

Общество с ограниченной ответственностью
«ПУЛКОВО СКАЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ПУЛКОВО СКАЙ»

Войтенков Е.М.

«15» марта 2024 г.



ПОЯСНЕНИЯ
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ПУЛКОВО СКАЙ»
ЗА 2023 ГОД

Подготовлено:

Главный бухгалтер

Григорьева О.А.

Санкт-Петербург

2024 г.

196158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ Звездное, ш Пулковское,
дом 14, литера Г, помещение 7-Н
ИНН 7810719269 КПП 781001001

**Общество с ограниченной ответственностью
«ПУЛКОВО СКАЙ»**

Общие сведения об Обществе.

Полное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «ПУЛКОВО СКАЙ»

Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации: общество зарегистрировано 11 января 2018 г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы №15 по г. Санкт-Петербургу. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц выдан 12.01.2018 с присвоением ОГРН 1187847002925, Общество поставлено на налоговый учет по месту своего нахождения в Межрайонной ИФНС России №23 по Санкт-Петербургу, что подтверждается свидетельством от 11.01.2018 (ГРН 1187847002925).

Субъект РФ: Санкт-Петербург.

Юридический, фактический и почтовый адрес:

6158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. г. Муниципальный Округ Звездное, ш Пулковское, дом 14, литера помещение 7-Н, комната 2.

Виды деятельности: Купля-продажа собственного недвижимого имущества.

Членство в саморегулируемых организациях:

Общество не является членом саморегулируемых организаций

Сведения о величине и составе уставного капитала:

Уставный капитал общества составляет 300 020 000 рублей. Увеличение размера уставного капитала произошло в 2022 году путем внесения дополнительных денежных взносов участников.

Сведения о составе участников по состоянию на отчетную дату.

Ф.И.О., наименование акционера	Паспортные данные, Адрес места жительства / места нахождения	Номинальная стоимость доли (руб.)	Доля в уставном капитале (%)
Войтенков Евгений Михайлович	Паспорт 40 03 171600 выдан 27.11.2002 28 Отделом милиции Центрального района Санкт- Петербурга, код подразделения 782-028, зарегистрирован по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом № 15-17, квартира №456	144 009 600 рублей	48%
Селегень Владимир Павлович	Паспорт 40 02 331895 выдан 19 отделом милиции Выборгского района Санкт-Петербурга 04.04.2002, зарегистрирован по адресу: Санкт- Петербург, проспект Тореца, дом № 35, корпус № 35, корпус № 3, квартира № 13.	93 006 200 рублей	31%
Ногай Сергей Львович	Паспорт 40 12 602997 выдан ТП №14 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 01.10.2012, зарегистрирован по адресу Санкт-Петербург, ул. Шостаковича д. 3, корп. 1, кв. 180	63 004 200 рублей	21%

Перечисленные выше физические лица являются конечными бенефициарными владельцами Общества.

100% долей уставного капитала Общества находятся в залоге ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» для обеспечения обязательств Общества по кредитному договору №0184-21-2-6 от 24.12.2021

Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор: – Войтенков Евгений Михайлович.

Коллегиальный исполнительный орган: отсутствует.

196158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. г. Муниципальный Округ Звездное, ш Пулковское,
дом 14, литера Г, помещение 7-Н
ИНН 7810719269 КПП 781001001

**Общество с ограниченной ответственностью
«ПУЛКОВО СКАЙ»**

Основные показатели деятельности Общества за последние три года

отчетный период	2021	2022	2023
выручка, тыс. руб.	653 278	56 369	451 721
чистая прибыль, тыс. руб.	209 327	3 634	9475
чистые активы, тыс. руб.	236 060	539 693	549 168
численность сотрудников, чел.	13	11	33
фонд оплаты труда, тыс. руб.	12 073	9 571	18 679
В т. ч. суммы вознаграждения, приходящиеся на основной управленческий персонал тыс. руб.	12 073	9 571	18 679

Информация об учетной политике и ее изменениях.

