

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	613 717	365 273	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	214	6	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	6 074	6 074	-
	Обязательства Застройщика перед Участниками долевого строительства	1451	6 074	6 074	-
	Итого по разделу IV	1400	620 005	371 353	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	7 307	2 555	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	5	-
	Прочие обязательства	1550	913	30	-
	Арендные обязательства	1551	913	30	-
	Итого по разделу V	1500	8 231	2 591	-
	БАЛАНС	1700	628 246	373 954	-

Руководитель _____ Бова В.С.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сфера"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность _____
Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год)	30 03 2023		
Форма по ОКУД	0710002		
По ОКПО	60119405		
ИНН	7810919765		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКПОФ/ ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За <u>2022</u> г. ³	За <u>2021</u> г. ⁴
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	-	-
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Бова В.С.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Отчет о целевом использовании средств
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сфера"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год)	КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710003		
По ОКПО	30	03	2023
ИНН	60119405		
по ОКВЭД 2	7810919765		
по ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

Пояснения	Наименование показателя	код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
1	2	3	4	5
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности организации	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	(-)	(-)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	(-)	(-)
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	(-)	(-)
	иные мероприятия	6313	(-)	(-)
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(-)	(-)
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(-)	(-)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(-)	(-)
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(-)	(-)
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(-)	(-)
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	(-)	(-)
	прочие	6326	(-)	(-)
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(-)	(-)
	Прочие	6350	(-)	(-)
	Всего использовано средств	6300	(-)	(-)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель _____ **Бова В.С.**
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

**Отчет об изменениях капитала
за 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик
"Сфера"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	0710004		
По ОКПО	30	03	2023
ИНН	60119405		
по ОКВЭД 2	7810919765		
по ОКПОФ/ ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ¹	3100	-	-	-	-	-	-
за 2021 г. ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	6	6
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Признание отложенного налогового актива в межотчетный период (по ФСБУ 25/2018)	3217	-	-	-	-	6	6

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(6)	(6)
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Признание отложенного налогового обязательства в межотчетный период (по ФСБУ 25/2018)	3228	-	-	-	-	(6)	(6)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	3200	10	-	-	-	-	10
за 2022 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	10	-	-	-	-	10

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	10	10	-

Руководитель _____ Бова В.С.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

**Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.**

			КОДЫ	
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сфера"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	0710005	
Идентификационный номер налогоплательщика		По ОКПО	30	03
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>		ИНН	60119405	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		по ОКВЭД 2	71.12.2	
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКФС	12300	16
		по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	10
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	10
Платежи - всего	4120	(194 493)	(346 436)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(163 544)	(345 357)
в связи с оплатой труда работников	4122	(129)	(58)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
НДС поставщиков	4125	(29 698)	(938)
прочие платежи	4129	(1 122)	(83)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(194 493)	(346 426)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(-)	(-)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(-)	(-)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	196 977	348 650
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	196 977	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
Размещение средств на депозитных счетах	4315	-	348 650
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Платежи - всего	4320	(3 843)	(-)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(-)	(-)
прочие платежи	4329	(3 843)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	193 134	348 650
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 359)	2 224
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 224	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	865	2 224
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ Бова В.С.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

Документ подписан электронной подписью
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Электронный документ 2f9b53b1-e3a9-44ca-8195-b89394cce739

ООО "СЗ "СФЕРА", БОВА ВЛАДИМИР СТАНИСЛАВОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
30.03.2023 09:43 (MSK), Сертификат 014A337F0011AF4B994A9DDF3B9899B10B

**Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Сфера» за 2022 год.**

Пояснения подготовлены в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учёту РФ и с учётом требований, предъявляемых к раскрытию информации в составе годовой бухгалтерской отчётности. Пояснения подготовлены исходя из принципа последовательности применения учётной политики Общества, имущественной обособленности, непрерывности деятельности Общества и временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

1. Общие сведения.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сфера»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Сфера»

Юридический и фактический адрес: 196247, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Новоизмайловское, пл Конституции, д. 3, литера А, помещ. 20Н, офис 814

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Дата и место регистрации: 25 мая 2021 года в МИ ФНС № 23 по Санкт-Петербургу

Дата и место постановки на учет в налоговой инспекции 25 мая 2021 года в МИФНС № 23 по Санкт-Петербургу

ОГРН 1217800081454

Идентификационный № налогоплательщика 7810919765 КПП 781001001

ОКПО 60119405

ОКТМО 40375000

ОКВЭД 71.12.2

Сайт: www.isk-vita.ru

Телефон: 8 (812) 574-47-47

Основные виды деятельности: Деятельность Заказчика-Застройщика.

Фактически в 2022 году общество осуществляло финансово-хозяйственную деятельность, связанную с деятельностью заказчика-застройщика.

