (строка 1150)

Наименование групп основных средств	2022	2021	2020
Основные средства всего	2963	178	159
В т.ч.			
Здания	68	92	116
Машины и оборудование (кроме офисных)	-	41	43

Офисное оборудование	641	45	-
Другие виды основных средств	2 255	-	-

В связи с переходом бухгалтерского учета с 01 января 2022 г. на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" основные средства с первоначальной стоимостью ниже лимита (100 000 руб.) были переведены в малоценное оборудование.

В связи с началом строительства на земельном участке по ул. Большая Татарская, 21 Гостиничного комплекса с апартаментами существующие здания будут в ближайшее время снесены. Стоимость зданий и СПИ в соответствии с ФСБУ 6/2020 в 2022 году не пересматривались.

Общество в 2022 году не имело лизингового имущества, право пользования активом на счете 01 и по строке 1150 баланса не отражено.

8.3. Финансовые вложения (строка 1170)

Долгосрчные финансовые вложения на 31 декабря 2022 г.

№ п/п	Наименование предприятия	Вид финансовых вложений	Размер финансовых вложений	Сумма, руб.
1	ООО «Теплоэлектрические коммуникационные системы» г. Воронеж	Доля в уставном капитале	60%	- 6000
2	ООО «Российско - Крымское предприятие «Межрегиональное агентство энергосбережений» г. Севастополь.	Доля в уставном капитале	80%	126570

8.4. Отложенные налоговые активы (строка 1180)

В 2022 г. начислены отложенные налоговые активы на сумму 7 048 тыс. руб., в том числе:

Оценочные обязательства и резервы (резерв неиспользованных отпусков) – 236 т. р.:
Убыток текущего года - 6 812 т. р.

Кроме того, начислены ОНА за 2021 год на сумму 2 375 т.р., в том числе:

Оценочные обязательства и резервы (резерв неиспользованных отпусков) – 143 т. р.:
Убытки прошлых лет - 2 232 т. р.

Начисление ОНА за 2021 год было проведено ретроспективным методом, изменена строка 1180 баланса за 2022 год по графе- на 31 декабря 2021 г. на сумму 2 375 т.р. и строка 1370 баланса за 2022 год по графе на 31 декабря 2021 г. на сумму 2 070 т.р.

8.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

Всего Прочие внеоборотные активы 293 838 т.р., в том числе:

Незавершенное капстроительство по объекту «Гостиничный комплекс с апартаментами» по адресу г. Москва, ул. Б. Татарская, вл.21 - 268 569 т.р.

Авансы, связанные со строительством объекта «Гостиничный комплекс с апартаментами» - 25 192 т.р.

Приобретение нематериальных активов (разработка товарного знака) – 77 т.р.

С целью сопоставимости данных за прошедшие годы изменена строка 1192 (Авансы, связанные со строительством ОС) баланса за 2022 год по графе «На 31 декабря 2021 г.» на сумму 35 272 т.р.

8.6. Запасы (строка 1210)

Запасы на 31.12.2022 отсутствуют.

Резерв на обесценение ТМЦ не создавался, так как Общество в 2022 г. являлось малым предприятием, непубличным акционерным обществом, которое вправе применять упрощенные способы бухучета и. согласно п. 32 ФСБУ 5/2019 может оценивать запасы на отчетную дату по фактической себестоимости.

8.7. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Наименование	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Расчеты с покупателями и заказчиками	897	586	1 316
Авансы выданные	6 084	6 264	5 044
Прочие	468	412	3 122
Резерв по сомнительным долгам	-1 670	-846	-87
Итого	5 779	5 592	9 395

С целью сопоставимости данных за прошедшие годы изменена строка 1230 (Дебиторская задолженность) баланса за 2022 год по графе «На 31 декабря 2021 г.» Строка 1230 за 2021 год уменьшена на сумму авансов, связанных со строительством ОС (35 232 т. р.).

8.8. Финансовые вложения (строка 1240)

Краткосрочных финансовых вложений в 2022 году не было.

8.9. Денежные средства (строка 1250)

Наименование банка	Номер счета	Валюта счета	Сумма остатка на 31.12.2022
"Русьуниверсалбанк" (ООО)	40702810000000000395	Руб.	12 040 679

8.10. Прочие оборотные активы (строка 1260)

Прочие оборотные активы всего 4 419 т.р., в том числе

Расходы будущих периодов (расходы на маркетинг, PR и брокеридж по строительству Объекта) - 4 414 т.р.

Неисключительные права на лицензионное программное обеспечение - 5 т.р.

8.11. Переоценка оборотных активов (строка 340)

По строке 1340 баланса на сумму 2 336 т. р. отражен добавочный капитал по переоценке основных средств 1998 года.

8.12 Добавочный капитал (без переоценки) (строка 1350)

Сумма 142 500 т.р. по строке 1350 баланса является вкладом акционеров в имущество Общества.

