Пояснения

к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за 2023 год

(текстовая часть)

ООО «ДОМ ГАУФА»

1. Общие сведения

1.1. Описание Компании

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ ГАУФА», сокращенное наименование ООО «ДОМ ГАУФА», (далее Общество), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 23.04.2012 за ОГРН 1127847233194, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 008579568 от 23.04.2012.

Общество поставлено на учет в качестве налогоплательщика по месту нахождения Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Санкт-Петербургу 29.08.2017 с присвоением ИНН 7813532484 и КПП 784001001.

Место нахождения и почтовый адрес Общества: 191186, г. Санкт-Петербург, пер. Кирпичный, дом № 4, литера А, помещение 22

Численность сотрудников Общества составляет:

- на 31.12.2023 – 3 человека;
- на 31.12.2022 – 5 человек;
- на 31.12.2021 – 4 человека;

Основным видом деятельности Общества, согласно Уставу и ЕГРЮЛ, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

В 2023 году Общество вело деятельность по сдаче в аренду помещений в здании по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А.

Филиалов и представительств Общество не имеет.

1.2. Информация об участниках и органах управления

Уставный капитал Общества составляет 90 015 000 руб.

Единственным участником Общества на 31.12.2023 и на дату подписания настоящей отчетности является Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «АПАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (100 % уставного капитала). Управление фондом осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Аврора" (ОГРН 1177847189695), специализированный депозитарий Акционерное общество "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" (ОГРН 1027739039283).

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором, избираемым сроком на 5 (пять) лет. Генеральный директор Общества подотчетен Общему собранию участников.

Генеральным директором Общества на 31.12.2023 и на дату подписания настоящей отчетности являлся Лукьянов Андрей Евгеньевич.

1.3. Прочая информация о Компании

ООО «ДОМ ГАУФА» является собственником нежилого здания, общей площадью 3 655,3 кв. м., по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А, кадастровый номер: 78:31:0001182:2005. Здание является объектом культурного наследия № 781610569370005 Памятник «Дом Л.А. фон Гауфа» согласно Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 10-21 от 24.01.2013 г.

Общество владеет земельным участком, находящимся по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, дом 4, литера А, площадь участка 1 143 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001182:2087, категория земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: деловое управление. На данном участке находится принадлежащее Обществу нежилое здание.

2. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2023 год сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом бн от 29.12.17 (с изменениями и дополнениями) и действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Принятая Учстная политика Общсства применяется последоватсльно, от одного отчетного года к другому.

В 2022 году в учетную политику внесены изменения, связанные с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения указанных стандартов отражены в бухгалтерской отчетности в упрощенном порядке путем корректировок соответствующих показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021, иные сравнительные показатели, предшествующие отчетному, не пересчитывались, ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признавалось.

В 2022 году в учетную политику внесены изменения, связанные с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения указанного стандарта в бухгалтерской отчетности не отражались в связи с их несущественностью.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей перечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на Генерального директора.

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, прочие активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Активы и обязательства, срок обращения (погашения) их превышает 12 месяцев после отчетной даты, представляются как долгосрочные.

2.2. Учет основных средств

К основным средствам относятся активы стоимостью равной или более 100 000 рублей, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования Обществом в ходе его обычной деятельности, в том числе для управленческих нужд в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. Первоначальная стоимость объектов определяется по стоимости фактических затрат.

Амортизация по объектам основных средств (за исключением земельных участков) начисляется линейным способом.

Основные средства Общества представляют собой нежилое здание и земельный участок, при этом срок полезного использования нежилого здания пересмотрен в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и составляет 85 лет.

Общество проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

2.3. Учет материалов

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по себестоимости каждой единицы.

2.4. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе прочих оборотных активов;

- более 12 месяцев после отчетного периода - в составе прочих внеоборотных активов.

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся (в течение срока действия договора).

