

**Пояснения
к бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Аврора»
за 2022 год**

Содержание

1. Общие сведения	4
2. Информация об органах управления Общества	4
3. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.....	4
4. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год.....	5
5. Корректировки показателей отчетности в связи с изменениями учетной политики	5
6. Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации	5
7. Условия осуществления хозяйственной деятельности	5
8. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности	6
9. Денежные средства и денежные эквиваленты	9
10. Дебиторская задолженность.....	9
11. Прочие активы	10
12. Задолженности по займам и кредитам.....	10
13. Сведения о полученных займах и кредитах.....	10
14. Кредиторская задолженность	11
15. Отложенные налоги и расчет налога на прибыль.....	11
16. Выручка и прочие доходы	12
17. Структура затрат Общества.....	13
18. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы.....	13
19. Проценты к уплате.....	15
20. Информация о связанных сторонах.....	15
21. События после отчетной даты	16
22. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, обеспечения	16
23. Непрерывность деятельности.....	17

Основные понятия

В настоящих пояснениях используются следующие основные понятия:

- Общество – хозяйственный субъект, формирующий бухгалтерскую отчетность и настоящие Пояснения к ней (Общество с ограниченной ответственностью «Аврора»).
- Отчетный период (или период) – период, за который формируются бухгалтерская отчетность и настоящие Пояснения к ней (период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года)
- Предшествующий отчетный период (предыдущий период) – период, предшествующий периоду, за который формируются бухгалтерская отчетность и настоящие Пояснения к ней
- Отчетная дата – дата, по состоянию которой формируется бухгалтерская отчетность и настоящие Пояснения к ней (31 декабря 2022 года).

Показатели бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена в тысячах рублей, где разряды отделены знаком « » (пробел).

Денежная информация в Пояснениях представлена в тысячах рублей, где разряды в рублях отделены знаком « » (пробел), а в копейках – знаком «.» (точка).

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование Общества:

- на русском языке – Общество с ограниченной ответственностью «Аврора».
- на английском языке – Limited Liability Company «Aurora».

Сокращенное фирменное наименование Общества:

- на русском языке – ООО «Аврора».
- на английском языке – LLC «Aurora».

Местонахождение Общества: 191186, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д.32-34, лит. А, пом. 40Н, офис 2.
Дата государственной регистрации: 24 мая 2019 года; ОГРН 1197847120932.

ИНН 7841084450, КПП 784101001, ОКПО 39678190.

Общество в отчетном периоде не имело филиалов и представительств.

Общество владеет объектами недвижимого имущества, расположенных по адресу:

- г. Санкт-Петербург, Евпаторийский пер., д.7, лит. А, Б, В;
- г. Санкт-Петербург, Московское ш., д. 25, к.1, лит.В;
- г. Санкт-Петербург, Крыленко уд., д. 3, к.2, лит.Я;
- Ленинградская обл., п.Бутры, Воронцовский б-вр, д.3, к.1.

Виды деятельности Общества:

Общество осуществляет деятельность по сдаче во временное пользование собственного недвижимого имущества.

По состоянию на дату настоящих пояснений Общество осуществляет продолжает работу второй очереди по подготовке и переоборудованию приобретенных объектов недвижимого имущества:

- Ленинградская обл., п.Бутры, Воронцовский б-вр, д.3, к.1.
- г. Санкт-Петербург, Московское ш., д. 25, к.1, лит.В;

Общество намерено завершить в ближайшие годы.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период в Обществе составляет 7 человек, а численность работающих на отчетную дату составляет 6 человек.

2. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Состав	Компетенция
Высший орган – Единственный участник	Учредитель (участник) – Компания с ограниченной ответственностью Лаудердейл Простор, ЛЛС, Соединенные Штаты Америки	Все решения, отнесенные к компетенции Общего собрания участников, принимаются единственным участником единолично.
Единоличный исполнительный орган	Управляющая компания ООО «Дженсен Инвестмент Менеджмент» в лице генеральных директоров Волочениновой О.П. и Дауранова А.Б. до 06.06.2022 года	Осуществляет все функции исполнительного органа Общества, предусмотренные действующим законодательством РФ и Уставом Общества, а также договором о передаче функций по управлению обществом.
	Управляющая компания ООО «Байкал Капитал» в лице генерального директора Журавлева С.В. с 07.06.2022 года	
Совет директоров	Физические лица	Осуществляет все функции, предусмотренные действующим законодательством РФ и Уставом Общества.

3. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 N402 «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Доходами от текущей деятельности Общества признается арендная плата за сдачу во временное пользование собственного недвижимого имущества.

Ведение бухгалтерского учета Общества возложено на главного бухгалтера.

4. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год

При составлении бухгалтерской отчетности за 2022 год Общество внесло следующие изменения в учетную политику:

- Общество применило ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», вступающий в силу с бухгалтерской отчетности за 2022 год. Изменение учетной политики отражается ретроспективно.
- Общество применило ФСБУ 6/2020 «Основные средства», вступающий в силу с бухгалтерской отчетности за 2022 год. Изменение учетной политики отражается в упрощенном порядке в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному периоду.
- Общество применило ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», вступающий в силу с бухгалтерской отчетности за 2022 год. Изменение учетной политики отражается в упрощенном порядке в соответствии с п.50 ФСБУ 25/2018 без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующий отчетному периоду.

5. Корректировки показателей отчетности в связи с изменениями учетной политики

В результате изменения учетной политики Общества в 2022 год в сравнительные данные, включенные в бухгалтерскую отчетность за 2022 год, не изменяются.

6. Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации

Иностранная валюта	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1 Доллар США	70.3375 руб.	74.2926 руб.	73.8757 руб.
1 Евро	75.6553 руб.	84.0695 руб.	90.6824 руб.

7. Условия осуществления хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации, где продолжается процесс проведения экономических реформ и развития юридической, налоговой и нормативно-правовой базы в соответствии с требованиями рыночной экономики. Будущая стабильность российской экономики во многом зависит от этих реформ и изменений и эффективности экономических, финансовых и валютных мер, предпринимаемых правительством.

В 2022 году сохраняющаяся внешнеполитическая напряженность усилилась в результате развития событий на Украине, которые оказали негативное влияние на товарные и финансовые рынки, а также на повышенную волатильность, особенно в отношении курсов иностранных валют и финансовых рынков. На Российскую Федерацию было наложено беспрецедентное количество санкций. Многие санкции предусматривают достаточно серьезные ограничения, например блокировка валютных резервов России, блокировка корсчетов многих российских банков, запрет на финансовые операции с ними, отключение от системы SWIFT, нефтяное, угольное и золотое эмбарго и потолок цен на нефть. Согласно прогнозам, в 2023 году фаза экономического спада продолжится, динамика ВВП также может быть негативной.

Ключевая ставка ЦБ РФ на 31 декабря 2022 г. составляет 7,5 %. В течение года значения ключевой ставки колебались от 8,5% на начало года до 20,0% 28.02.2022 г.

Сочетание указанных выше факторов приводит к неопределенности в отношении экономического роста, которая может негативно повлиять на финансовое положение Общества, результаты деятельности и перспективы его развития в будущем.

Законодательные и иные нормативные акты, оказывающие влияние на деятельность Общества, подвержены частым изменениям. Эти изменения характеризуются различными интерпретациями и спорным применением, особенно в отношении налогов, которые подлежат проверке и исследованию со стороны налоговых органов, обладающими полномочиями накладывать штрафы и пени. Данная экономическая среда не может не оказывать

влияние на деятельность Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивого финансового положения Общества.

Представленная бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок руководства.

Основные финансовые риски, присущие деятельности Общества, включают в себя рыночный и кредитный риск. Целью управления финансовыми рисками Общества является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Руководство Общества предпринимает все возможные действия для обеспечения надлежащего функционирования внутренней политики и выполнения процедур минимизации данных рисков.

8. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Ведение бухгалтерского учета основных средств (ОС) осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденные приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

В соответствии с п.5 ФСБУ 6/2020 установлен лимит стоимости ОС в размере 100 000 рублей и суммы фактических затрат на приобретение (создание) ОС в пределах этого лимита признаются расходами отчетного периода

Срок полезного использования объектов основных средств и доходных вложений определяется действующей комиссией при вводе объекта основных средств в эксплуатацию с учетом Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

В случае приобретения ОС, бывших в употреблении, организация определяет норму амортизации по этому имуществу, уменьшая срок полезного использования на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

В том случае, если предмет невозможно отнести ни к одной амортизационной группе, организация самостоятельно определяет срок его полезного использования, на основании приказа руководителя исходя из предполагаемого (планируемого) срока его эксплуатации в целях производства или управления.