Среднесписочная численность работающих в 2022 году составляет - 1 чел.

Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Единоличным исполнительным органом является ООО «СЗ «Сфера», в лице Генерального директора Бова Владимира Станиславовича, назначен на должность сроком на 5 (пять) лет, на основании Решения №0 1 от 20.05.2021 года.

В течение 2022 года ведение бухгалтерского учета осуществлялось бухгалтерской службой, возглавляемая Главным бухгалтером Ульяновой Светланой Витальевной.

Учредители и бенефициар:

юридические лица

Наименование (для физ. лиц - Ф.И.О. полностью)	Юридический и фактический адреса, телефоны (для физ. лиц прописка и место жительства)	Доля в уставном фонде (в стоимостном и процентном выражении)	Примечание (доп. Сведения – дата регистрации, адрес, ИНН, КПП, ОГРН, ген. дир)
Бова Владимир Станиславович	г.Санкт-Петербург, г. Красное село, Стрельнинское шоссе д. 37 ИНН 470518407048	100%	Дата регистрации: 25.05.2021г., Адрес: 196247, Санкт-Петербург г, пл Конституции, д. 3, литера А, помещ. 20-Н, офис 814. Генеральный директор: Бова Владимир Станиславович
ИТОГО уставный фонд:			
-объявленный	10 000,00		
-оплаченный	10 000,00		

Лицом ответственным за контроль (ЛОКУ) за финансово-хозяйственной деятельностью Организации и надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном

периоде является Бова Владимир Станиславович, гражданин РФ, генеральный директор, участник (100% УК).

Размер Уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сфера» составляет 10 000 руб. (Десять тысяч) рублей.

Решений об увеличении (уменьшении) уставного капитала в 2022 году не принималось. Уставный капитал оплачен полностью.

Правовое положение ООО «СЗ «Сфера», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников определяются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации.

Решением Общества № 2022/СП от 27.05.2022 года утверждена аудиторская организация для проверки 2022 года ООО "Статус-Партнер", является членом Саморегулируемой организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11706045017.

2. Сведения об отчетности

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Сфера» ведется в соответствии с Федеральным Законом "О бухгалтерском учете", действующими в Российской Федерации положениями (профессиональными стандартами) и нормативными актами по бухгалтерскому учету и Положением об Учетной политике, утвержденным Приказом ООО «Специализированный застройщик «Сфера» 2022/УП от «25» декабря 2021 года.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бухгалтерского учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 №66н (в ред. Приказа Минфина РФ от 05.10.2011 №124н, от 06.04.2015 № 57н).

Корректировка входящих остатков не проводилась, за исключением корректировок на 31.12.2021 в связи с переходом на ФСБУ 25/2018.

Корректировки в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 не оформлялись, в виду отсутствия необходимости.

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, не сопоставимы с данными за отчетный период **по причине перехода на новые ФСБУ, а именно:**

Актив баланса. I Внеоборотные активы:

- по строке 1150, дополнительно с детализацией подстрокой 1151 на сумму 30 тыс. руб. в части арендованного имущества (ППА) (ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»);

- по строке 1180 на сумму 6 тыс. руб. в части признание отложенного налогового актива в межотчетный период.

Пассив баланса. IV Долгосрочные обязательства:

- по строке 1420 на сумму 6 тыс. руб. в части признание отложенного налогового обязательства в межотчетный период;

- по строке 1550, дополнительно с детализацией подстрокой 1551 на сумму 30 тыс. руб., в части арендных обязательств (ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

Организация также с 2022 года применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», который устанавливает требования к документам бухгалтерского учета и документообороту в бухгалтерском учете экономических субъектов.

Соответственно изменения коснулись показателей нераспределенной прибыли и капитала Отчета об изменении капитала за 2021 год, таблицы 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа руководителя № 2022/ИНВ от 26.12.2021 г. в период с 26 декабря 2022 г. по 30 декабря 2022 г.

Структура баланса

АКТИВ:

Строка 1150 составляет 0,74% от валюты баланса

Строка 1180 составляет 0,03% от валюты баланса

Строка 1210 составляет 90,66% от валюты баланса

Строка 1220 составляет 4,69% от валюты баланса

Строка 1230 составляет 3,75% от валюты баланса

Строка 1250 составляет 0,13 % от валюты баланса

По строке «Запасы» отражаются остатки строительных материалов на складах, которые аккумулируются на счете 10 «Материалы», а также отражаются затраты незавершенного строительства, которые аккумулируются на счете 20 «Основное производство»

ПАССИВ:

Строка 1310 составляет 0,002% от валюты баланса

Строка 1410 составляет 97,69% от валюты баланса

Строка 1420 составляет 0,034% от валюты баланса

Строка 1450 составляет 0,97% от валюты баланса

Строка 1520 составляет 1,16% от валюты баланса

Строка 1540 составляет 0,002% от валюты баланса

Строка 1550 составляет 0,15% от валюты баланса

По строке «Прочие обязательства» отражаются обязательства Застройщика перед участниками долевого участия, которые аккумулируются на счете 86.02 «Целевое финансирование»

3. Основные положения учетной политики и характеристика деятельности ООО «Специализированный застройщик «Сфера» по статьям баланса и отчета о финансовых результатах

Учетная политика утверждена приказом директора от 25 декабря 2021 года № 2022/УП.

- Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в организации ведется в рублях и копейках.

- Установлен лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 100 000 рублей.

- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

- Срок полезного использования основных средств, бывших в эксплуатации, определяется с учетом срока эксплуатации объекта предыдущими собственниками.

- Амортизация начисляется линейным способом.

- Объекты основных средств принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определенной исходя из фактических затрат на их приобретения.

- Переоценка основных средств не производится.

- Основных средств, полученных в лизинг нет.

- Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе обремененные залогом, в учете на 31.12.2022г. не числятся.

- Авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных организацией в связи с осуществлением капитальных вложений на 31.12.2022 нет.

- Финансовый результат от выбытия (списание, продажа и прочее) основных средств за отчетный период - 0 тыс. руб. Основные средства не списывались, не реализовывались, не выбывали по иным основаниям.

- В 2022 году и 2021 году стоимость основных средств в результате достройки, дооборудования реконструкции и частичной ликвидации не изменялась.

- Материалы учитываются по фактическим ценам

- Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости без использования счета 40

-В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

-Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

-Резерв под обесценение запасов не создавался в виду отсутствия необходимости в его создании.

-Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге у организации на начало и конец отчетного периода нет.

-Авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов на 31.12.2022 у Организации нет.

-Способы расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не менялись.

-Товары принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

-Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в составе прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредитного договора)

-Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода

-Резервирование расходов по сомнительным долгам производится на конец каждого квартала отчетного периода путем инвентаризации расчетов задолженности

-Компания признает резервы предстоящих расходов, связанные с отражением оценочных обязательств: на предстоящую оплату отпусков работникам, на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

-К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы: доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах

-Расходы по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов, а именно:

-все материальные расходы на приобретение сырья и материалов, непосредственно используемых при проведении строительных работ на объекте, кроме общехозяйственных и общепроизводственных материальных затрат;

-расходы на оплату труда;

-суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, начисленные на заработную плату персонала;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам, непосредственно используемым в строительстве;

-расходы на СМР, выполненные подрядчиками по конкретному объекту строительства;

-плата за аренду строительной техники, привлеченной для выполнения работ на объекте;

-проценты по целевым займам, полученным для ведения строительства;

-налог на имущество, по основным средствам, используемым непосредственно на объекте; -земельный налог, по участку на котором ведется строительство;

-виды страхования, связанные со строительством;

-иные расходы, которые непосредственно относятся к строительству.

Застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам, затраты по передаваемым объектам долевого строительства, собранные по дебету счета 20.01 и 20.02 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция».

-Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходам.

3.1 Основные средства

Основные средства принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Активы, которые по ПБУ 6/01 относятся к основным средствам, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на издержки обращения в полной сумме в момент их отпуска в эксплуатацию. Контроль за их движением ведется на забалансовом счете МЦ.04.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Сфера» на 31.12.2022 числятся основные средства в виде зданий под реконструкцию объекта капитального строительства - Гостиница, согласно Разрешению на строительство № 78-018-0168-2018 от 27.06.2018года, стоимость которых будет включена в себестоимость возводимого объекта.

Учет арендованных основных средств (Аренда офисного помещения) в соответствии с правилами ФСБУ 6/2020 ведется следующим образом:

Арендованные основные средства

- нежилое офисное помещение № 20-Н, расположенное по адресу: 196247, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Новоизмайловское, пл Конституции, д. 3, литера А, помещ. 20-Н, офис 814, на основании договора субаренды офисного помещения № 03/05-21-01 ДМД от 01.06.2021, на 31.12.2022 года на сумму 0 тыс.руб.

-нежилое офисное помещение № 20-Н, расположенное по адресу: 196247, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Новоизмайловское, пл Конституции, д. 3, литера А, помещ. 20-Н, офис 814, на основании договора субаренды офисного помещения № 03/10-22-01 ДМД от 01.10.2022, на 31.12.2022 года на сумму 73 тыс.руб.

- нежилое офисное помещение № 22-Н, расположенное по адресу: 196247, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Новоизмайловское, пл Конституции, д. 3, литера А, помещ. 22-Н, офис 905,907 на основании договора субаренды офисного помещения № 01/12-22-ДМД от 01.12.2022 г., на 31.12.2022 года на сумму 996 тыс.руб.