8.13 Заемные средства долгосрочные (строка 1410)

Наименование заимодавца	Валюта займа	Вид займа	Срок возврата	Сумма долга на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма процентов на 31.12.2022, тыс. руб.
Компания "ГЕЛКРА Варенхандельсгезелльшафт м.б.Х." (GELKRA Warenhandelsgesellschaft m.b.H.), Австрия Соглашение о новации долга от 10.11.2022	Руб.	Денежный заем	01.04.2029	63 458	222
ООО "Грента" (правопреемник ООО "Объединенные финансы") Дог. №01/2009-ЗМ от 09.06.2020	Руб.	Денежный заем	31.12.2030	38 000	5 556
ООО "Грента" Дог. от 12.12.2019	Руб.	Денежный заем	31.12.2030	2 800	598
ОАО «НИИ технико-экономических исследований» Дог. от 10.02.2021	Руб.	Денежный заем	31.12.2030	9 000	609
ООО «Дабл Кей Констракшн» Дог. от 08.12.2021	Руб.	Денежный заем	12.12.2026	27 000	2 833
Карлов Алексей Владимирович Дог. от 06.12.2022	Руб.	Денежный заем	31.12.2030	25 000	75
Итого				165 258	9 893

8.14 Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)

Отложенные налоговые обязательства всего 1 501 т. р., в том числе

Проценты по займам на 31.12. 2021, которые в бухгалтерском учете отнесены на счет 08 (капстроительство), а в налоговом учете приняты как внереализационные расходы, уменьшающие налогооблагаемую прибыль - 305 т. р.

Проценты по займам на 31.12. 2022, которые в бухгалтерском учете отнесены на счет 08 (капстроительство), а в налоговом учете приняты как внереализационные расходы, уменьшающие налогооблагаемую прибыль - 1 196 т. р.

ОНО за 2021 год отражено в балансе за 2022 год ретроспективным методом, изменена строка 1412 баланса за 2022 год по графе «на 31.12.2021 г.» на сумму 305 т. р.

8.15 Оценочные обязательства долгосрочные (строка 1430)

Долгосрочные оценочные обязательства на 31.12.2022 отсутствуют.

8.16 Прочие обязательства долгосрочные (строка 1450)

Прочие долгосрочные обязательства на 31.12.2022 отсутствуют.

8.17 Заемные средства краткосрочные (строка 1510)

Наименование заимодавца	Валюта займа	Вид займа	Срок возврата	Сумма долга на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма процентов на 31.12.2022, тыс. руб.
ООО "ФинМарк-недвижимость" Дог. от 06.07.2020	Руб.	Денежный заем	31.12.2023	2 000	222
ООО "ФинМарк-недвижимость" Дог от 29.10.2020	Руб.	Денежный заем	31.12.2023	4 000	390
Лачков Виталий Александрович Дог. от 02.04.2021	Руб.	Денежный заем	31.12.2023	1 600	125
ООО "Грента" Дог. от 28.04.2021	Руб.	Денежный заем	31.12.2023	4 480	526
Карлов Алексей Владимирович Дог. от 29.04.2021	Руб.	Денежный заем	31.12.2023	20 000	1 619
ООО «ВЕЙТУС»	Руб.	Денежный	31.12.2023	3 500	

Дог. от 23.07.2021		заем			352
ООО "ФинМарк-недвижимость"		Денежный заем			
Дог. от 09.08.2021	Руб.		31.12.2023	1 219	119
ООО "Грента"		Денежный заем			
Дог. от 03.09.2021	Руб.		31.12.2023	1 800	167
ООО "ФинМарк-недвижимость"		Денежный заем			
Дог. от 28.09.2021	Руб.		31.12.2023	800	70
Карлов Алексей Владимирович		Денежный заем			
Дог. от 19.10.2021	Руб.		31.12.2023	19 000	1 511
Итого				58 399	5 101

8.18 Кредиторская задолженность краткосрочная (строка 1520)

Наименование	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	439	303	40
Авансы полученные	179	995	1 013
Расчеты по налогам и взносам	5 212	1 921	2 863
Прочая	662	682	98
НДС по авансам	-30	-165	-145
Итого	6 462	3 736	3 869

8.19 Оценочные обязательства краткосрочные (строка 1540)

Краткосрочные оценочные обязательства всего 1 892 т.р., в том числе

Резервы предстоящих расходов на оплату отпусков - 1 892 т.р.

8.20 Прочие обязательства (краткосрочные) (строка 1550)

Прочие краткосрочные обязательства в 2022 году отсутствовали.

9. Отчет о движении денежных средств

В 2022 году в Отчете о движении денежных средств по строке 4100 получено отрицательное сальдо денежных потоков от текущих операций в связи с тем, что в 2 полугодии

2022 г. была прекращена текущая деятельность предприятия по предоставлению в аренду собственных нежилых помещений. Во 2 полугодии Общество осуществляло только деятельность Инвестора по строительству Гостиничного комплекса с апартаментами и не имело своих доходов, а текущие расходы покрывались за счет заемных средств и предоставленных акционерами вкладов в имущество.

10. Забалансовые счета

Номер счета	Вид актива/обязательства	Сумма, тыс. руб.	Если обязательство – договор, дата, контрагент
001	Аренднованное помещение по ул. Большая Татарская, д.7, пом. 5Г/20	48 405	Договор с ИП ТАГИЕВ № 1 от 01.05.2022
МЦ.02	Спецодежда в эксплуатации	71	
МЦ.04	Офисная мебель стоимостью меньше 100 т. р.	982	
МЦ.04	Офисное оборудование (компьютеры, принтеры) стоимостью меньше 100 т. р.	373	
МЦ.04	Прочий инвентарь и хозяйственные принадлежности	119	

11. Судебные разбирательства, незавершенные на 31.12.2022 г., отсутствовали.

12. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты не было.

14 апреля 2023 г.

Генеральный директор



(Handwritten signature)

Чекан Н.И.