2.5. Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков и подрядчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Задолженность поставщиков и подрядчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками) с учетом всех предоставленных Обществу скидок (накидок) и НДС.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, отражена в бухгалтерском балансе за вычетом НДС, относящегося к данным авансам. Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам на строительство и приобретение основных средств отражена в бухгалтерском балансе в составе основных средств.

Кредиторская задолженность в части авансов, полученных от покупателей и заказчиков, отражена в бухгалтерском балансе за вычетом НДС, относящегося к данным авансам.

2.6. Денежные средства

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) депозиты и векселя крупных стабильных банков.

В отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств осуществленных в адрес покупателей.

2.7. Отложенные налоги

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

2.8. Заемные средства

Задолженность по займам отражается в отчетности с учетом начисленных и причитающихся к оплате процентов.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.9. Признание доходов

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах.

Выручка от сдачи имущества в аренду признается по истечении каждого месяца нахождения имущества в аренде и предъявления контрагентам расчетных документов.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

Иные доходы признаются по мере их образования в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам – ежемесячно в соответствии с условиями договоров;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков в том отчетном периоде, когда они признаны должником или после вступления в силу соответствующего решения суда;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности в том отчетном периоде, в котором они выявлены в результате инвентаризации задолженности;
- иные поступления – по мере их образования.

2.10. Признание расходов

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Учет затрат на производство и общехозяйственных расходов производится по статьям затрат.

Общехозяйственные расходы по окончании каждого месяца списываются в полном объеме на финансовые результаты по основной деятельности.

3. Раскрытие существенных показателей

Информация о наличии, составе и движении основных средств (в том числе арендованных и сданных в аренду) и капитальных вложениях приведена в разделе 2 табличной части Пояснений.

Информация о наличии, составе и движении запасов приведена в разделе 4 табличной части Пояснений.

Информация о наличии, составе и движении дебиторской и кредиторской задолженности, включая заемные средства, приведена в разделе 5 табличной части Пояснений.

Информация о движении заемных средств приведена в таблице 7 табличной части Пояснений.

3.1. Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль

Расшифровка отложенных налоговых активов:

тыс. руб.

Показатель	31.12.22	изменение ОНА	31.12.23
Убытки в налоговом учете для переноса на будущее	682	(134)	548
Итого	**682**	**(134)**	**548**

тыс. руб.

Показатель	31.12.21	изменение ОНА	31.12.22
Убытки в налоговом учете для переноса на будущее	1 116	(434)	682
Итого	**1 116**	**(434)**	**682**

Расшифровка отложенных налоговых обязательств:

тыс. руб.

Показатель	31.12.22	изменение ОНО	31.12.23
Амортизация основных средств	11 577	2 191	13 768
Итого	**11 577**	**2 191**	**13 768**

тыс. руб.

Показатель	31.12.21	изменение ОНО	31.12.22
Амортизация основных средств	9 386	2 190	11 577
Итого	**9 386**	**2 190**	**11 577**

Расшифровка постоянных налоговых расходов (доходов):

тыс. руб.

Показатель	2023
Прочие разницы	(22)
Итого	**(22)**

тыс. руб.

Показатель	2022
Прочие разницы	(588)
Итого	**(588)**

Расшифровка показателя Отчета о финансовых результатах "Отложенный налог на прибыль":

тыс. руб.

Показатель	2023	2022
Изменение ОНА	(134)	(434)
Изменение ОНО	(2 191)	(2 190)
Отложенный налог на прибыль (сумма показателей строк "Изменение ОНА" и "Изменение ОНО")	(2 325)	(2 624)

Условный расход в 2023 году составляет 2 437 тыс. руб., рассчитан как: прибыль до налогообложения 12 185 тыс. руб. * 20%), текущий налог на прибыль составляет 134 тыс. руб.

Условный расход в 2022 году составляет 2 470 тыс. руб., рассчитан как: прибыль до налогообложения 12 351 тыс. руб. * 20%), текущий налог на прибыль составляет 434 тыс. руб.

3.2. Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства

Сведения о долгосрочных заемных средствах представлены по строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

Сведения о краткосрочных заемных средствах представлены по строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

Информация о движении заемных средств приведена в таблице 5.3 табличной части Пояснений.