По состоянию отчетную дату у Общества в отношении группы объектов основных средств и доходных вложений в материальные ценности установлены следующие сроки полезного использования и способы начисления амортизации:

Группа основных средств и доходных вложений в материальные ценности	Срок планируемого полезного использования	Способ начисления амортизации
Здания (нежилые помещения)	сроки установлены в диапазоне от 20 лет и 1 месяца до 30 лет и 1 месяца	Линейный метод
Машины и оборудование	сроки установлены в диапазоне от 2 лет и 1 месяца до 20 лет и 1 месяца	Линейный метод
Офисное оборудование	сроки установлены в диапазоне от 2 лет и 1 месяца до 5 лет и 1 месяца	Линейный метод
Мебель	сроки установлены в диапазоне от 2 лет и 1 месяца до 5 лет и 1 месяца	Линейный метод
Земельные участки	сроки не установлены	Не применимо

Наличие и движение основных средств за период, предшествующий отчетному периоду:

Изменение	Здания и сооружения	Земельные участки	Машины и оборудование	Прочее	Итого
Стоимость					
Остаток на 31.12.2020	125	60 800	38 977	-	99 902
Ввод в эксплуатацию	-	53 260	190 224	1 173	244 657
Модернизация	-	-	40	-	40
Выбыло	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2021	125	114 060	229 241	1 173	344 599
Незавершенные вложения					
Остаток на 31.12.2020	-	-	13 653	-	13 653
Поступило	-	53 260	206 954	1 268	261 483
Ввод в эксплуатацию	-	(53 260)	(190 264)	(1 173)	(244 697)
Остаток на 31.12.2021	-	-	30 343	95	30 438
Амортизация					
Остаток на 31.12.2020	(5)	-	(172)	-	(177)
Начислено	(4)	-	(6 796)	(112)	(6 912)
Выбыло	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2021	(9)	-	(6 968)	(112)	(7 089)
Балансовая стоимость					
Остаток на 31.12.2020	120	60 800	52 458	-	113 378
Остаток на 31.12.2021	116	114 060	252 616	1 156	367 948

Наличие и движение основных средств за отчетный период:

Изменение	Здания и сооружения	Земельные участки	Машины и оборудование	Прочее	Итого
Стоимость					
Остаток на 31.12.2021	125	114 060	229 241	1 173	344 599
Ввод в эксплуатацию	-	-	204 004	1 420	204 004
Модернизация	-	-	711	-	711
Переход на ФСБУ	-	-	(919)	(680)	(1 599)
Выбыло	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2022	125	114 060	433 037	1 913	549 135
Незавершенные вложения					
Остаток на 31.12.2021	-	-	30 343	95	30 438
Поступило	-	417	188 795	1 729	190 941
Прочее	-	-	24	(95)	(71)
Ввод в эксплуатацию	-	-	(204 715)	(1 420)	(206 135)
Остаток на 31.12.2022	-	417	14 447	309	15 173
Амортизация					
Остаток на 31.12.2021	(9)	-	(6 968)	(112)	(7 089)
Переход на ФСБУ	-	-	(71)	(83)	(154)
Начислено	(4)	-	(30 160)	(317)	(30 481)
Выбыло	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2022	(14)	-	(37 056)	(346)	(37 416)
Балансовая стоимость					
Остаток на 31.12.2021	116	114 060	252 616	1 156	367 948
Остаток на 31.12.2022	111	114 477	410 428	1 876	526 892

Сроки полезного использования основных средств в отчетном периоде не пересматривались.

Наличие и движение доходных вложений в материальные ценности за период, предшествующий отчетному периоду:

Изменение	Здания и сооружения	Прочее	Итого
Стоимость			
Остаток на 31.12.2020	318 977	-	318 977
Ввод в эксплуатацию	319 390	-	319 390
Модернизация	6 699		6 699
Выбыло	-	-	-
Остаток на 31.12.2021	645 065	-	645 065
Незавершенные вложения			
Остаток на 31.12.2020	-	-	-
Поступило	6 912	-	6 912
Ввод в эксплуатацию	(6 699)	-	(6 699)
Остаток на 31.12.2021	213	-	213
Амортизация			
Остаток на 31.12.2020	(11 486)	-	(11 486)
Начислено	(15 551)	-	(15 551)
Выбыло	-	-	-
Остаток на 31.12.2021	(27 037)	-	(27 037)
Балансовая стоимость			
Остаток на 31.12.2020	307 490	-	307 490
Остаток на 31.12.2021	618 241	-	618 241

