

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

## I. Общая информация

1. Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО»;
2. Дата государственной регистрации – 11 февраля 2010 года, ОГРН – 1107847031104, ИНН 7801512860, КПП 780401001.
3. Место нахождения – 192019, Санкт–Петербург, улица Седова, дом 12, литер А, офис 230
4. Уставный капитал – 14 010 000 000 рублей.

Учредители: КОМПАНИЯ «УИНДАМЕД ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» (WINDAMED INVESTMENTS LTD)

Уставный капитал полностью оплачен.

5. Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор – Попов Алексей Евгеньевич.
6. Среднегодовая численность работающих за отчетный период – 4 человека;
7. Основные виды деятельности Общества.

Основное отраслевое направление деятельности согласно ОКВЭД: 68.20.2 – АРЕНДА И УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННЫМ ИЛИ АРЕНДОВАННЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.

Основной деятельностью Общества за отчетный период является продажа собственной жилой и нежилой недвижимости в построенном жилом комплексе, где Общество являлось заказчиком-застройщиком.

## **II. Основные элементы учетной политики Общества в 2023 году и представление информации в бухгалтерской отчетности**

### **II.1. Основа составления отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют: основные средства и нематериальные активы, отраженные за вычетом начисленной амортизации.

Настоящие основные принципы учетной политики последовательно применялись Обществом при подготовке бухгалтерской отчетности, и они сопоставимы с теми, которые применялись в предыдущем отчетном периоде.

Учетная политика разработана на основе требований Федерального закона №402–ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», ПБУ «Учетная политика организации» 1/2008 и других действующих Положений по бухгалтерскому учету.

### **II.2. Избранные способы ведения бухгалтерского учета**

Бухгалтерский учет осуществляется генеральным директором. Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с применением программного продукта «1С Бухгалтерия».

Хозяйственные операции совершаются и отражаются в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов, оформленных в соответствии с установленными требованиями.

Денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации (рублях и копейках).

Учетная политика утверждена приказом б/н от 31.12.2022 г.

### **II.3. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности**

#### **1. Промежуточная бухгалтерская отчетность.**

Общество составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность за месяц, квартал нарастающим итогом с начала отчетного года.

Промежуточная бухгалтерская отчетность состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах.

Промежуточная бухгалтерская отчетность предоставляется участникам общества.

#### **2. Годовая бухгалтерская отчетность.**

Общество составляет годовую бухгалтерскую отчетность по образцам форм, приведенным в Приказе МФ РФ от 02.06.2010г. №66н.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах составляются в табличной и текстовой формах.

Годовая бухгалтерская отчетность предоставляется учредителям и в иные адреса, определенные законодательством РФ.

## **II.4. Раскрытие существенных показателей статей бухгалтерской отчетности**

### II.4.1 Изменения, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за текущий период

Изменений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность за текущий период не делалось.

### II.4.2 Информация о нематериальных активах

Нематериальные активы Общества включают в себя Логотип и сайт ЖК "Пять Звезд".

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание. Способы определения амортизации нематериальных активов – линейный. Информация о первоначальной стоимости и суммах начисленной амортизации на начало и конец отчетного года, движении нематериальных активов в течение отчетного года приведены в табличном Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Табл.1.1

### II.4.3 Информация об основных средствах

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Основные средства состоят из следующих групп: земельные участки, машино-места (переданные в аренду), нежилые помещения (переданные в аренду), производственное оборудование, и прочее оборудование такое, как оргтехника и мебель.

Объекты основных средств отражены в бухгалтерской отчетности по сумме фактических затрат на их приобретение и создание, за вычетом накопленной амортизации.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования. Амортизационные отчисления начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

Для целей начисления амортизационных отчислений по объектам основных средств определяется срок полезного использования. Для этого объекты основных средств распределяются по группам, установленным в Постановлении Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Сроки

полезного использования по амортизируемому имуществу, входящую в состав одной амортизируемой группы, устанавливаются едиными, исходя из минимального срока службы по соответствующей амортизационной группе.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается комиссией в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

Переоценка основных средств не производится, учет основных средств производится по первоначальной стоимости.

Инвестиционная недвижимость отсутствует.

Активы, которые отвечают критериям основных средств стоимостью не более 100 тыс. руб., списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

Приобретение книг, брошюр и т.п. изданий методического характера признается расходами на производство и списание их стоимости производится на момент принятия к учету.

Земельные участки, приобретенные в собственность, учитываются в составе не амортизируемых основных средств.

Кадастровый номер и адрес участка	Стоимость участка
78:10:0516102:1049 г. Санкт-Петербург, улица Жукова, уч.149	604 тыс. руб.