Ниже в таблицах представлено движение заемных средств подробно: с учетом информации о займодавцах, ставках процентов и сроках погашения займов.

Примечания к таблицам по движению заемных средств:

1. Все займы привлечены в рублях.
2. Сроки погашения долгосрочных займов варьируются от января 2024 до января 2027.

Движение долгосрочных заемных средств

тыс. руб.

Займодавец	Период	Ставка %	На начало года	Поступление	Погашение	Проценты (начисление)	Проценты (оплата)	Перевод в краткосрочную (-), перевод из краткосрочной (+)	На конец года	Срок погашения
ООО "УК "АВРОРА" Д.У. ЗПИФ "АПАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	2023	от 7,5 % до 16 %	-	103 300	(7 500)	8 390	-	-	104 190	более 1 года
ООО "УК "АВРОРА" Д.У. ЗПИФ "АПАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	2022		-	-	-	-	-	-	-	
ООО "ОМЕГА"	2023	4,00%	210 223	-	(26 000)	12 878	-	3 118	200 219	более 1 года
ООО "ОМЕГА"	2022	4,00%	207 535	-	(600)	7 588	-	(4 300)	210 223	более 1 года
Васильев Юрий Михайлович	2023	9,75%	63 432	-	(61 895)	821	(2 358)			
Васильев Юрий Михайлович	2022	9,75%	125 729	-	(62 500)	11 307	(11 104)		63 432	более 1 года
Итого	**2023**		**273 655**	**103 300**	**(95 395)**	**22 089**	**(2 358)**	**3 118**	**304 409**	
Итого	**2022**		**333 265**	**-**	**(63 100)**	**18 895**	**(11 104)**	**(4 300)**	**273 655**	

Движение краткосрочных заемных средств

тыс. руб.

Займодавец	.Период	Ставка %	На начало года	Поступление	Погашение	Проценты (начисление)	Проценты (оплата)	Перевод в долгосрочную (-), перевод из долгосрочной (+)	На конец года	Срок погашения
ООО "ОМЕГА"	2023	7,00%	27 194	-	-	1 457	-	(3 118)	25 533	менее 1 года
ООО "ОМЕГА"	2022	4,00%	19 217	2 700	-	977	-	4 300	27 194	менее 1 года
ОАО "ЗАВОД "РЕКОНД"	2023	9,00%	45 211		(45 000)	1 298	(1 498)		11	менее 1 года
ОАО "ЗАВОД "РЕКОНД"	2022	9,00%		45 000		211			45 211	менее 1 года
Итого	**2023**		**72 405**	**-**	**(45 000)**	**2 756**	**(1 498)**	**(3 118)**	**25 544**	
Итого	**2022**		**19 217**	**47 700**	**-**	**1 188**	**-**	**4 300**	**72 405**	

3.3. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах Общества, об операциях и расчетах со связанными сторонами ними раскрыта ниже в таблицах в настоящем разделе, а также в разделе 3.2 «Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства» - в части информации о движении заемных средств.

Информация о бенефициарном владельце[1] Общества в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", раскрыта ниже в таблицах в настоящем разделе. С даты 09.01.2023 бенефициар не идентифицирован.

Примечания к таблицам по связанным сторонам:

Принадлежит к той же группе лиц - (здесь) такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

[1] Бенефициарный владелец - в целях Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента.