Наличие и движение доходных вложений в материальные ценности за отчетный период:

Изменение	Здания и сооружения	Прочее	Итого
Стоимость			
Остаток на 31.12.2021	645 065	-	645 065
Ввод в эксплуатацию	-	-	-
Модернизация	10 481	-	10 481
Выбыло	-	-	-
Остаток на 31.12.2022	655 547	-	655 547
Незавершенные вложения			
Остаток на 31.12.2021	213	-	213
Поступило	10 292	-	10 292
Ввод в эксплуатацию	(10 481)	-	(10 481)
Прочее	(24)	-	(24)
Остаток на 31.12.2022	-	-	-
Амортизация			
Остаток на 31.12.2021	(27 037)	-	(27 037)
Переход на ФСБУ	(286)	-	(286)
Начислено	(22 372)	-	(22 372)
Выбыло	-	-	-
Остаток на 31.12.2022	(49 695)	-	(49 695)
Балансовая стоимость			
Остаток на 31.12.2021	618 241	-	618 241
Остаток на 31.12.2022	605 852	-	605 852

Сроки полезного использования доходных вложений в материальные ценности в отчетном периоде не пересматривались.

Право пользования аренды признается по договорам аренды, заключенным на срок не менее 12 месяцев и с определенным сроком. Расчет процентов осуществляется на основании применения дисконтирования денежных потоков с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная ставка по кредитам по данным ЦБ РФ за месяц, предшествующий месяцу принятия права пользования аренды к учету.

Общество признает право пользования активами в отношении земельного участка, который непосредственно связан с использованием здания, которое располагается на указанном земельном участке. При этом Общество не может использовать земельный участок обособленно и, в связи с этим Общество рассчитывает владеть земельным участком на срок эксплуатации здания, который составляет до 30 лет.

Право пользования активами по группе земельных участков за отчетный период:

Показатель	Остаток на 31.01.2021	Изменения за 2022 год	Остаток на 31.12.2022
Стоимость	-	28 524	28 524
Переход на ФСБУ	X	28 524	X
Амортизация	-	(1 025)	
Начислено	X	(1 025)	X
Балансовая стоимость	-	27 499	27 499

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

В качестве денежных эквивалентов признаются депозиты, размещенные в банках на срок не более 3 месяцев, и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе денежных средств.

Вид денежных средств	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Денежные средства в кассе	-	-	-
Средства на счетах в банке в валюте Российской Федерации	233	57 842	16 337
Средства на счетах в банке в иностранной валюте	-	-	-
Депозитные вклады до востребования	18 800	-	-
Переводы в пути	-	-	-
Итого	19 033	57 842	16 337

10. Дебиторская задолженность

Вид задолженности	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	16 246	132 477	24 126
в том числе:			
Поставщики и подрядчики - всего	6 169	92 921	19 490
в том числе:			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	6 310	106 597	21 835
Налог на добавленную стоимость	(141)	(13 676)	(2 345)
Покупатели и заказчики - всего	7 050	2 115	364
в том числе:			
Задолженность покупателей и заказчиков	7 077	2 118	469
Резерв по сомнительным долгам	(27)	(3)	(105)
Расчеты по налогам и сборам	2 997	37 392	4 194
Прочая дебиторская задолженность	30	49	78
Итого	16 246	132 477	24 126

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

11. Прочие активы

Прочие активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Прочие внеоборотные активы - всего	5 640	3 020	490
в том числе:			
Сервитут земельного участка	469	479	490
Дополнительные расходы после приобретения объектов недвижимого имущества	2 409	2 541	-
Авансы поставщика за покупку (создание) внеоборотных активов	2 762	-	-
Прочие оборотные активы – всего	11	7	-
в том числе:			
Программное обеспечение	11	7	-
Итого	5 651	3 028	490

12. Задолженности по займам и кредитам

Вид заемных средств	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные заемные средства	1 055 826	867 298	330 486
Займы, полученные в рублях	1 055 826	867 298	330 486
Краткосрочные заемные средства	6 509	-	-
Займы, полученные в рублях	6 509	-	-
Итого	1 062 334	867 298	330 486