Основные средства, оплаченные не денежными средствами, отсутствуют.

Обществом арендовано нежилое помещение №230 общей площадью 24,9 кв.м., расположенного по адресу: 192019, Санкт–Петербург, улица Седова, дом 12, литер А, офис 230 кадастровый номер 78:12:0007019:1003

и нежилое помещение №206 общей площадью 5,21 кв.м., расположенного по адресу: 195027, г. Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 38, корп.5, лит.Ж кадастровый номер 78:10:5159А:15:73

Основные средства, учитываемые в составе доходных вложений отсутствуют.

Информация о первоначальной стоимости и суммах начисленной амортизации на начало и конец отчетного года, движение основных средств в течение отчетного года по основным группам основных средств приведены в табличном Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Табл.2.1

Обесценение основных средств и капитальных вложений не производилось.

#### II.4.4 Информация о прочих внеоборотных активах. Информация об инвестиционной деятельности

Реализация инвестиционных программ осуществляется Обществом путем комплексной застройки территории, которая включает в себя жилые здания и инженерную инфраструктуру.

Учет капитальных затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в размере фактических расходов.

Поскольку нормальный операционный цикл создания объектов недвижимости превышает двенадцать месяцев, затраты на их создание учитываются в составе внеоборотных активов по строке 1150 Бухгалтерского баланса «Основные средства» и выделены как капитальное строительство.

Информация о капитальных вложениях в инвестиционные программы и составе незавершенного строительства на начало и конец отчетного года приведены в табличном Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Табл.2.2

#### II.4.5 Информация о финансовых вложениях

Финансовые вложения Общества представлены в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и состоят из:

- займов предоставленных – 560 000 тыс. руб.

Долговые ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других обществ отсутствуют.

#### II.4.6 Информация о запасах

В составе запасов Общество учитывает материалы и инвентарь, необходимые для обеспечения текущей производственной деятельности.

Оценка и учет материалов, приобретаемых для осуществления производственной деятельности, производится по фактическим затратам на приобретение или изготовление.

Оценка материалов при их списании на производство и реализацию, а также прочие нужды, производится по средней себестоимости. В 2023 г. общество не меняло подходы к оценке материально–производственных запасов.

Информация о стоимости запасов на начало и конец отчетного года, движении запасов в течение отчетного года приведены в табличном Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Табл.4.1

Материально-производственные запасы в залог не передавались.

Резервы под снижение стоимости материалов не создавались.

#### II.4.7 Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении отдельных видов дебиторской задолженности приведены в табличном Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Табл.5.1

Дебиторская задолженность по состоянию 31 декабря 2023 года составляет 75 045 тыс. руб., в том числе:

- ✓ Долгосрочная дебиторская задолженность – 0 тыс. руб.;
- ✓ Краткосрочная дебиторская задолженность – 75 045 тыс. руб.

Структура краткосрочной дебиторской задолженности:

- задолженность покупателей и заказчиков – 17 982 тыс. руб.;
- обязательства дольщиков по договорам долевого участия (задолженность по оплате договоров долевого участия в строительстве) – 450 тыс. руб.;
- авансы выданные – 24 133 тыс. руб.;
- проценты по выданным займам – 19 048 тыс. руб.
- сальдо ЕНС – 13 432 тыс. руб.

#### II.4.8 Информация об оценочных обязательствах.

Резерв по сомнительным долгам не создавался.

#### II.4.9 Информация о движении денежных средств и денежных эквивалентах

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кассе, средства в кредитных организациях, не обремененные никакими договорными обязательствами.

По состоянию на 31.12.2023 г. отсутствуют денежные средства, которые недоступны для использования. Денежные средства на 31.12.2023 г. составляют 109 104 тыс. руб.

Аккредитивы в пользу Общества на 31.12.2023 г. отсутствуют.

Информация о движении денежных потоков отражена в Отчете о движении денежных средств.

#### II.4.10 Информация о прочих оборотных активах

Прочие оборотные активы представляют собой расходы будущих периодов и составляют 488 тыс. руб.

#### II.4.11 Информация о капитале Общества

Информация о капитале Общества представлена в «Отчете об изменениях капитала».

Размер уставного капитала Общества составляет 14 010 тыс. руб.

В 2023 г. уставный капитал увеличен не был.

По результатам деятельности Общества за 2023 г. чистая прибыль составила 21 000 тыс. руб.

#### II.4.12 Информация о заемных средствах. Долгосрочные обязательства. Краткосрочные обязательства

Кредиты и заемные средства на 31.12.2023 г. отсутствуют.

