

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности
ООО «ДОМЕН»
за 2023 год

1. Общие сведения.

Полное наименование юридического лица: общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕН»

Сокращенное наименование юридического лица: ООО «ДОМЕН» (далее- общество)

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 01.12.2005 г., ОГРН 1057813043111.

Адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.123, лит А. кв. 37.

Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.123, лит А. кв. 37.

Уставный капитал составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек,

Учредители:

Мизгулин Дмитрий Александрович , доля в уставном капитале – 51%

Шмаков Владимир Иосифович, доля в уставном капитале -14%

Никонов Сергей Николаевич, доля в уставном капитале -14%

Смирнов Александр Михайлович, доля в уставном капитале -14%

Маринина Екатерина Геннадьевна, доля в уставном капитале -7%

Органы управления общества: единоличный исполнительный орган- генеральный директор Григорьев Владимир Ильич.

Основной вид деятельности: 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Данный вид деятельности лицензированию не подлежит.

В 2023г. общество применяло общую систему налогообложения.

Среднесписочная численность работников общества по состоянию на 31.12.2023г. – 14 человек.

2. Учетная политика.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности

Учетная политика по бухгалтерскому учету общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

3. Бухгалтерский баланс.

3.1. Основные средства.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: основные средства – активы имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности, предназначенные для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды, стоимостью свыше 100 000 руб. 00 коп.

Общество осуществило переход на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с п.49 (альтернативный упрощенный способ).

Амортизация основных средств, начисляется исходя из сроков полезного использования, определенных обществом самостоятельно.

Способ начисления амортизации для всех групп основных средств – линейный.

Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта и включается в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Оценка основных средств осуществляется по первоначальной стоимости

Ежегодную переоценку основных средств общество не проводит.

На 31.12.2023г в бухгалтерской отчетности основные средства отражены по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Раскрытие изменений стоимости основных средств (руб.):

№пп	Наименование основного средства	Первоначальная стоимость основного средства , тыс. руб.	Начислена амортизация на 31.12.2023г., тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г., тыс. руб.
1	Автомобиль легковой BMW X5 xDrive40d (X4XTH49470Y807123)	8 242,00	4 901,00	3 341,00
2	Компьютер Apple iMac 27 Retina	159,00	129,00	30,00
3	Компьютер Apple MacBookPro 13.3	122,00	104,00	18,00
4	Кондиционер	118	12,00	106,00
5	Контейнер 20 футов BMOU240479	138	19,00	119,00
6	Контейнер 20 футов DC	154,00	124,00	30,00
7	Контейнер 20 футов DC	154,00	124,00	30,00
8	Контейнер 20 футов DC	154,00	124,00	30,00
9	Контейнер 20 футов DC	154,00	124,00	30,00
10	Контейнер 20 футов DC	154,00	124,00	30,00
11	Контейнер 20 футов DC	154,00	124,00	30,00
12	Контейнер 20 футов DC	154,00	124,00	30,00
13	Контейнер 20 футов DC	154,00	124,00	30,00
14	Контейнер 20 футов FOSU201101	138	19,00	119,00
15	Контейнер 20 футов ZIMU118443	138	19,00	119,00
16	Копировальный аппарат KonicaMinolta C227	108,00	72,00	36,00
17	Кофемашина WMF2100 (Москва , Волоколамское шоссе)	106,00	57,00	49,00
18	Планшет APPLE iPad Pro 2020 12'9 512Gb wi-fi+cellular MXF72RU	101,00	60,00	41,00
19	Поломоечная машина BD 43/35 C Ер 230V	136,00	68,00	68,00
20	Система автоматической пожарной сигнализации (АЛК)	275,00	107,00	168,00
21	Система автоматической пожарной сигнализации (ПСК)	112,00	44,00	68,00
22	Система запираания эвакуационных выходов	246,00	96,00	150,00
23	Система контроля и управления доступа (СПБ., Оптиков.д.37)	140,00	57,00	83,00
24	Система контроля и управления доступа во входной группе бизнес-центра	515,00	313,00	202,00
25	Система спринклерного пожаротушения (ПБК)	420,00	111,00	309,00
26	Стойка администратора	198,00	130,00	68,00
27	Экопарковка	868,00	222,00	646,00
ИТОГО:				5 872,00

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», обществом по договору аренды земельного участка сформировано и отражено право пользования активом .

В соответствии с учетной политикой общества, стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации с использованием счета 02.