Общество применяет общую систему налогообложения. Учетная политика Общества в течение 2022 года не менялась.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным Законом РФ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06 декабря 2012 года и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ № 34н от 29 июля 1998 года, с последующими изменениями и дополнениями, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерский учет операций от основной деятельности ведется в Обществе с применением следующих нормативных документов:

- ✓ Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета;
- ✓ Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденное Письмом МФ РФ от 30.12.1993 № 160;
- ✓ Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008, утв. Приказом МФ РФ от 24.10.2008 № 116н и других.

Доходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются:

- доходы по обычным видам деятельности – доходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, с выполнением работ, оказанием услуг;
- прочие доходы.

Доходы по обычным видам деятельности учитываются в разрезе видов деятельности (по строительным объектам) на счете 90 "Продажи".

Прочие доходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, состоящие из следующих видов затрат:

Материальные расходы;

Расходы на оплату труда;

196158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ Звездное, ш Пулковское,
дом 14, литера Г, помещение 7-Н
ИНН 7810719269 КПП 781001001

**Общество с ограниченной ответственностью
«ПУЛКОВО СКАЙ»**

Взносы во внебюджетные фонды с фонда оплаты труда;

Амортизационные отчисления;

Прочие расходы.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.07 "Управленческие расходы")

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-08 "Коммерческие расходы", в полной сумме.

К прочим расходам организации относятся:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- суммы уценки активов;
- перечисление средств, связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие.

Прочие расходы организации подлежат зачислению на счет прибылей и убытков в том периоде, в котором они имели место.

Расходы, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим

196158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. г. Муниципальный Округ Звездное, ш Пулковское,
дом 14, литера Г, помещение 7-Н
ИНН 7810719269 КПП 781001001

**Общество с ограниченной ответственностью
«ПУЛКОВО СКАЙ»**

отчетным периодам (- лицензии, - неисключительные права на программы и т.п.) отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Расходы, не приводящие к образованию каких-либо активов (страховки, подписки, членские взносы) отражаются в составе дебиторской задолженности.

Общество не применяет ПБУ 18. Порог исправления ошибок в бухгалтерском учете – 5%.

Информация о доходах по обычным видам деятельности.

Основным видом деятельности Общества является купля-продажа собственного недвижимого имущества. В 2023 году выручка Общества складывается из дохода от продажи недвижимого имущества находившегося в собственности Общества в сумме 449 114 тыс. руб. и дохода от сдачи в аренду помещений в сумме 2 607 тыс. руб. Эти доходы учитывались в качестве доходов по обычным видам деятельности.

Информация по расходам от обычных видов деятельности.

Затраты по обычным видам деятельности Общества в 2023 году состояли из затрат на приобретение и доработку реализованного недвижимого имущества, управленческих расходов, в том числе оплаты труда и отчислений в фонды, амортизации, арендных платежей, услуг сторонних организаций, и коммерческих расходов, в том числе расходов на рекламу и выплату вознаграждения агентам.

Информация об имуществе Общества.

Валюта баланса Общества по состоянию на 31.12.2023 составила 1 634 665 тыс. руб.

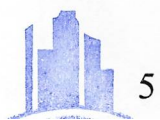
По состоянию на 31.12.2023 на балансе общества числится оформленное в собственность недвижимое имущество (нежилые помещения, принятые от застройщика по актам приема-передачи по договору долевого участия в строительстве) стоимостью 461 615 тыс. руб., а также неотделимые и отделимые улучшения к указанному недвижимому имуществу, не введенные на отчетную дату в эксплуатацию. Продолжается процесс комплектации помещений для использования под гостиницу.

Организация имеет по состоянию на 31.12.2023 дебиторскую задолженность в сумме 446 091 тыс. руб., в том числе авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам, связанным с выполнением отделки и мебелировки принадлежащих Обществу помещений, в сумме 442 313 тыс. руб. После того как данные авансы будут отработаны, на балансе Общества появятся капитальные вложения в основные средства в соответствующем размере.