#### II.4.13 Информация о налоге на прибыль. Отложенные налоговые активы и обязательства.

Текущий налог на прибыль – это сумма налога, рассчитанная на основании данных налогового учета, подлежащая уплате в бюджет по итогам налогового периода –2023 года.

Отложенные налоговые активы это временные вычитаемые разницы, которые представляют собой расходы, учитываемые для налогообложения в будущем. Вычитаемые временные разницы при формировании налогооблагаемой прибыли (убытка) приводят к образованию отложенного налога на прибыль, который должен уменьшить сумму налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства это временные налогооблагаемые разницы, которые представляют собой расходы, учитываемые для целей налогообложения раньше, чем для целей бухгалтерского учета.

Налогооблагаемые временные разницы при формировании налогооблагаемой прибыли (убытка) приводят к образованию отложенного налога на прибыль, который должен увеличить сумму налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Прибыль до налогообложения составила 26 540 тыс. руб.

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) определена исходя из величины условного дохода, скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства, отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода, и составила за 2023 год (-) 6 232 тыс. руб.:

- отложенное налоговое обязательство – 692 тыс. руб.

Суммы отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов не списывались на счета прибылей и убытков.

#### II.4.14 Информация о кредиторской задолженности. Информация о прочих обязательствах. Долгосрочные обязательства. Краткосрочные обязательства.

Величина кредиторской задолженности определяется на основе данных бухгалтерского учета.

Сумма кредиторской задолженности и прочих обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 13 376 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность составляет 13 376 тыс. руб. В составе краткосрочной кредиторской задолженности приведена информация о следующих видах краткосрочной кредиторской задолженности:

- Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в суммах, признанных Обществом достоверными, за приобретенные материальные ценности, за принятые выполненные работы, за потребленные услуги составляет 10 378 тыс. руб.
- Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками, в суммах, признанных Обществом достоверными, за приобретенные материальные ценности, за принятые выполненные работы, за потребленные услуги составляет 0 тыс. руб.
- Кредиторская задолженность по налогам и сборам составляет 2 998 тыс. руб.

Заемные средства организации составляют 0 тыс. руб.

Проценты по заемным средствам составляют 0 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности и прочих обязательствах приведены в табличном Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Табл.5.3

#### II.4.15 Информация о выручке и расходах

Выручка от реализации готовой продукции собственного производства (жилые и нежилые помещения) признается в момент подписания акта приема-передачи жилого/нежилого помещения.

В состав прочих расходов за 2023 год включаются:

- расходы на услуги банков 265 тыс. руб.
- налоги и сборы 81 тыс. руб.
- штрафы, пени и неустойки к уплате 0 тыс. руб.
- списание дебиторской задолженности 23 932 тыс. руб.
- Прочие расходы, связанные с деятельностью организации 673 тыс. руб.

В состав прочих расходов за 2022 год включены:

- расходы на услуги банков 1 779 тыс. руб.
- налоги и сборы 1 212 тыс. руб.
- штрафы, пени и неустойки к уплате 0 тыс. руб.
- списание дебиторской задолженности 585 тыс. руб.

- Прочие расходы, связанные с деятельностью организации 3 376 тыс. руб.

Общехозяйственные расходы признаются в полном объеме расходами по обычным видам деятельности и списываются по окончании месяца на управленческие расходы.

В состав расходов будущих периодов включаются:

- расходы на приобретение программных продуктов;
- расходы на страхование;

Расходы на продажу учитываются на сч.44.03 и признаются в момент реализации недвижимости.

К прочим доходам, помимо перечисленных в Положении по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, относятся:

- выручка от реализации строительных материалов и других ТМЦ;
- выручка от реализации имущества в рамках договоров на присоединение;
- доходы, образовавшиеся в результате удержаний за не исполнение условий договоров бронирования.

Проценты по займам и кредитам признаются в составе прочих расходов в полном объеме.

Сумма выручки за 2023 год от основной деятельности составила 49 501 тыс. руб.

Сумма процентов по выданным займам составили 11 182 тыс. руб.

Штрафы, пени, неустойки к получению/уплате – 5 399 тыс. руб., сумма списания кредиторской задолженности составила 27 390 тыс. руб.

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствует.

#### II.4.16 Информация о связанных сторонах

Общество раскрывает информацию о связанных сторонах (юридических и (или) физических) лицах, способных оказывать влияние на деятельность Общества.

