

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Стайл-Строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Стайл-Строй» (ОГРН 1127847216375, 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом.26, литер А, пом 2-Н,10-Н, офис 5-1) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2021 года, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью «Стайл-Строй» за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Стайл-Строй» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора

за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями

или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
действующий от имени ООО «АВЕРС-АУДИТ»
на основании доверенности № 13 от 8 ноября 2022 г.,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006024841)

М. В. Буланцов



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРС-АУДИТ»,
ОГРН 1027810265449,
197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб, д. 20 литера А, офис 801 помещ. 2,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017954

«30» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стайл-Строй"		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	38155685		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	7842473201		
Местонахождение (адрес) 191167, Санкт-Петербург г, Синопская наб, дом 26, литера А, пом.2-Н, 10-Н Офис 5-1		по ОКФС	71.12.2		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ		по ОКЕИ	12300	16	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АВЕРС-АУДИТ"			384		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7826041116		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027810265449		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Нематериальные активы	1110	1 730	2 272	2 975
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	1 640	2 182	2 935
3.3	Приобретение нематериальных активов	11102	90	90	40
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	2 571	334	534 125
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	84	334	820
	Капитальные вложения в строительство объектов	11502	-	-	392 922
	Авансы, выданные на строительство	11503	-	-	140 383
	Арендованные основные средства	11504	2 487	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.7	Финансовые вложения	1170	960	960	960
	в том числе:				
	Вклад по договору простого товарищества	11701	960	960	960
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	16 624	5 227
	в том числе:				
		11901	-	16 624	5 227
	Итого по разделу I	1100	5 261	20 190	543 287
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.6	Запасы	1210	1 683 756	1 102 165	-
	в том числе:				

	Материалы	12101	-	-	-
	Товары	12102	-	-	-
	Капитальные вложения в строительство инвестиционных объектов	12103	1 683 756	1 102 165	-
3.9	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	285 672	173 077	37 997
3.10	Дебиторская задолженность	1230	3 685 390	4 322 449	4 970 949
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	504 353	521 504	455
	Расчеты по налогам и сборам	12302	15	15	15
	Расчеты с подотчетными лицами	12303	8	8	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	7 537	8 171	34 409
	Расчеты по ДДУ	12306	3 173 478	3 792 751	4 936 062
3.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	30 135	30 135	31 365
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	30 135	30 135	31 365
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	385	17 668	43 461
	Прочие оборотные активы	1260	22 828	14	18
	в том числе:				
	НДС с авансов полученных	12601	22 823	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 708 166	5 645 508	5 083 791
	БАЛАНС	1600	5 713 427	5 665 698	5 627 078

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	14 326	11 679	4 078
	Итого по разделу III	1300	164 326	161 679	154 078
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
3.8	Отложенные налоговые обязательства	1420	182	203	170
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.16	Прочие обязательства	1450	-	5 456 491	5 460 081
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия	14501	-	5 456 491	5 460 081
	Итого по разделу IV	1400	182	5 456 694	5 460 251
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	2
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	-	2
3.10	Кредиторская задолженность	1520	92 239	47 099	12 382
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	85 523	44 979	12 142
	Расчеты по налогам и сборам	15202	3 553	2 120	240
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	27	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	63	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (арендные обязательства)	15205	3 073	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.15	Оценочные обязательства	1540	189	227	365
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	189	227	365
3.16	Прочие обязательства	1550	5 456 491	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия	15501	5 456 491	-	-
			-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 548 919	47 326	12 749
	БАЛАНС	1700	5 713 427	5 665 698	5 627 078

Руководитель

(подпись)

Мухина Наталия
Александровна,

(расшифровка подписи)



10 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стайл-Строй"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	38155685		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.17	Выручка	2110	11 261	14 673
3.17	Себестоимость продаж	2120	(11 261)	(14 673)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.17	Проценты к получению	2320	3 561	9 446
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.17	Прочие доходы	2340	-	333
3.17	Прочие расходы	2350	(95)	(119)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 466	9 660
3.18	Налог на прибыль	2410	(819)	(2 059)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(839)	(2 026)
	отложенный налог на прибыль	2412	21	(33)
	Прочее	2460	(1)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 646	7 601

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	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	2500	2 646	7 601
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель:

(подпись)

Мухина Наталия
Александровна,

(расшифровка подписи)



10 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
38155685		
7842473201		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Стайл-Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	150 000	-	-	-	4 078	154 078
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	7 600	7 600
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	7 600	7 600
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	150 000	-	-	-	11 679	161 679
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 647	2 647
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 647	2 647
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.	3300	150 000	-	-	-	14 326	164 326

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	154 078	7 600	1	161 679
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	154 078	7 600	1	161 679
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	4 078	7 600	1	11 679
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	4 078	7 600	1	11 679
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	164 326	161 679	154 078

Мухина Наталия
Александровна,
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

10 марта 2023 г.



**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Стайл-Строй"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
38155685		
7842473201		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	618 783	1 135 835
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	-	-
поступления по инвест.договорам и ДДУ	4114	613 080	1 127 931
прочие поступления	4119	5 703	7 904
Платежи - всего	4120	(636 065)	(1 162 856)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(533 473)	(970 330)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 670)	(3 815)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(793)	(1 824)
НДС	4125	(99 578)	(185 186)
прочие платежи	4129	(551)	(1 701)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(17 282)	(27 021)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 230
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	-	1 230
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	-	1 230

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(2)
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	-	(2)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(2)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(17 282)	(25 793)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	17 668	43 461
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	386	17 668
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Мухина Наталия
Александровна,
(расшифровка подписи)



10 марта 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
общества с ограниченной ответственностью «СТАЙЛ-СТРОЙ» за 2022 год, включая основные
положения учетной политики

Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СТАЙЛ-СТРОЙ» (далее по тексту – Общество) образовано в 2012 году.