Организация имеет в собственности также офисную технику и оборудование с остаточной стоимостью 337 тыс. руб. Организация в 2023 году арендовала нежилое помещение под офис.

Запасы организации состоят из мебели, оборудования, техники, а также посуды и комплектующих и прочих материалов, необходимых для функционирования гостиницы и ресторана.

Активы и обязательства, стоимость которых выраженные в иностранной валюте у Общества отсутствуют.



**Общество с ограниченной ответственностью
«ПУЛКОВО СКАЙ»**

Информация об аффилированных лицах.

Наименование юридического лица или ФИО физического лица	Характер отношений с аудируемым лицом
Селегень Владимир Павлович	Участник общества
Ногай Сергей Львович	Участник общества
Войтенков Евгений Михайлович	Участник общества
ООО «СОЮЗ ИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Общие участники (Селегень В.П., Ногай С.Л.)
ООО «Управляющая Компания «СТАТУС»	Общие участники (Селегень В.П., Войтенков Е.М.)
ООО «САЛЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ»	Общие участники (Селегень В.П., Ногай С.Л.)
ООО "САЛЮТ СЕРВИС"	Общие участники (Селегень В.П., Ногай С.Л.)
ООО «Союз-строй Инвест»	Общие участники (Селегень В.П., Ногай С.Л.)
Индивидуальный предприниматель Ногай Сергей Львович	Участник Общества
Индивидуальный предприниматель Войтенков Евгений Михайлович	Участник Общества
Индивидуальный предприниматель Селегень Владимир Павлович	Участник Общества
Индивидуальный предприниматель Ногай Юлия Валерьевна	Супруга Ногай С.Л.
Индивидуальный предприниматель Селегень Татьяна Степановна	Супруга Селегень В.П.
Индивидуальный предприниматель Войтенкова Елена Витальевна	Супруга Войтенкова Е.М.
ООО "УНИВЕРСАЛ"	Генеральный директор Селегень В.П.
ООО "КОМПЛЕКС"	Общий участник Селегень В.П.
ООО "АВЕНИ"	Общий участник Селегень В.П.
ООО "ИНВИТЭК"	Общий участник Селегень В.П.
ООО "ФОРТУНА"	Общий участник Селегень В.П.
ООО «ГО20»	Общий участник Селегень В.П.
ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская»	Общий участник и генеральный директор Войтенков Е.М.
ООО «ОЛИМП-ФС»	Общий участник и генеральный директор Войтенков Е.М.
ООО «СКВ-СЕРВИС»	Общий участник Ногай С.Л.

«ПУЛКОВО СКАЙ»

Информация о связанных сторонах.

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Способ контроля (доля в капитале или иной способ контроля)	Виды операций	Сумма, операции за 2023 год, тыс. руб.	Оплата операции за 2023 год, тыс. руб.	Дебиторская задолженность на 31.12.2023г., тыс. руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2023г., тыс. руб.
Войтенков Евгений	участник	Участник Войтенков Е.М.	договор процентного займа	74 186			74 186
Михайлович Владимир	участник	Участник Селегень В.П.	договор процентного займа	74 572			74 572
Павлович Сергей Львович	участник	Участник Ногай С.Л.	договор процентного займа	39 430			39 430
ООО "Управляющая Компания СТАТУС"	наличие общих участников	Общие участники Войтенков Е.М., Селегень В.П.	договор на возмещение коммунальных расходов	4 545			4 545
ООО "Союз-строй Инвест"	наличие общих участников	общие участники Селегень В.П., Ногай С.Л.	договор долевого участия в строительстве:	33 586			
			договор займа	2 619	105 980		
			соглашение о компенсации расходов	439 439	449 064		
Ногай Юлия Валерьевна	супруга участника	Участник Ногай С.Л.	договоры купли-продажи	200 324	200 324		
Войтенкова Витальевна	супруга участника	Участник Войтенков Е.М.	договоры купли-продажи	114 598	114 598		

Информация о полученных и предоставленных займах и других заемных обязательствах.