#### Аффилированные лица Общества

Наименование, доля владения	Размер вклада, тыс. руб.	Место нахождения
Компания «УИНДАМЕД ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» (доля в УК – 100%)	14 010,00	ЛАРНАКОС, 7, ДОРИФОРΟΣ КОМПЛЕКС, БЛОК Б, 2-Й ЭТАЖ, КВАРТИРА А/ОФИС 201, АГЛАНЦИЯ,2101, НИКОСИЯ, КИПР
Попов Алексей Евгеньевич – генеральный директор ООО «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО»		г.Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.2/7, кв.364

Операции со связанными сторонами в 2023 г. отсутствовали.

Выплаты управленческому составу за 2023 г. составили 359 тыс.руб.

#### II.4.17 События после отчетной даты

Наименование события	Наличие/отсутствие события
<b><u>События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность:</u></b>	
– обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.	отсутствовало
<b><u>События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:</u></b>	
– принятие решения о реорганизации организации;	отсутствовало
– пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации;	отсутствовало
– прекращение существенной части основной деятельности организации, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату;	отсутствовало

В течение 2023 г. Обществу не предъявлялись претензии и не производились расчеты по указанным операциям.

#### II.4.18 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово–хозяйственную деятельность Общества, в 2023 г. не возникали.

#### II.4.19 Информация по сегментам

Общество специализируется на жилищном строительстве по кирпично–монолитной технологии с использованием навесных вентилируемых фасадов в сегменте жилой недвижимости класса «бизнес». Региональный рынок – г. Санкт–Петербург.

Общество выделяет три отчетных сегмента, которые удовлетворяют критериям выделения в качестве операционных:

- строительство – включает выручку от оказания услуг заказчика – застройщика;
- реализация недвижимости – включает продажу жилой и нежилой недвижимости;

Каждый из упомянутых сегментов способен приносить экономические выгоды и нести при этом соответствующие расходы, в том числе и от операций с другими сегментами.

Результаты деятельности каждого сегмента представляются во внутренней отчетности Общества.

По каждому отчетному сегменту формируются финансовые показатели отдельно от других сегментов.

Выделение данных видов деятельности также обусловлено требованиями Федерального закона от 30.12.2004 №214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к порядку привлечения денежных средств граждан, связанному с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию.

#### II.4.20 Раскрытие информации о деятельности застройщика

- ✓ Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства в 2023 г. отсутствовали.
- ✓ Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства – займы и кредиты для долевого строительства на 31.12.2023 г. отсутствует.
- ✓ Активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залога – активы в залог не передавались, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

#### II.4.21 Государственная помощь

Получение бюджетных средств и прочих форм государственной помощи, от которых Общество прямо получает экономические выгоды, отсутствует.

#### II.4.22 Научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы в 2023 году Обществом не осуществлялись.

#### II.4.23 Соглашения о разделе продукции

Соглашения о разделе продукции в 2023 году Обществом не заключались.

#### II.4.24 Договоры строительного подряда

Общество в 2023 году не выступало в качестве подрядчика по договорам строительного подряда.

#### II.4.25 Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте Обществом не осуществлялись.

#### II.4.26 Управление финансовыми рисками

Функция управления рисками Общества осуществляется в отношении финансовых рисков, операционных и юридических рисков. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надежное функционирование внутренней политики и процедур Общества в целях минимизации данных рисков. Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Общество не подвержено валютному риску, поскольку у Общества отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

Поскольку у Общества отсутствуют займы, выданные и полученные с переменной процентной ставкой (все ставки являются фиксированными), Общество не подвержено воздействию риска изменения процентной ставки.

Общество не подвержено прочему ценовому риску, поскольку у него отсутствуют вложения в ценные бумаги, имеющие рыночную котировку.

#### II.4.27 Сведения о исполнении Федерального закона РФ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма»

Сведения о исполнении Федерального закона РФ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и законодательства о противодействии коррупции:

1. Операции по перечислению денежных средств в интересах третьих лиц не производились.

2. Контракты с государственными предприятиями не заключались.

#### II.4.29 Влияние пандемии коронавирусной инфекции

Отрасль, в которой Организация осуществляет свою деятельность не относится к отраслям экономики, определенным как наиболее пострадавшие в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции;

- руководство считает, что организация адаптировалась (не адаптировалась) к условиям распространения коронавирусной инфекции;

- обесценение нефинансовых активов организации не произошло;

- простоев в использовании объектов основных средств не было;

- организация не получала субсидии в связи с пандемией;

- рисков, связанных с финансовыми инструментами организация не имеет.

#### II.4.30 Влияние санкций

Введенные в отношении РФ, отдельных юридических и физических лиц, санкции не оказывают существенного влияния на перспективность деятельности общества в будущем.

Генеральный директор

Попов А.Е.