В бухгалтерском балансе отражается детализацией по строке 1151 «Арендованное имущество (ППА)».

Определяется сумма права пользования арендой (ППА), которая равна стоимости всех арендных платежей, которые будут начисляться с начала действия аренды до конца срока действия договора,и отражается по Дт балансового счета 01.03 «Арендованное имущество».

Определяется предусмотрен ли выкуп по данному арендуемому имуществу. Стоимость ППА равна сумме признанного обязательства по аренде, согласно п. 50 ФСБУ 25/2018, решение 7 рекомендации Фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018».

Списание ППА производить равными долями в течение срока договора аренды путем начисления амортизации по Кт счета 02.03 «Амортизация арендованного имущества» с отнесением на затраты по Дт счетов.

Стоимость обязательства по аренде равна стоимости всех платежей, которые будут начисляться с начала и до конца действия договора аренды и отражается по Кт балансового счета 76 в разрезе Арендодателей и объектов.

ФСБУ 25/2018 применяется в организации только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

3.2. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов при определенных условиях можно учесть объекты интеллектуальной собственности, а также деловую репутацию организации (п. 4 ПБУ 14/2007). В частности:

- изобретения, промышленные образцы, полезные модели;
- компьютерные программы;
- программное обеспечение и компьютерный дизайн для сайтов в интернете;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- секреты производства (ноу-хау);
- селекционные достижения (например, выращенный сорт растений или выведенную породу животных).

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом - исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной с учетом срока полезного использования этого объекта. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете организации путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Стоимость переоцененных нематериальных активов, а также фактическая (первоначальная) стоимость, суммы дооценки и уценки таких нематериальных активов отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Стоимость нематериальных активов, подверженных обесценению в отчетном году, а также признанный убыток от обесценения отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Наименование нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды отражается в таблице 1.3 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Наименование, фактическая (первоначальная) стоимость или текущая рыночная стоимость, срок полезного использования и иная информация в отношении нематериального актива, без знания о котором заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности информация отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

При раскрытии в бухгалтерской отчетности информации о нематериальных активах отдельно раскрывается информация о нематериальных активах, созданных самой организацией в типовой форме пояснений к бухгалтерской отчетности предусмотрена таблица 1.2.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Сфера» на 31.12.2022 г. нематериальные активы не числятся. Не приобретались нематериальные активы не за денежные средства.

3.3. Запасы

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н

Запасы принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Учет запасов ведется по покупным ценам, в натурально-стоимостном выражении.

При продаже запасов или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости товаров в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость товаров на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Приобретение и изготовление материальных ценностей учитываются на счете 10 «Материалы».

На субсчете 10.06 «Прочие материалы» учитывается наличия и движения канцелярских товаров и прочих материалов; неисправимого брака; материальных ценностей, полученных от выбытия основных средств, которые не могут быть использованы как материалы, топливо или запасные части в организации. Канцелярские товары, которые учитывались на субсчете 10.06 «Прочие материалы» в 2022 году сразу принимаются в общей стоимости на затраты по счету 20.02 «Затраты на канцелярские товары».

На субсчете 10-7 "Материалы, переданные в переработку на сторону" учитывается движение материалов, переданных в переработку на сторону, стоимость которых в последующем включается в затраты на выполнение строительно-монтажных работ по возведению многоквартирного жилого дома.

На субсчете 10.08 "Строительные материалы" учитывается наличие и движение сырья и основных материалов, входящих в состав вырабатываемой продукции, образуя ее основу, или являющихся необходимыми компонентами при ее изготовлении; вспомогательных материалов, которые участвуют в производстве продукции или потребляются для хозяйственных нужд, технических целей, содействия производственному процессу и т.п. В частности: хозяйственные расходы.

На субсчете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности» учитывается наличие и движение инвентаря, инструментов, хозяйственных принадлежностей и других средств труда, которые включаются в состав средств в обороте, а также активы, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу и по другим параметрам относящиеся к основным средствам.

На субсчете 10.21.1 «Приобретение малоценного оборудования и запасов». Этот счет активный, и он нужен для отражения сведений по объекту о количестве и стоимости; 10.21.2

«Выбытие малоценного оборудования и запасов». Этот счет пассивный, и он нужен для отражения затрат на объекты.

Списание материалов производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

В связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н., в бухгалтерской отчетности стоимость Незавершенного строительства отражается в составе Запасов.

В бухгалтерском балансе по разделу II «Оборотные активы» строка 1210 «Запасы» детализируется по дополнительным строкой 1211 «Остатки запасов на складе» и строкой 1212 «Незавершенное строительство»

На 31.12.2021 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Сфера» числятся запасы на сумму 569 542 тыс. руб..

