

Пояснительная записка
к годовому бухгалтерскому балансу
за 2022 год.

1. Сведения о предприятии

1.1. Ленинградское областное государственное унитарное предприятие «Недвижимость» ИНН 4700001222 КПП 470301001

1.2. Юридический адрес: 188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, Приютинская ул., д. 13, лит. А

1.3. Почтовый адрес: 191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного д.3

1.4. Среднесписочная численность работающих на 31 декабря 2022 года – 273 человека.

1.5. Дата государственной регистрации 29.04.1993 года

ОГРН: 1034700560751.

1.6. Размер уставного капитала предприятия составляет 550 тыс. рублей.

1.7. Дочерних и зависимых обществ предприятие не имеет.

1.8. Предприятие не относится к субъектам малого предпринимательства

1.9. Уставный капитал принадлежит Правительству Ленинградской области в лице Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом – 100%.

2. Сведения о применяемых принципах учетной политики

2.1. Учет основных средств (далее - "ОС").

ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ФСБУ 6/2020 и 26/2020 «Капитальные вложения», а также 25/2018, утвержденные Приказом Минфина России от 19.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. Переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится. По всем объектам ОС за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом.

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

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

На 31.12.2021 года по стр. 1150 «Основные средства» была отражена сумма 489 509 тыс. рублей. В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 на 01.01.2022 по стр. 1150 отражена сумма 1 226 220 тыс. руб. Стоимость основных средств предприятия сократилась на 1 264 тыс. руб. в связи с единовременной корректировкой балансовой стоимости основных средств

Предприятия на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Подробное описание переноса ОС представлено в таблице 1. А также было произведено увеличение стоимости основных средств на сумму 737 975 тыс. руб. в виде постановки на учет права пользования активом по каждому долгосрочному договору аренды, что приведено в таблице 2.

Таблица 1

Номер по по- рядку	Наименование объекта основных средств	Инвентар - ный номер	Фактический срок службы	Первоначальная стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации и (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Видеорегистратор BlackVue DR750S2CH (BV750S2CH) Volvo 032	00-001094	1 год, 6 мес.	43 333,33	12 786,84	30 546,49
2	Витрина холодильная GAMMA-2 1200 RAL 3004	00-001087	2 года	50 857,50	14 359,68	36 497,82
3	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ Б	00-001043	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
4	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ Б	00-001044	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
5	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ Б	00-001045	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
6	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ Б	00-001046	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
7	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ Б	00-001047	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
8	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ, Б	00-001052	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
9	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ, Б	00-001053	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
10	Кондиционер Mitsubishi MS/VU -GA50 VB Б	00-000723	15 лет	52 260,00	52 259,40	0,60
11	Кондиционер MSC/MUH-GA25VB Б	00-000991	14 лет, 7 мес.	47 640,00	46 317,25	1 322,75
12	Кондиционер MSC/MUH-GA35VB Б	00-000993	14 лет, 7 мес.	57 190,00	55 601,00	1 589,00
13	Кондиционер MXZ/MUZ-GA35VA Б	00-000992	14 лет, 7 мес.	54 320,00	52 811,50	1 508,50
14	Машина шлифовальная МИСКОМ СО 337-01	00-001125	1 мес.	47 241,67	3 633,97	43 607,70
15	МФУ лазерный Xerox DocuCentre SC2020 А3 цветной лазерный белый	00-001105	1 год	78 733,33	25 535,16	53 198,17
16	Пейзаж Вечер 80*40 в рамке Павлов Е К01746 Б	00-010035	14 лет, 1 мес.	10 330,00		10 330,00
17	Пейзаж Крым берег 50*100 Лебедев в рамк К01866 Б	00-010031	14 лет, 2 мес.	10 000,00		10 000,00
18	Пила торцовочная MAKITA LS 1040	00-000698	15 лет, 2 мес.	14 544,28	13 089,60	1 454,68
19	Планшет Apple iPad Pro 2020 11" 256Gb Wi-Fi 3G, 4G iOS серебристый	00-001104	1 год	77 491,67	37 196,04	40 295,63
20	Сплит-система 18 LESSAR	00-001122	-	65 558,33		65 558,33
21	Стойка администратора Б	00-010878	5 лет	77 500,00	74 732,22	2 767,78
22	Тестер кабельный MicroScanner2 Cable Verifier (Володько)	00-001089	1 год, 11 мес.	40 275,33	25 035,96	15 239,37
23	Фотоаппарат Nikon D5300 KIT 18-55 VR черный (Б)	00-010876	5 лет	41 595,98	29 116,92	12 479,06
24	Гараж кирпичный 6х6 м2 (лит.П) Б	00-000030	27 лет, 11 мес.	27 216,44	24 926,07	2 290,37
25	Гараж кирпичный 6х6 м2 (лит.П) Б	00-000032	27 лет, 11 мес.	27 216,44	24 926,08	2 290,36
26	Гараж кирпичный 6х6 м2 (лит.П) Б	00-000031	27 лет, 11 мес.	27 216,44	24 926,07	2 290,37
27	Гараж кирпичный 6х6 м2 (лит.П) Б	00-000033	27 лет, 11 мес.	27 216,44	24 926,08	2 290,36
28	Гараж кирпичный 6х9 м2 (лит.П) Б	00-000035	27 лет, 11 мес.	27 216,44	24 924,83	2 291,61
29	Гараж кирпичный 6х9 м2 (лит.П) Б	00-000036	27 лет, 11 мес.	27 216,44	24 924,83	2 291,61
30	Гараж кирпичный 6х9 м2 (лит.П) Б	00-000034	27 лет, 11 мес.	27 216,44	24 924,82	2 291,62
31	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ, Б	00-001055	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
32	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ, Б	00-001056	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30