По состоянию на 31.12.2023 у Общества имеется долгосрочная задолженность по кредитному договору об открытии кредитной линии № 0184-21-2-6 от 24.12.2021 Банк-кредитор ПАО «Промсвязьбанк». Сумма ссудной задолженности по состоянию на отчетную дату – 847 555 тыс. рублей, кроме того проценты к уплате 5 003 тыс. рублей. Срок кредитования – до 30.12.2031 года. Процентная ставка в соответствии с льготной программой кредитования гостиничного бизнеса – 4% годовых.

Также по состоянию на 31.12.2023 у Общества имеются долгосрочные займы участников Общества, полученные на следующих условиях:

Срок погашения – до 30.01.2032 года, процентная ставка – ключевая ставка ЦБ РФ.

196158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ Звездное, ш Пулковское, дом 14, литера Г, помещение 7-Н (812)671-03-33
ИНН 7810719269 КПП 781001001

«ПУЛКОВО СКАЙ»

Общая сумма задолженности по займам на 31.12.2023 – 181 850 тыс. рублей, кроме того, проценты по займам- 6 338 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2023 у Общества выданные займы отсутствуют.

Информация о судебных разбирательствах.

У Общества отсутствуют незавершенные судебные разбирательства на отчетную дату.

Прочая информация.

В 2023 году общество не участвовало в совместной деятельности, не являлось учредителем доверительного управления, условных фактов хозяйственной деятельности не было.

Общество по состоянию на 31.12.2023 не является поручителем по обязательствам третьих лиц.

В 2023 году никакой сегмент деятельности Общества не прекращался. Общество не планирует в 2024 году прекращение деятельности и продажу долгосрочных активов.

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Общество не входит в состав Группы (Холдинга), соответственно не предоставляет консолидированную отчетность, дочерних организаций не имеет.

Обществом создан резерв на оплату отпусков в сумме 2 368 тыс. рублей.

В связи с отсутствием сомнительных долгов соответствующий резерв Обществом не создавался.

Государственной помощью (субсидиями) Общество не пользуется, расходов на НИОКР не имеет.

Организация создает резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание. В 2023 году заключен договор с ООО «Управляющая Компания «СТАТУС» на управление гостиницей. Помещения, в которых располагается гостиница, а также все оборудование, мебель, инвентарь и прочие принадлежности, необходимые для деятельности гостиницы, находятся в собственности ООО «ПУЛКОВО СКАЙ», учтены в составе основных средств Общества, и оно по условиям договора обязано осуществлять гарантийный ремонт указанных основных средств. В период, когда деятельность с условием гарантийного ремонта и обслуживания осуществляется впервые, резерв по гарантийному ремонту и обслуживанию товаров (работ) создается в размере, не превышающем ожидаемых расходов на указанные затраты. Обществом создан резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание в размере

196158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ Звездное, ш Пулковское,

дом 14, литера Г, помещение 7-Н (812)671-03-33

ИНН 7810719269 КПП 781001001

3% от балансовой стоимости недвижимого имущества и его неотделимых улучшений (учтенных на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств») и 7% от стоимости мебели, оборудования и инвентаря (учтенных на счете 08.04 «Приобретение объектов основных средств»). Общий размер созданного резерва составил 32 290 тыс. руб. Резерв учитывается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Влияние санкций и СВО на деятельность организации.

Негативные последствия для бизнеса:

Произошло подорожание импортных строительных материалов и возникли трудности с поставками из ряда стран, в связи с чем возникла необходимость пересмотреть имеющиеся контракты и перейти на поставки оборудования, мебели и отделочных материалов отечественного или китайского производства. Ряд контрагентов из стран Европы приостановили действие контрактов на неопределенный срок.

В результате введения санкций ухудшились условия ведения бизнеса.

Пронумеровано, прошито
и скреплено печатью на
тридцати шестидесяти
ООО «ПЕТЕРБУРГ АУДИТ»
Директор



Смирнова А.С.