В 2022 году нет материально-производственных запасов, переданных в залог.

На 31.12.2022 года была произведена оценка стоимости материальных ценностей для создания резерва под их снижение. По результату анализа снижение стоимости запасов не выявлено, резервы не созданы.

3.4. Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах.

Выручка в бухгалтерском учете признается по завершении оказания услуги застройщика и определяется по окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров), в учете застройщика отражается доход по кредиту счета 90-1 «Выручка»:

-доходы от продажи объектов недвижимости (готовая продукция на счете 43) отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи жилого помещения и дальнейшей регистрации перехода права собственности на них;

-доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам также отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта (дата приемки работ) приемки работ (акта передачи объекта, являющегося предметом договора долевого участия).

Учет прямых расходов по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.01 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Обязательства застройщика по ДДУ отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от сроков соответственно в разделах «Прочие долгосрочные обязательства» или «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет затрат, связанных с оказанием услуг Застройщика, с учетом технических особенностей программного обеспечения учитываются в течение отчетного периода на счете 20.02 «Затраты застройщика по организации строительства» по каждому строящемуся объекту в части расходов, связанных с содержанием Заказчика-Застройщика и организации работы, в том числе вознаграждение управленческому персоналу, НДФЛ страховые взносы. Оплата труда Генерального директора за отчетный период не начислялась и не выплачивалась., НДФЛ не начислялся, взносы по социальному страхованию и обеспечению не начислялись.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.02 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются по мере признания доходов от оказания услуг заказчика-застройщика, то есть в момент определения финансового результата на счет 90.02 «Себестоимость», после ввода в эксплуатацию объекта основных средств. Кроме

того, расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в стоимость объектов строительства.

Суммы налога на добавленную стоимость на счете 19, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг, используемых для операций связанных со строительством не учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг).

В случае, если прямые расходы, поименованные в настоящей Учетной политике, относятся к строительству двух и более объектов одновременно, то они подлежат распределению пропорционально сметной стоимости объектов.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

При строительстве одного объекта за счет двух и более источников финансирования (в т.ч. за счет собственных средств) прямые расходы на возведение объекта подлежат распределению пропорционально доле площади, на которую имеется право у инвестора (дольщика) в общей площади здания. В этом же порядке осуществляется распределение затрат на выпуск готовой продукции (квартир), построенной за счет собственных средств.

Расходы будущих периодов списываются в течение срока к которому они относятся.

Страховая премия списывается в расходы единовременно в момент признания ее расходами.

Внерезультационные доходы и расходы:

В составе прочих доходов могут отражаться:

-поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

-поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

-проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке (доходы по размещенным депозитам).

-штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

-прочие доходы.

В составе прочих расходов могут отражаться:

-расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

-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, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;

-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;

-сумма уценки активов;

-перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;

-прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».
Выручка по обычным видам деятельности в 2022 году отсутствует.

Структура расходов по обычным видам деятельности по счету 20.01 «Основное производство»

Таблица 2 (тыс. руб.)

СТАТЬИ ЗАТРАТ	2022г./ тыс.руб.	2021г./ тыс.руб.	2020г./ тыс.руб.
Земельный налог	1 443	9	
Геотехнический прогноз изменения напряженно-деформированного состояния отделки перегонных тоннелей	584		
Госпошлина за регистрацию договора ипотеки	7	6	
Госпошлина за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним	66	66	
ГП: Комплекс СМР	129 760		
Комплекс услуг по подаче заявок на технологич. присоединение, получение договоров тех. присоединения	16 626		
Корректировка проектной документации	395	2 550	
Начисление процентов по займам полученным	54 087	16 528	
Осуществление авторского надзора за проектом строительства	1 200		
Осуществление функций технического заказчика	2 110	5	
	3 842		
Плата за пользование лимитом кредитования			
Подготовка и выдача исходных данных для проектирования средств защиты	28		
Предоставление копий учетно-технической документации	5		
Приобретение объекта недвижимости: земельный участок	335 750	335 750	
Проектные работы	1 132		
Проценты за кредит	10 728		
Прочие затраты	524		
Разработка проектной документации	870		
Согласование проектной документации	7		
Страхование рисков СМР	332	332	
Услуги связи	16		
Итого:	559 521	355 246	

Обществу выдано Разрешение на строительство № 78-018-0168-2018 от 27.06.2018 года на строительство Гостиницы на земельном участке, кадастровый номер 78:31:0001707:15,

расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 127, литера А, со сроком действия до 27.12.2019 года. Действие данного разрешения продлено до 30.06.2025 года.