13. Сведения о полученных займах и кредитах

По состоянию на отчетную дату Обществом получены следующие займы и кредиты:

Группа кредитора	Процен тная ставка	Срок действия		Сумма заемных средств по договору		Сумма задолженности на отчетную дату	
		Дата выдачи	Дата погашения	Лимит	Получено	Основной долг	Проценты
Долгосрочный займ (в рублях)							
Более пятидесяти процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале	10,5%	19.08.2019	31.12.2029	1 000 000	787 413	787 413	162 563
	10,6%	24.03.2022	31.12.2029	100 000	53 977	53 977	1 373
Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	12,5%	07.07.2022	31.12.2025	160 000	48 000	48 000	2 500
Краткосрочный займ (в рублях)							
Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	12,5%	10.03.2022	31.12.2023	7 000	6 350	6 350	159
Итого				1 267 000	895 740	895 740	166 595

Общество по состоянию на отчетную дату в рамках действующих договоров займа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства в размере 371 260 тысяч рублей неиспользованного лимита.

14. Кредиторская задолженность

Вид задолженности	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочная кредиторская задолженность – всего	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	15 638	37 597	34 378
в том числе: Поставщики и подрядчики - всего	3 666	32 008	32 569
в том числе: Задолженность по приобретению недвижимого имущества	-	30 000	31 000
Прочее	3 666	2 008	1 569
Покупатели и заказчики - всего	8 291	1 505	789
в том числе: Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	9 949	1 806	947
Налог на добавленную стоимость	(1 658)	(301)	(158)
Расчеты по налогам и сборам	3 677	4 079	986
Прочая кредиторская задолженность	4	5	34
Итого	15 638	37 597	34 378

15. Отложенные налоги и расчет налога на прибыль

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Расчет условного дохода (расхода):

Наименование	2022 год		2021 год	
	Сумма прибыли (убытка)	Условный доход (расход)	Сумма прибыли (убытка)	Условный доход (расход)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(177 806)	35 561	(139 655)	27 931

Постоянный налоговый расход (доход), повлекший корректировку условного дохода (расхода):

Наименование	2022 год		2021 год	
	Разница	ПНО / ПНА	Разница	ПНО / ПНА
Выплаты совету директоров	246	49	-	-
Проценты не принимаемые для целей налогового учета	18 347	3 669	11 011	2 202
Расходы не принимаемые для целей налогового учета	299	60	807	161
Прочие разницы	161	32	8	2
Итого	19 053	3 810	11 826	2 365

Изменение отложенных налоговых активов и обязательств, повлекших корректировку условного дохода (расхода) за период:

Наименование	2022 год		2021 год	
	Разница	Отложенные налоги	Разница	Отложенные налоги
Налоговый убыток отчетного периода	157 917	31 583	129 111	25 822
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете договоров аренды земли	795	159	-	-
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете имущества	41	8	(1 282)	(256)
Итого	158 753	31 750	127 829	25 566

Размер отложенных налоговых активов:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Налоговый убыток	67 413	35 829	10 007
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете имущества	70	3	-
Арендные обязательства по договору аренды земли	15 191	-	-
Итого	82 674	35 832	10 007

Размер отложенных налоговых обязательств:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по обязательствам по договору аренды земли	9 532	-	-
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете имущества	5 501	268	28
Итого	15 033	268	28

В отчетном периоде и в периоде предшествующему отчетному периоду действовала ставка по налогу на прибыль организаций в размере 20%. Изменения налоговых ставок по сравнению с предшествующими периодами отсутствуют.

На отчетную дату у Общества отсутствует задолженность по уплате налога за отчетный период.

16. Выручка и прочие доходы

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н.

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции (оказанию услуг) и переходу права собственности.