На 31.12.2023г. в строке 1150 бухгалтерского баланса , обществом отражено право пользования активом в размере остаточной стоимости :

№пп	Наименование	Первоначальная стоимость , тыс. руб.	Начисленная амортизация на 31.12.2023г., тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г., тыс. руб.
1	Земельный участок	289 938 155,60	8 713 988,25	281 224 167,35

3.2. Доходные вложения в материальные ценности.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: основные средства – активы имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности, предназначенные для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды , стоимостью свыше 100 000руб. 00 коп.

В состав доходных вложений в материальные ценности включается инвестиционная недвижимость, предназначенная исключительно для предоставления обществом за плату во временное владение и пользование, или во временное пользование с целью получения дохода.

Инвестиционная недвижимость сдается в аренду юридическим лицам на основании договоров аренды, что является основным видом деятельности общества. Сдаваемые в аренду помещения используются арендаторами для размещения складов, производств магазинов и офисов.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» инвестиционная недвижимость общества учитывается по первоначальной стоимости, соответственно амортизация начисляется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Амортизация инвестиционной недвижимости, производится исходя из сроков полезного использования, определенных обществом самостоятельно.

Способ начисления амортизации для всех групп инвестиционной недвижимости – линейный.

Ежегодную переоценку инвестиционной недвижимости общество не проводит.

Учет затрат на ремонт инвестиционной недвижимости осуществляется по мере осуществления ремонта и включается в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт инвестиционной недвижимости не создается.

Стоимость вновь приобретенной инвестиционной недвижимости формируется с учетом фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, доведения до пригодного состояния.

На 31.12.2023г в бухгалтерской отчетности инвестиционная недвижимость отражена по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Раскрытие изменений стоимости инвестиционных активов (руб.):

№пп	Инвестиционный актив	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Начисленная амортизация на 31.12.2023г., тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г., тыс. руб.
1	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1071)	209 711,00	30 059,00	179 652,00
2	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1072)	384 611,00	55 128,00	329 483,00
3	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1073)	5 552,00	796,00	4 756,00
4	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1074)	225 946,00	32 386,00	193 560,00
5	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1075)	1 929,00	276,00	1 653,00
6	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1076)	1 844,00	264,00	1 580,00
7	Здание (кадастровый номер 50:11:0010104:10246)	224 584,00	42 926,00	181 658,00
8	Помещение (кадастровый номер 78:34:0004155:12961) 3Н	143 906,00	14 328,00	129 578,00
9	Помещение (кадастровый номер 78:34:0004155:13207) 134Н	83 511,00	8 325,00	75 186,00
10	Помещение (кадастровый номер 78:42:1832202:7680)	16 511,00	1 875,00	14 636,00
11	Помещение (кадастровый номер 78:42:1832202:7681)	21 626,00	2 456,00	19 170,00
ИТОГО:				1 130 912,00

3.3. Запасы.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с соответствием ФСБУ 5/2019 "Запасы" утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: запасы это активы потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Отпуск запасов осуществляется по себестоимости каждой единицы

3.4. Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Учет дебиторской задолженности организован в разрезе контрагентов, договоров и сроков возникновения.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой на основании данных проведенной инвентаризации.

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в Приложении 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В состав дебиторской задолженности включены следующие существенные виды дебиторской задолженности:

Наименование	Сумма тыс. руб. на 31.12.2023 г.	Сумма тыс. руб. на 31.12.2022 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	10 963	10 933
в т.ч. расчеты с покупателями и заказчиками	2 255	3 208
ИТОГО	10 933	10 933

На 31.12.2023 обществом сформирован резерв по сомнительным долгам на сумму 3 515 тыс. руб.

3.5. Финансовые вложения .

На 31.12.2023 отражены суммы депозитов на срок не превышающие 12 месяцев, в размере 7 400, 000 тыс. руб.

3.6. Денежные средства .

Денежные средства по состоянию на 31.12.2023 составили 6 762 тыс. руб. в следующих банках:

Наименование банка	на 31.12.23г. Сумма, тыс руб.	на 31.12.22г. Сумма, тыс руб.
ООО "ЭКСПОБАНК"	25	52
СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	6 540	5 679
ООО "Инбанк"	8	
Касса общества	189	205
Итого:	6 762	5 936

Информация о движении представлена в Отчете о движении денежных средств.

3.7. Уставный капитал, не распределенная прибыль, использование прибыли.

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по данным бухгалтерского баланса на 31.12.2022г. составляла 210 733 тыс. руб.