Структура затрат застройщика по счету 20.02 «Расходы Застройщика»

СТАТЬИ ЗАТРАТ	2022г./ тыс.руб.	2021г./ тыс.руб	2020г./ тыс.руб
Аудит годовой бухгалтерской отчетности	66		
Векторная отрисовка поэтажных планов	40		
Заработная плата АУП	194	60	
Проценты по займам полученным	914		
Плата за пользование лимитом кредитования		67	
Расходы на канцтовары	56		
Комиссии банка	28	11	
Консультационные услуги	50	50	
Проценты к уплате	2 360	28	
Нотариальные услуги	224	222	
Расходы по поиску персонала	10		
Права использования СБИС	2	2	
Расходы на программное обеспечение	210	207	
Разработка функционала проекта	34	34	
Расходы на размещение аудиторского заключения	0,75		
Создание ЭП для ЮЛ	4	4	
Страхование	40	0,19	
Субаренда офисного помещения	228	70	
Итого:	4 460	755	

Затраты по капитальному строительству, учитываемые на счетах 20.01 и 20.02 в соответствии с положениями учетной политики отражаются в составе Запасов по строке 1212. Состав затрат раскрывается в Пояснении 6 к бухгалтерской отчетности.

Сумма прочих доходов по счету 91.01 за отчетный период отсутствует (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах).

Сумма прочих расходов по счету 91.02, за отчетный период отсутствует (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах).

3.5. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/01.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость актива или в состав расходов равномерно.

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

За отчетный период по договорам займа привлечено:

Займодавец: ИП (КФХ) Бова Владимир Станиславович

-по договору займа № ИПБ01/2021СЗС от 01.06.2021 г. на сумму 9 350 тыс. руб., начислены проценты на сумму 1 288 тыс.руб.;

-по договору займа № ИПБ01/2022СЗС от 14.03.2022 на сумму 3 450 тыс. руб., начислены проценты на сумму 238 тыс. руб.

Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»

-по договору займа № 01/2121МСКВ/СЗС от 11.06.2021 г. на сумму 10 000 тыс.руб., начислены проценты на сумму 1 718 тыс.руб.;

-по договору займа № ИСК/СЗС от 20.07.2021 г. на сумму 330 000 тыс.руб., начислены проценты на сумму 54 116 тыс.руб.;

На 31.12.2022 г. числится задолженность по договорам займа в размере 352 800 тыс. руб., проценты на сумму 57 362 тыс.руб.

Имеются кредитные договоры с залоговым имуществом:

Кредитная организация: ПАО Сбербанк

-в рамках заключенного договор невозобновляемой кредитной линии № 55/9055/0003/3/1/059/21 от 10.12.2021 года:

по Договору невозобновляемой кредитной линии № 55/9055/0003/3/1/059/21 от 10.12.2021 г. На сумму 192 826 тыс. руб, начислены проценты на сумму 10 728 тыс. руб.

-№ 55/9055/0003/3/1/059/21/ЗИП от 10.12.2021 Договор залога имущественных прав на сумму 1 136 425 тыс.руб;

-№ 55/9055/0003/3/1/059/21/ЗД от 10.12.2021 Договор залога доли в УК на сумму 10 тыс.руб.;

-№ 55/9055/0003/3/1/059/21/И от 10.12.2021 Договор ипотеки на сумму 300 949 тыс.руб.

На 31.12.2021 г. числится договоров с залоговым имуществом на сумму 1 437 384 тыс.руб.

3.6. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Организация учитывает участие в уставном капитале других обществ на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 01 «Паи и акции».

Организация учитывает предоставленные займы на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 03 «Предоставленные займы».

Начисленные проценты по предоставленным займам на счете 76, субсчет 03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

Заемные средства за отчетный период по договорам займа не предоставлялись.

3.7. Целевое финансирование

Договоры с участниками долевого строительства заключены. На 31.12.2022 года заключен договор в количестве 1 шт, на сумму 6 074 тыс.руб.

3.8. Изменение оценочных значений

Оценочные значения на 31.12.2022 не сформированы.

3.9. Оценочные обязательства

На 31.12.2022 г. в ООО «Специализированный застройщик «Сфера» оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков составили в сумме 11 тыс. рублей.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала.

Ставка страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, определяется по ставке, действующей на момент начисления резерва, с учетом достижения лимита начислений сотруднику.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,9%.

4. Полученные обязательства и выданные гарантии

4.1. ООО «СЗ «Сфера» открыта невозобновляемая кредитная линия по договору с ПАО «Сбербанк России» по договору № 55/9055/0003/3/1/059/21 от 10.12.2021 г.