Выручка от реализации услуг (работ), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления заказчиком расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности:

Структура доходов по обычным видам деятельности	2022 год		2021 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Арендная плата от сдачи во временное пользование объектов недвижимости	84 224	100.0%	19 467	95.8%
Прочие работы и услуги	1	0.0%	854	4.2%
Итого	84 225	-	20 321	-

Информация о структуре прочих доходов:

Структура прочих доходов	2022 год		2021 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Операции с иностранной валютой (свернуто)	14	27.4%	2 017	86.4%
Резервы по сомнительным долгам	3	5.9%	302	13.0%
Инвентаризация резерва на отпуск	34	66.7%	13	0.6%
Итого	52	-	2 331	-

17. Структура затрат Общества

Структура расходов по обычным видам деятельности	2022 год		2021 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Материальные затраты	(38 023)	22.1%	(38 606)	38.1%
Расходы на оплату труда	(12 728)	7.4%	(7 440)	7.3%
Отчисления на социальные нужды	(1 998)	1.2%	(1 276)	1.3%
Амортизация	(52 853)	30.8%	(22 463)	22.2%
Прочие затраты	(66 219)	38.5%	(31 586)	31.1%
Итого	(171 821)	-	(101 371)	-

18. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы

Информация о структуре расходов, формирующих себестоимость продаж:

Структура себестоимости продаж	2022 год		2021 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Амортизация основных средств (доходных вложений)	(52 740)	41.9%	(22 421)	27.8%
Обслуживанием, уборка и охрана	(23 387)	18.6%	(12 168)	15.1%
Ремонтные работы	(17 097)	13.6%	(25 888)	32,2%
Коммунальные расходы	(14 110)	11.2%	(10 248)	12.7%
Малоценное имущество	(6 456)	5.1%	(2 299)	2.9%
Расходы на оплату труда	(2 780)	2.2%	(725)	0.9%
Оформление и навигация	(2 399)	1.9%	(1 398)	1.7%
Аренда земельных участков	(1 025)	0.8%	(2 831)	3.5%
Прочие	(5 896)	4.7%	(2 539)	3.2%
Итого	(125 890)	-	(80 516)	-

В составе общехозяйственных и коммерческих расходов учитываются расходы на нужды управления, расходы на рекламу и другие расходы, непосредственно не связанные с процессом оказания услуг (выполнения работ). Общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются непосредственно на счет 90 «Продажи» субсчет «Управленческие расходы».

Информация о структуре общехозяйственных расходов:

Структура управленческих расходов	2022 год		2021 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Расходы на управление	(17 894)	40.2%	(1 076)	5.5%
Имущественные налоги	(13 285)	29.9%	(8 133)	41.5%
Расходы на оплату труда	(10 486)	23.6%	(6 713)	34.3%
Аренда и обслуживание офиса	(1 687)	3.8%	(1 319)	6.7%
Страхование имущества и ответственности	(338)	0.8%	(247)	1.3%
Услуги по расчету заработной платы, кадровому администрированию и бухгалтерскому учету	(143)	0.3%	(112)	0.6%
Амортизация	(113)	0.3%	(42)	0.2%
Консультационные услуги	(20)	0.0%	(1 770)	9.0%
Нотариальные услуги	(11)	0.0%	(76)	0.4%
Прочие	(494)	1.1%	(110)	0.5%
Итого	(44 471)	-	(19 599)	-

Информация о структуре коммерческих расходов:

Структура коммерческих расходов	2022 год		2021 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Расходы на оплату труда	(1 460)	100.0%	(1 256)	100.0%
Итого	(1 460)	-	(1 256)	-

Информация о структуре прочих расходов:

Структура прочих расходов	2022 год		2021 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Расходы не принимаемый для целей налогового учета	(299)	31.0%	(807)	30.0%
Выплаты совету директоров	(246)	25.6%	-	-
Расходы на услуги банков	(181)	18.8%	(1 163)	43.3%
Списание выделенного НДС	(141)	14.6%	(8)	0.3%
Возмещение убытков	(27)	2.8%	(250)	9.3%
Резервы по сомнительным долгам	(27)	2.8%	(200)	7.4%
Госпошлины и прочие сборы	(22)	2.3%	(184)	6,9%
Курсовые разницы (свернуто)	-	-	(59)	2.2%
Операции с иностранной валютой (свернуто)	-	-	(15)	0.6%
Прочие	(20)	2.1%	-	-
Итого	(963)	-	(2 686)	-

19. Проценты к уплате

Проценты к уплате:

Источник процентов	2022 год	2021 год
по займам, полученным в рублях	(87 231)	(59 130)
процентные расходы по договору аренды	(2 600)	-
Итого	(89 831)	(59 130)

20. Информация о связанных сторонах

Общество за отчетный период не имело и на отчетную дату не имеет дочерние и зависимые хозяйственные общества.

Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними:

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
Компания с ограниченной ответственностью Лаудердейл Простор, ЛЛС, Соединенные Штаты Америки	Более пятидесяти процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале
Общество с ограниченной ответственностью «Дженсен Инвестмент Менеджмент»	Единоличный исполнительный орган Общества до 06.06.2022 года
Общество с ограниченной ответственностью «Байкал Капитал»	Единоличный исполнительный орган Общества с 07.06.2022 года
Общество с ограниченной ответственностью «Свердловка 60»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «София»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «Ферноу Капитал»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «Восток-6 Капитал»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «Скади»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «Простор»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «Невский Менеджмент»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Физические лица	Совет директоров

Операции между Обществом и связанными сторонами:

Наименование	2022	2021	Характер операций
Выручка	69 020	6 954	
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя	69 020	6 954	Аренда помещений
Приобретение товаров, работ и услуг	(19 724)	(4 257)	
Единоличный исполнительный орган Общества	(17 894)	(1 076)	Вознаграждение управляющей компании
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя	(1 831)	(3 181)	Аренда и обслуживание офиса, консультационные услуги
Проценты к уплате	(4 067)	(365)	
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя	(4 067)	(365)	Договор займа
Прочие расходы	(217)	-	

Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами:

Наименование	Код строки	2022	2021
Денежные потоки от текущих операций			
Поступление от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	71 649	5 724
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя		71 649	5 724
Поступления прочие	4119	145	-
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(19 724)	(4 223)
Единоличный исполнительный орган Общества		(17 882)	(1 079)
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя		(2 157)	(3 143)
Платежи процентов по долговым обязательствам	4123	(521)	(365)
Платежи прочие	4129	(245)	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления получения кредитов и займов	4311	(108 977)	26 500
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя		(108 977)	26 500
Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(650)	(26 500)

Задолженность Общества по расчетам со связанными сторонами составила:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Дебиторская задолженность	6 928	2 216	199
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя	6 928	2 216	199
Кредиторская задолженность	7 015	514	10
Единоличный исполнительный орган Общества		-	3
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя	7 015	514	7
Заемные средства	57 009	-	-
Под управлением одного юридического лица и / или имеет аналогичного учредителя	57 009	-	-

Просроченная и безнадежная к взысканию задолженность между связанными сторонами на отчетную дату отсутствует. Резерв по сомнительным долгам по взаимоотношениям между связанными сторонами за отчетный период не создавался. За отчетный период отсутствует списание дебиторской задолженности, по которой истек исковой давности, долгов нереальных для взыскания или иным основаниям, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Общество не имеет в структуре собственности физических лиц, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом либо имеют возможность контролировать его действия.

21. События после отчетной даты

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, подлежащие отражению и/или раскрытию в отчетности.

22. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, обеспечения

Ведение бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

По состоянию на отчетную дату Общество не имеет незавершенные судебные процессы, где Общество выступает в качестве Истца или Ответчика.

23. Непрерывность деятельности

По данным бухгалтерской отчетности показатели чистых активов и уставного капитала Общества за три последние завершённые отчетные периоды составляют:

Наименование	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года	На 31.12.2020 года
Чистые активы	161 780	309 222	108 696
Уставный капитал	464 772	464 772	150 152

По состоянию на отчетную дату показатель суммы чистых активов меньше суммы уставного капитала на сумму 155 550 тысяч рублей.

Общество в отчетном периоде осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственного и арендованного недвижимого имущества, исполняя все свои обязательства перед третьими лицами. Общество не выступает в качестве ответчика в судебных процессах, которые могут повлиять на дальнейшее осуществление хозяйственной деятельности и вызвать существенные финансовые потери у Общества.

Общество соблюдает действующее законодательство и исполняет обязанности по предоставлению налоговой и бухгалтерской отчетности, соответствующим пользователям указанной отчетности, и исполняет обязанности по уплате налогов, сборов и иных платежей предусмотренные законодательством Российской Федерации. Недвижимое имущество Общества в достаточном объеме застраховано от всех рисков, в т.ч. от потери арендного дохода и террористических актов и диверсий.

Общество уверено в том, что оно будет обладать достаточными средствами для ведения текущей хозяйственной деятельности. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в существующих условиях.

Генеральный директор управляющей компании
ООО «Байкал Капитал»

_____ Журавлев С.В.

Дата: 25 марта 2023 года