В 2023 году:

- получена чистая прибыль от деятельности 35 350 тыс. руб.,
- распределены дивиденды в размере 140 000 тыс. руб.

Итого нераспределенная прибыль на 31.12.2023г. составила 106 083 тыс. руб.

3.8. Заемные средства .

На 31.12.2023 по строке 1410 бухгалтерского баланса отражены остатки заемных средств, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты в размере 1 002 857тыс. руб., в том числе кредит ПАО «Промсвязьбанк» 142 857тыс. руб., займы физических лиц и организаций 860 000тыс. руб.

3.9. Заемные средства .

По строке 1510 пассива баланса на 31.12.2023 отражена задолженность по процентам по займам в размере 2 652 тыс. руб.

3.10. Кредиторская задолженность .

В состав кредиторской задолженности включены следующие существенные виды кредиторской задолженности:

Наименование	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2023г.	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2022г.
в т.ч. по расчетам с арендаторами	30 387	35 856
в т.ч. по расчетам с поставщиками, подрядчиками	2 473	2 670

в т.ч по налогам и сборам	18 761	20 245
ВСЕГО	51 621	58 771

Вся задолженность по срокам погашения до 12 месяцев. Просроченной задолженности нет.

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в Приложении 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.11. Оценочные обязательства

В бухгалтерском балансе по стр. 1540 на 31.12.2023г. оценочные обязательства отсутствуют. В учетной политике отсутствует норма по начислению и использованию резерва на оплату отпусков. С учетом среднесписочной численности 14 человек (микропредприятие), неначисление резерва не привело к существенным искажениям бухгалтерской отчетности.

3.12. Прочие обязательства.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», обществом по договору аренды земельного участка сформировано и отражено арендное обязательство.

На 31.12.2023г. в строке 1450 бухгалтерского баланса, обществом отражено арендное обязательство в размере 280 438 тыс. руб.

4. Отчет о финансовых результатах.

4.1. Доходы.

Основной вид деятельности общества: аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

В соответствии с п. 26. ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, все объекты учета аренды (инвестиционная недвижимость) классифицируются обществом в качестве объектов учета операционной аренды, в связи с чем, выручка от реализации услуг признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога добавленную стоимость.

Доходы общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и на прочие:

Вид дохода	За 2023 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
Доход от сдачи в аренду зданий, помещений.	341 490	317 554
Проценты к получению	789	807
Прочие доходы (от продажи помещений)	0,000	0,000
Прочие доходы	933	9
ИТОГО	343 212	318 360

4.2. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В соответствии с утвержденной учетной политикой расходы признаются по методу начисления, то есть на дату оказания работ, услуг, поступления товаров и отражаются в отчетности за минусом налога добавленную стоимость.

Расходы общества подразделяются на:

Вид расхода	За 2023 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
Себестоимость продаж (расходы прямые)	82 032	78 848
Управленческие расходы	97 095	91 604
Проценты к уплате	116 068	105 803
Прочие расходы	3 615	5 506
ИТОГО	298 810	281 761

Прочие расходы за 2023 год в свою очередь складываются из:

Прочие внереализационные доходы (расходы)	2 005
---	-------

Списание выделенного НДС на прочие расходы	26
Услуги банка	1 584
Итого	3 615

4.3. Налог на прибыль.

В 2023г. обществом начислен налог на прибыль в размере 7 506 тыс. руб.

4.4. Обеспечения обязательств

В соответствии с кредитным договором №72-20006/3396 от 03.12.2020г. имущество общества на сумму 328 869,900 тыс руб. находится в залоге:

По договору ипотеки 72-20006/3396-8 от 04.03.2021г.

Объект, кадастровый номер	Стоимость, руб.
78:34:0004155:12961	103 350 000,00
78:34:0004155:13207	64 961 250,00
	168 311 250,00

По договору ипотеки 72-20006/3396/4 от 04.03.2021

Объект, кадастровый номер	Стоимость, руб.
50:11:0010104:10246	160 557 900,00
	160 557 900,00

5. Отчет о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств подготовлен в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011)», утв. Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н.

Общество не осуществляет расчеты в иностранной валюте и не имеет валютных банковских счетов.

В бухгалтерском балансе денежные потоки по всем счетам (сч. 50,51) отражены по строке 1250 «Денежные средства».

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам в Отчете показаны в полном объеме, без учета НДС.