33	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ, 833997297, Б	00-001051	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
34	Коммутатор матричный HDMI 4 входа 4 выхода PTN MUH44TPR2-N	00-001068	3 года, 5 мес.	82 972,88	55 768,61	27 204,27
35	Кондиционер DAIKIN пом.14H-110	00-001086	2 года	78 896,54	39 448,32	39 448,22
36	Портативный комбинированный дымотроновый детектор Анкер-4Е Б	00-001019	3 года, 7 мес.	99 640,00	93 709,02	5 930,98
37	Станок для изготовления ключей Orion compact Б	00-000611	16 лет	54 300,00	43 440,00	10 860,00
38	Холодильник	00-001067	3 года, 7 мес.	46 721,08	23 635,38	23 085,70
39	Гараж железобетонный БП	00-000660	15 лет, 7 мес.	14 657,00	9 988,05	4 668,95
40	Ворота откатные	00-010775	7 лет, 11 мес.	83 767,80	65 768,50	17 999,30
41	Генератор бензиновый 4,9 кВт HANDYPRO Б	00-000722	15 лет, 1 мес.	59 648,00	53 683,56	5 964,44
42	Генератор бензиновый 3.4 кВт HANDYPRO Б	00-000721	15 лет, 1 мес.	53 845,00	52 349,50	1 495,50
43	Копия картины Охотники на привале в раме Нестеров	00-010040	14 лет, 1 мес.	35 800,00		35 800,00
44	Мотор Mercury 9,9МН 169cc	00-001118	4 мес.	99 800,00	15 968,00	83 832,00
45	Мотор Mercury F 6 МН	00-001119	4 мес.	96 000,00	15 360,00	80 640,00
46	Пейзаж Березки 60*80 в рамке Павлов КО2024 Б	00-010039	14 лет, 1 мес.	21 300,00		21 300,00
47	Пейзаж Буря в Лед.океане100*70 Вечерский в рамке Б	00-010034	14 лет, 2 мес.	20 000,00		20 000,00
48	Пейзаж Владимирский мост 50*70 в рам. Куликов Б	00-010037	14 лет, 1 мес.	15 800,00		15 800,00
49	Пейзаж Закат 50*70 в рамке Воробьев КО1961 Б	00-010036	14 лет, 1 мес.	13 170,00		13 170,00
50	Пейзаж Набоков 93*65 в рамке КО1685 Б	00-010030	14 лет, 2 мес.	18 050,00		18 050,00
51	Пейзаж Осень на Оке 50*100 Самоковский КО1860 Б	00-010038	14 лет, 1 мес.	10 000,00		10 000,00
52	Пейзаж После дождя 50*100 Самоковский КО1617 Б	00-010032	14 лет, 2 мес.	14 000,00		14 000,00
53	Пейзаж Радостный день 50*70 Когай в рамке КО1871 Б	00-010033	14 лет, 2 мес.	10 000,00		10 000,00
54	Телевизор Samsung UE50TU8500 50" LED UHD 4K 384	00-001106	10 мес.	44 158,33	7 239,10	36 919,23
55	Угловой диван-кровать Dreamart Манхэттен серый с матрасом 160х200см	00-001114	7 мес.	61 912,50	7 104,72	54 807,78
56	Шкаф по индивидуальному заказу А-Дизайн 048-867-20	00-001109	8 мес.	74 924,17	9 826,16	65 098,01
57	Эстакада автомобильная	00-010484	12 лет, 5 мес.	44 300,00	18 283,79	26 016,21
58	Уличное освещение причала	00-010486	12 лет, 4 мес.	66 629,79	27 500,93	39 128,86
59	Телевизор LED Samsung UE60J6300	00-010853	5 лет	68 691,53	67 565,40	1 126,13
60	Камера Hikvision DS-2CD4135FWD-IZ Б	00-001050	3 года, 7 мес.	40 840,46	32 672,16	8 168,30
61	Ограждение металлическое	00-010266	13 лет, 6 мес.	96 021,19	86 418,90	9 602,29
62	Кондиционер LESSAR LS-H09KPA2/LU-H09KPA2	00-001102	1 год, 3 мес.	72 933,33	29 567,55	43 365,78
63	Кондиционер LESSAR LS-H12KPA2/LU-H12KPA2	00-001103	1 год, 3 мес.	78 066,67	31 648,65	46 418,02
64	Кондиционер LESSAR LS-HE24BMA2/LU-H24UMA2	00-001101	1 год, 3 мес.	83 225,00	33 739,80	49 485,20
						1 263 500,35