Связанные стороны

Наименование организации (ФИО физического лица)	ОГРН организации (ФИО физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Дата прекращения основания	Доля участия в уставном капитале Общества на 31.12.2023	Доля участия в уставном капитале Общества на 31.12.2022	Доля участия в уставном капитале Общества на 31.12.2021	Место нахождения юридического лица (место жительства физического лица)
ЗПИФ комбинированный «АПАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», управление осуществляется ООО "УК "Ингрия" (ОГРН 1177847189695), специализированный депозитарий АО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" (ОГРН 1027739039283)	ОГРН управляющей компании 1177847189695	участник	09.01.2023	-	100	-	-	Санкт-Петербург
Васильев Юрий Михайлович	781310082358	участник, бенефициар	23.04.2012	08.01.2023	-	100	100	Санкт-Петербург
Лукьянов Андрей Евгеньевич	781115826356	генеральный директор	23.12.2022	-	-	-	-	Санкт-Петербург
Васильев Станислав Юрьевич	781615271896	генеральный директор	01.09.2014	22.12.2022	-	-	-	Санкт-Петербург
ООО "ИК "ЕВРОИНВЕСТ"	1047836006283	принадлежит к той же группе лиц	23.04.2012	08.01.2023	-	-	-	Санкт-Петербург
ООО "ОМЕГА"	5067847032622	принадлежит к той же группе лиц	23.04.2012	08.01.2023	-	-	-	Санкт-Петербург

Информация о выплатах основному управленческому персоналу (генеральному директору):

тыс. руб.

Связанная сторона	Период	Вид операций	На начало года (+) дебиторская задолженность, (-) кредиторская задолженность	Начисление заработной платы с учетом НДФЛ (-)	Оплата заработной платы с удержанием НДФЛ (+)	На конец года (+) дебиторская задолженность, (-) кредиторская задолженность
Лукьянов Андрей Евгеньевич	2023	заработная плата	3	144	142	5
Лукьянов Андрей Евгеньевич	2022	заработная плата	-	4	(1)	3
Васильев Станислав Юрьевич	2023	заработная плата	-	-	-	-
Васильев Станислав Юрьевич	2022	заработная плата	13	316	(329)	-

Все начисления и выплаты основному управленческому персоналу имеют краткосрочный характер. Вознаграждения долгосрочного характера основному управленческому персоналу в 2023, 2022 годах не начислялись и не выплачивались.

Информация о расчетах с участником:
- дивиденды участнику в 2023, 2022 годах не начислялись и не выплачивались;
- информация о движении заемных средств, полученных Обществом от участника, начислении и выплате процентов участнику, приведена в разделе 3.2 «Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства».

По расчетам со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2023 г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

По расчетам со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2022 г. просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.4. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и себестоимости в разрезе видов деятельности:

тыс. руб.

Выручка от продаж	2023	2022
Сдача в аренду недвижимого имущества	55 911	53 995
ИТОГО:	**55 911**	**53 995**

тыс. руб.

Себестоимость продаж	2023	2022
Сдача в аренду недвижимого имущества	(15 359)	(14 042)
ИТОГО:	**(15 359)**	**(14 042)**

Информация о расходах, отраженных в Отчете о финансовых результатах по статье 2220 «Управленческие расходы»:

тыс. руб.

Управленческие расходы	2023	2022
Расходы на юридические, консультационные, информационные услуги и аудит	(257)	(288)

Управленческие расходы	2023	2022
Заработная плата и страховые взносы	(713)	(1 659)
Прочие расходы	(33)	(33)
ИТОГО:	**(1 003)**	**(1 980)**

3.5. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах и расходах:

тыс. руб.

Прочие расходы	2023	2022
Проценты к уплате	(24 844)	(20 083)
Земельный налог	(579)	(553)
Налог на имущество	(1 900)	(1 900)
Расходы на услуги банков	(39)	(63)
Штрафы, пени и неустойки к уплате	-	(19)
Благотворительность	-	(2 870)
Прочие расходы	(1)	(133)
ИТОГО:	**(27 363)**	**(25 622)**

3.6. Корректировки отчетности

Настоящая бухгалтерская отчетность является исправленной. Первоначальная бухгалтерская отчетность за 2023 год была подготовлена и предоставлена в ИФНС до 31.03.2023.

3.7. Риски хозяйственной деятельности

Общество несет риски неблагоприятных изменений рыночной конъюнктуры на рынке аренды недвижимости, связанных с экономическими санкциями, применяемыми в отношении Российской Федерации.

3.8. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Руководитель _____ **Лукьянов Андрей Евгеньевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

25 апреля 2024 г.