Сумма кредита (лимит кредитной линии):

Период действия лимита	Сумма лимита
С «10» декабря 2021 г. по «31» декабря 2021 г.	135 000 000 ,00 (Сто тридцать пять миллионов) рублей
С «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.	465 515 000,00 (Четыреста шестьдесят пять миллионов пятьсот пятнадцать тысяч) рублей
С «01» января 2023 г. по «31» декабря 2023 г.	680 000 000 ,00 (Шестьсот восемьдесят миллионов) рублей
С «01» января 2024 г. по «30» ноября 2024 г.	754 169 086,00 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона сто шестьдесят тысяч восемьдесят шесть) рублей

Срок возврата кредита «31» декабря 2024 г.

По состоянию на 31.12.2021 г. числится имущество переданное в залог ПАО «Сбербанк России», а именно:

- залог доли в УК ООО на сумму 10 тыс. руб., согласно договора залога в уставном капитале ООО «СЗ «Сфера» по договору залога доли в УК № 55/9055/0003/3/1/059/21/ЗД от 10.12.2021 г.;

- залог имущественных прав на строящиеся площади, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 127, лит. А на сумму 1 136 425 тыс. руб. по договору залога имущественных прав № 55/9055/0003/3/1/059/21/ЗИП от 10.12.2021 г.;

-залог недвижимого имущества на сумму 300 949 тыс. руб., согласно договора Ипотеки № 55/9055/003/3/1/059/21/И от 10.12.2021 г.

На 31.12.2022 г. обязательств полученных нет.

5. Использование прибыли

По итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли: у общества прибыль отсутствует.

6. Налог на добавленную стоимость

Моментом определения налоговой базы по НДС становится наиболее ранняя из следующих дат: день отгрузки или день оплаты. Данный метод определения выручки от реализации распространяется на реализацию основных средств, материалов и прочих активов.

За отчетный период осуществлялись операции облагаемые налогом на добавленную стоимость не осуществлялись.

7. Налог на прибыль

Учет налога на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

В соответствии с приказом Минфина от 20 ноября 2018 г. N 236н о внесении изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», Общество применяет балансовый метод определения отложенных активов и обязательств.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

На 31.12.2022 года числятся отложенные налоговые активы в сумме 214 тыс. руб.

На 31.12.2022 года числятся отложенные налоговые обязательства в сумме 214 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход – 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала. Авансовые платежи исчисляются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала.

За отчетный период начисленный налог на прибыль составил 0 тыс.руб.

8. Чистые активы общества

Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Сфера» на 31.12.2022 года составили 10 тыс. руб.

Чистая прибыль за отчетный период составила 0 тыс. руб.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

ИП (КФХ) Бова Владимир Станиславович (упрощенная система налогообложения) - индивидуальный предприниматель;

ООО «ИСК «ВИТА» (упрощенная система налогообложения) – общество с ограниченной ответственностью

Операции со связанными сторонами: операции по займам полученным

ИП (КФХ) Бова Владимир Станиславович займы полученные на сумму – 12 800 тыс.руб., проценты на сумму 1 526 тыс.руб., а именно:

- договор займа № ИПБ01/2021СЗС от 01.06.2021 г. на сумму – 9 350 тыс.руб., проценты на сумму 1 288 тыс.руб.;

-договор займа № ИПБ01/2022СЗС от 14.03.2022 г. На сумму 3 450 тыс. руб, проценты нас сумму 238 тыс. руб..

ООО «ИСК «ВИТА» займы получены на сумму – 340 000 тыс.руб., проценты на сумму 55 835 тыс.руб., а именно:

-договор займа № 01/2021ИСКВ/СЗС от 11.06.2021 г. на сумму – 10 000 тыс.руб., проценты на сумму 1 718 тыс.руб.;

-договор займа № ИСК/СЗС от 20.07.2021 г. на сумму – 330 000 тыс.руб., проценты на сумму 54 116 тыс.руб.

Все расчеты со связанными сторонами проводятся путем безналичных расчетов. Взаимозачетов нет.

Операции со связанными сторонами: операции по предоставлению офисных помещений в аренду

ООО «ИСК «ВИТА» аренда офисных помещений на сумму – 199 097,50 руб. ежемесячно, по договору субаренды офисного помещения № 01/12-22-ДМД от 01.12.2022 года.

Все расчеты со связанными сторонами проводятся путем безналичных расчетов. Взаимозачетов нет.

Операции со связанными сторонами по выплате вознаграждения Генеральному директору

За отчетный период Генеральному директору было начислено и выплачено вознаграждение в виде оплаты труда в размере 98 тыс. руб.

НДФЛ с оплаты труда Генерального директора был начислен и уплачен в бюджет в размере 13 тыс. руб.

Страховые взносы с оплаты труда Генерального директора за отчетный период составили 30 тыс. руб.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Все обязательства по расчетам со связанными сторонами подлежат погашению денежными средствами или зачетом встречных требований.