Применен следующий порядок начала применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», содержащийся в переходных положениях стандартов:

- В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного

пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются. При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде — приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

- Оценка необходимости признания ППА и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

Таблица 2

АБ РОССИЯ АО	398 517 934,70
договор аренды № 27/07-16 от 15.08.2016	219 111 282,65
договор аренды № б/н от 01.02.2021	19 525 918,05
договор аренды № б/н от 03.04.2017	154 822 997,49
договор аренды № б/н от 20.11.2017	5 057 736,51
КУМИ МО Приозерский	814 358,99
Договор №9/19-П от 27.12.2019	814 358,99
МЦДС АО	338 642 516,03
договор субаренды № 29/05 от 29.05.2017	133 844 916,97
договор субаренды №14/08 от 14.08.2017	204 797 599,06
	737 974 809,72

2.2. Учет сырья и материалов (далее - материалы).

Ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц. Материально-производственные запасы (МПЗ), на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва на бухгалтерском счете 14.

2.3. Резерв сомнительных долгов.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете.

2.4. Резерв на отпуск.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Оценочные обязательства по выплате отпускных. Общая сумма оценочного обязательства определяется как величина предстоящих расходов на оплату отпусков, увеличенная на соответствующую сумму страховых взносов. Расчет оценочного обязательства на оплату отпусков ведется на год, исходя из фактически начисленных сумм отпускных за 12 месяцев, предшествующих отчетному периоду.

2.5. Учет доходов и расходов.

Ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Учет расходов ведется на счете 20 «Основное производство» (без выделения общехозяйственных расходов) в разрезе эксплуатации объектов недвижимости, эксплуатируемых предприятием.

2.6. Доходы будущих периодов..

Использование средств целевого финансирования на приобретение внеоборотных активов отражается в корреспонденции с кредитом счета 98 «Доходы будущих периодов». В период признания текущих эксплуатационных расходов делается запись по дебету счета 98 в корреспонденции с кредитом счета 91 «Прочие доходы и расходы» по статье «Бюджетное финансирование».

2.7. Расходы будущих периодов.

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов (счет 97 «Расходы будущих периодов») с последующим равномерным включением в состав текущих расходов в течение срока действия договора страхования.

2.8. Учет государственной помощи.

Ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2000 № 92н.

Бюджетные средства, предоставленные на возмещение расходов, понесенных организацией в предыдущие отчетные периоды, не связанных с приобретением амортизируемого имущества, отражаются как возникновение задолженности по таким средствам и увеличение прочих доходов организации на дату их зачисления. Счет 86 «Целевое финансирование» не используется.

2.9. При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

Организация применяет общеустановленные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах согласно Приложению № 1 к Приказу Минфина России от 02.07.2010 № 66н. В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы.

3. Основные показатели деятельности предприятия.

3.1. Основной вид деятельности – управление недвижимым имуществом.

3.2. Цели деятельности предприятия в соответствии с уставом предприятия - удовлетворение общественных потребностей в результатах его деятельности и получения прибыли.

3.3. Виды деятельности предприятия, относящиеся к его основным видам деятельности в соответствии с уставом предприятия:

- предоставление в аренду и безвозмездное пользование юридическим лицам и гражданам недвижимого имущества, в том числе из состава жилого и нежилого фонда в порядке, установленном Правительством Ленинградской области;
- управление и эксплуатация недвижимого имущества, в том числе из состава жилого и нежилого фонда;
- ремонт и реконструкция зданий и сооружений;
- оснащение зданий и сооружений мебелью и инвентарем.

3.4. Вид экономической деятельности - операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг.

4. Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах:

4.1. *Выручка от выполнения работ, оказания услуг* признается по начислению в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» и составляет 119 763 тысячи рублей (без НДС) по стр.2110 «Выручка».