По строке «Прочие платежи» раздела «Денежные потоки от текущих операций» отражены:

- выдача подотчетных сумм,
- оплата налога на имущество,
- расходы на услуги банков,
- оплата госпошлины,
- прочие расходы

6. Раскрытие информации о выплатах связанным сторонам.

В 2023г. общество осуществляло выплаты следующим связанным сторонам:

Наименование контрагента	Основание определения его как связанной стороны	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции (тыс. руб)
Григорьев В.И.	Трудовой договор №1 от 01.04.2014г.	2023 год	Оплата труда	5 050,720 (в т.ч. Оклад – 3 107,00; Премия- 1 463,960; Оплата по среднему за время нахождения в командировке-69, 291; Отпускные-410,469)
Мизгулин Д.А.	Протоколы общего собрания учредителей: от 19.01.2023 № 01/23, от 22.05.2023 №03/23, от 12.07.2023г. №04/23, от 08.09.2023 №05/23, от 08.11.2023 № 06/23.	2023 год	Дивиденды	71 400,00
	Договор займа	2023 год	Проценты	6 690,767
Шмаков В.И.	Протоколы общего собрания учредителей: от 19.01.2023 № 01/23, от 22.05.2023 №03/23,	2023год	Дивиденды	19 600,00

	от 12.07.2023г. №04/23, от 08.09.2023 №05/23, от 08.11.2023 № 06/23.			
	Договор займа	2023 год	Проценты	21 112,219
Никонов С.А.	Протоколы общего собрания учредителей: от 19.01.2023 № 01/23, от 22.05.2023 №03/23, от 12.07.2023г. №04/23, от 08.09.2023 №05/23, от 08.11.2023 № 06/23.	2023 год	Дивиденды	19 600,00
	Договор займа	2023 год	Проценты	12 316,191
Смирнов А.М.	Протоколы общего собрания учредителей: от 19.01.2023 № 01/23, от 22.05.2023 №03/23, от 12.07.2023г. №04/23, от 08.09.2023 №05/23, от 08.11.2023 № 06/23.	2023 год	Дивиденды	19 600,00
	Договор займа	2023 год	Проценты	10 716,082
Маринина Е.Г.	Протоколы общего собрания учредителей: от 19.01.2023 № 01/23, от 22.05.2023 №03/23, от 12.07.2023г. №04/23, от 08.09.2023 №05/23, от 08.11.2023 № 06/23.	2023 год	Дивиденды	9 800,00
	Договор займа	2023 год	Проценты	10 449,397

7. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

8. События после отчетной даты.

На момент утверждения бухгалтерской отчетности, введенные экономические санкции против Российской Федерации пока не оказали прямого негативного влияния на деятельность общества, однако сохраняется высокая степень неопределенности в отношении влияния данных событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества.

9. Риски.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет характерные особенности, присущие группе развивающихся стран.

Правовая, налоговая и нормативная системы продолжает развиваться и подвержена изменениям.

Ухудшение финансового состояния возможно из-за все еще возможного снижения платежеспособности арендаторов, вследствие введенных санкций после 24.02.2022 г.

Организация не выявила существенную неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

10. Экологическая деятельность

Общество в 2023 году как и в предыдущий 2022 год, выполнило расчеты платы за негативное воздействие на окружающую среду (НВОС) с территории и отчиталось по движению Твердых коммунальных отходов в орган Росприроднадзора.

11. Краткий анализ финансово-хозяйственной деятельности общества

Основные экономические показатели, характеризующие устойчивость финансово-хозяйственной деятельности организации в 2023 г. (на основе сравнительного анализа 2022 и 2023года):

Показатели	2022 год	2023 год	Качественные изменения показателя	
			тыс.руб.	в процентах
Валюта баланса	1 207 043,00	1 500 066,00	293 023	24,276
Внеоборотные активы	1 172 849,00	1 474 579,00	301 730	25,726
Нераспределенная прибыль	210 733,00	106 083,00	-104 650	-49,660
Выручка от продажи товаров, услуг	317 554,00	341 490,00	23 936	7,538
Прибыль балансовая	36 609,00	44 402,00	7 793	21,287
Прибыль от продаж	147 102,00	162 363,00	15 261	10,374
Себестоимость продаж	78 848,00	82 032,00	3 184	4,038

Общие выводы:

Финансовое положение общества можно признать достаточно устойчивым.

Генеральный директор

В.И. Григорьев

Главный бухгалтер

С.Г. Диякону

31.03.2024 г.