10. Условные обязательства и условные активы

По состоянию на отчетную дату Общество не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

11 . Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

За отчетный период ООО «Специализированный застройщик «Сфера» не осуществляло операции в иностранной валюте.

Задолженности и обязательств в иностранной валюте на 31.12.2021 и 31.12.2022 у Организации нет. Курсовые разницы не начислялись.

12. Информация по сегментам

За отчетный период выручка по основным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Сфера» составила 0,00 тыс. руб.

Общество не осуществляет другие виды деятельности, поэтому информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Что касается информации по географическим сегментам, Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории одного субъекта РФ – Санкт-Петербург и не выделяет отдельных географических сегментов.

ООО «Специализированный застройщик «Сфера» не имеет обособленных подразделений.

13. Государственная помощь

Общество в отчетном году не получало государственную помощь.

14. Информация по прекращаемой деятельности

Обществом не принималось решение о прекращении какой-либо части деятельности.

15. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

16. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствуют. Решение о распределении чистой прибыли за отчетный период на момент утверждения отчетности не принималось.

События после отчетной даты, судебные дела и иски отсутствуют, контролируемые и крупные сделки в течение 2022 года не проводились.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

17. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на энергетические ресурсы, использованные в течение календарного года уплачивались в составе арендных платежей офисного помещения.

При осуществлении деятельности в качестве Застройщика Общество не использовало в 2022 году энергетические ресурсы:

18. Переход на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Межотчетный период.

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 в бухгалтерском учете на 2022 год первоначальная стоимость по ОС установлена более 100 тыс. руб. за единицу. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Стандарта ФСБУ 6/2020 не оказывают существенного влияния на бухгалтерскую отчетность Организации в виду отсутствия необходимости корректировок.

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество применяет, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. Организацией принято решение перейти на применение ФСБУ 25/2018 без ретроспективного пересчета показателей отчетности. Организация осуществила следующие мероприятия:

- определен перечень договоров аренды, в отношении которых требуется применение нового порядка учета;
- рассчитаны обязательства по аренде.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Стандарта 25/2018 не оказывают существенного влияния на бухгалтерскую отчетность Организации

Организацией принято решение о переходе на применение ФСБУ 26/2020 перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008), новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта.

По состоянию на 31.12.2022 г. проведен анализ фактического состояния основных средств.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств установлена равной нулю, так как ожидаемая сумма от выбытия объектов основных средств не может быть определена. Основные средства, используемые в деятельности организации, не рассматриваются в качестве активов к продаже.

19. Информация по рискам

В процессе хозяйственной деятельности у Общества возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния ООО «Специализированный застройщик «Смарт»» проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. Организация определила для себя основные риски:

- финансовые
- правовые
- репутационные.

Деятельность Организации не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции несущественно на деятельность Организации.

Изменение процентных ставок по обязательствам несущественно влияет на Организацию, поскольку средневзвешенная процентная ставка оптимальна и обеспечена поручительствами связанными компаниями группы.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Организация намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Распространение коронавирусной инфекции не оказало существенного влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности.

Риск возникновения у организации убытков вследствие неблагоприятного восприятия имиджа организации клиентами, контрагентами, деловыми партнерами, регулирующими органами оценивается как незначительный.

Общество предпринимает все меры для производства закупки качественных сырья и материалов, в соответствии со всеми требованиями законодательства, и соблюдения всех сроков оплаты, а также иных условий договоров.

Введение дополнительных санкций против РФ отразилось на стабильности поставок, вызвало подорожание стройматериалов. Одновременно произошло повышение ключевой ставки ЦБ, что отразилось на ипотечных и других кредитах, снижая доступность жилья. Организация пока не может достоверно оценить риски изменения в сторону повышения себестоимости строительства, а также роста ипотечных ставок и изменения спроса со стороны покупателей. Риск оценивается как средний.

Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Организации. По состоянию на дату подписания отчёта достоверно оценить существенность воздействия возможных будущих событий на финансовое положение и результаты не представляется возможным

текущие ожидания и оценки Руководства Организации могут отличаться от фактических результатов.

Общество оценивает риски как средние и расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как низкую.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.

Изменений в составе рисков Общества по сравнению с прошлым годом не предвидится.

20. Непрерывность деятельности

Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Однако будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, изложенных в настоящих пояснениях, сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов. При этом в настоящее время и в обозримом будущем Общество полагает, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

Генеральный директор _____ Бова В.С.

«___» _____ 2023 года.

Документ подписан электронной подписью
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Электронный документ 2f9b53b1-e3a9-44ca-8195-b89394cce739

ООО "СЗ "СФЕРА", БОВА ВЛАДИМИР СТАНИСЛАВОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
30.03.2023 09:43 (MSK), Сертификат 014A337F0011AF4B994A9DDF3B9899B10B