4.2. *Расходы, связанные с реализацией:*

- Себестоимость продаж составляет 902 078 тыс. руб. по стр. 2210 «Себестоимость продаж».

4.3. *Проценты к уплате по стр. 2330* составили 60 700 тыс. руб. – это процентные расходы за право пользования активами приведенной стоимости арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой предприятие могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

4.4. Сумма прочих доходов составляет 1 135 896 тыс. руб., в том числе:

- доходы за счет бюджетного финансирования в сумме 24 375 тыс. руб.;
- субсидия за счет бюджетного финансирования в сумме 1 024 024 тыс. руб.;
- доходы от продажи материальных ценностей в сумме 82 575 тыс. руб.;

- прочие доходы 4 922 тыс. руб.

4.5. Сумма прочих расходов составляют 162 764 тыс. руб., из них:

- услуги банка в сумме 389 тыс. руб.;
- оплата труда в сумме 19 626 тыс. руб.;
- создание резерва сомнительной задолженности в сумме 1 603 тыс. руб.;
- реализация безвозмездно переданного имущества в сумме 60 235 тыс. руб.;
- восстановление НДС из полученного возмещения расходов в виде субсидии 78 453 тыс. руб.;
- прочие расходы в сумме 2 458 тыс. руб.

4.6. Сумма прибыли до налогообложения составляет 130 167 тыс. руб.

4.7. Возникла разница в учете производственных и управленческих расходов для целей бухгалтерского и налогового учета в связи с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

4.7.1. Постоянный налоговый расход в размере 98 834 тыс. руб. состоит из расходов, не принимаемых для целей налогового учета, а именно:

- оплата труда (материальная помощь) 19 626 тыс. руб.;
- амортизация 1 437 тыс. руб.;
- прочие расходы 77 771 тыс. руб.

4.8. Чистая прибыль предприятия составила 88 298 тыс. руб., что отражено по стр.2400 «Чистая прибыль».

4.9. Для целей налогового учета сумма прибыли составила 249 398 тыс. руб. и текущий налог на прибыль составил 49 880 тыс. руб., что отражено по стр.2411 «Текущий налог на прибыль».

4.10. Предприятие в соответствии с утвержденным Положением о распределении чистой прибыли, распределяет чистую прибыль следующим образом:

- в бюджет Ленинградской области 25%;
- фонд потребления 35%;
- фонд накопления 25%;
- резервный фонд 15%.

5. Информация по связанным сторонам

Полное наименование (имя) юридического лица - связанной стороны или физического лица - связанной стороны	Виды операций со связанными сторонами	Сумма
Управление делами Правительства ЛО	Соглашение о получении субсидии	Субсидия на возмещение затрат, связанных с предоставлением услуг по содержанию и эксплуатации помещений, занимаемых органами государственной власти Ленинградской области 2022 г. – 999 279 тыс. руб.
Избирательная комиссия ЛО	Соглашение о получении субсидии	Субсидия на возмещение затрат, связанных с предоставлением услуг по содержанию и эксплуатации помещений, занимаемых Избирательной комиссией Ленинградской области 2022 г. – 3 656 тыс. руб.

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в ЛО	Соглашение о получении субсидии	Субсидия на возмещение затрат, связанных с предоставлением услуг по содержанию и эксплуатации помещений, занимаемых Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Ленинградской области 2022 г. – 435 тыс. руб.
Уполномоченный по правам ребенка в ЛО	Соглашение о получении субсидии	Субсидия на возмещение затрат, связанных с предоставлением услуг по содержанию и эксплуатации помещений, занимаемых Уполномоченным по правам ребенка в Ленинградской области 2022 г. – 483 тыс. руб.
Уполномоченный по правам человека в ЛО	Соглашение о получении субсидии	Субсидия на возмещение затрат, связанных с предоставлением услуг по содержанию и эксплуатации помещений, занимаемых Уполномоченным по правам человека в Ленинградской области 2022 г. – 1 113 тыс. руб.

6. Непрерывность деятельности

Предприятие будет продолжать свою деятельность, необходимости сокращения ее объемов не предполагается.

7. События после отчетной даты

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены санкции в отношении государственного долга и золотовалютных резервов Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических и юридических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности, начиная с 24 февраля 2022 года, наблюдается значительный рост волатильности на валютном и фондовом рынке Российской Федерации, а также существенное снижение курса рубля по отношению к основным торгуемым на рынке валютам.

Предприятие не рассматривает произошедшие события, как угрозу финансовому положению Предприятия и способности продолжать свою деятельность.

Директор
ЛО ГУП "Недвижимость"



А.Д. Ключко