Общество внесено в государственный реестр юридических лиц и зарегистрировано в налоговых органах Санкт-Петербурга 13 апреля 2012 года по адресу г. Санкт-Петербург, проспект Бакунина 33, литер А.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

На 31 декабря 2022 года в списке участников Общества зарегистрирован 1 участник:

– юридическое лицо ООО "Л-Индустрия", ОГРН 1127847228850, ИНН/КПП 7842473554/ 784201001, Адрес: 191167, Санкт-Петербург г, Синопская наб, дом № 26, литер А, помещение 2-Н, 10-Н ОФИС 6-1.

Коллегиальный исполнительный орган Общества по состоянию на 31.12.2022 года не избран.

Единоличным исполнительным органом Общества на 31 декабря 2022 года является Генеральный директор. С 26.11.2021 по настоящее время – Мухина Наталия Александровна (Решение единственного участника от 18.11.2021 г).

Бухгалтерский учет ведется с привлечением обслуживающей организации ООО «Энко» на основании договора от 01.10.2017 № 0110-4ЭН/Х17 (ДС №6 от 30.12.2021).

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию за 2022 год – 2 человека, за 2020, 2021 гг. - 3 человека.

Юридический адрес Общества: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 26, литер А, помещение 2-Н, 10-Н, офис 5-1

Общество не имеет обособленных подразделений.

1. Капитал

Уставный капитал Общества составляет 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

По состоянию на 31 декабря 2022 года в списке участников, владеющих долями Общества, зарегистрированы следующие участники:

Наименование участника	Размер уставного капитала Общества, тыс. руб.	Доля в Уставном капитале (%)	Доля в Уставном капитале, тыс. руб.
ООО "Л-Индустрия"	150 000	100	150 000

В отчетном 2022 году величина уставного капитала Общества не изменилась.

На 31 декабря 2022 года величина нераспределенной прибыли Общества составила 14 326 тыс. руб. (строка 1370 Бухгалтерского баланса). По итогам деятельности за 2022 год Общество получило чистую прибыль в размере 2 646 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

На 31 декабря 2021 года величина нераспределенной прибыли 11 679 тыс. руб.

2. Основной вид деятельности

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для Общества, является строительство объектов недвижимости в качестве заказчика-застройщика:

- строительство гостиницы, расположенной на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 3 (напротив дома 37, корпус 1, литера А по проспекту Большевиков), кадастровый номер 78:12:0006305:17.

Разрешение на строительство получено 28 июня 2018 года № 78-012-0426-2018. Срок действия – до 28.06.2024 г.

В 2022 году на объекте производились:

- проектно-изыскательские работы. Проектная организация стадии «Проектная и рабочая документация» ООО «УМБРА»;

- строительно-монтажные работы. Подрядная организация: ООО «ПЛГ Строй».

Произведено:

Гостиница

Монтаж сборных элементов (стены, вентиляционные блоки) 17 этажа секции в осях 1-21/А-Р – выполнено;

Устройство монолитного перекрытия над 17 этажом в осях 1-21/А-Р – выполнено;

Монтаж окон 12 этажа.

Устройство перегородок 4-5 этажа.

Устройство монолитного перекрытия над 20 этажом в осях 22-29/А-Р – выполнено;

Монтаж сборных элементов (стены, вентиляционные блоки) 20 этажа секции в осях 22-29/А-Р – выполнено 85%;

Монтаж окон 12 этажа.

Устройство перегородок 4-5 этажа. Монтаж сборных элементов (стены, вентиляционные блоки) 16 этажа секции в осях 30-50/А-Р – выполнено;

Устройство монолитного перекрытия над 16 этажом в осях 30-50/А-Р – выполнено 70%;

Монтаж сборных элементов (стены, вентиляционные блоки) 17 этажа секции в осях 30-50/А-Р – выполнено 5%;

Монтаж окон 4-11 этажа.

Устройство перегородок 4-5 этажа.

ФОК/многоэтажный гараж.

Устройство коммуникационного коридора – выполнена 1 захватка из 2;

Устройство коммуникационного коридора Гаража (2 захватка) – 90%;

№ п/п	Виды работ	Процент выполнения
1	Проектирование	90%
2	Земляные работы	70%
3	Фундамент	70%
4	Каркас	72%
5	Специальные внутренние работы	15%
6	Отделочные работы	0%
7	Инженерные сети	5%
8	Благоустройство территории	0%
9	Общий процент выполнения работ	36%

Других видов деятельности в 2022 году Общество не осуществляло.

По дополнительной деятельности Общество может осуществлять:

- Операции с недвижимостью, в том числе покупка, продажа, сдача в аренду объектов недвижимости.
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества.

3. Существенные аспекты учетной политики и предоставления информации в бухгалтерской отчетности

Нормативно-правовые акты, с учетом которых подготовлена бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Концептуальными основами представления финансовой отчетности, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утверждено приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. № 106н), Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», и другими действующими нормативными правовыми актами в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

В качестве валюты отчетности Общество использует российский рубль.

Активы, обязательства и операции в иностранной валюте отсутствуют.

Обществом внесены изменения в учетную политику 2022 года в связи со вступлением в силу новых стандартов учета:

- ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
- ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"
- ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"

Обществом выбран альтернативный способ перехода на новые стандарты учета, что подразумевает перспективный способ перехода - будут скорректированы только входящие данные на 01.01.2022, а уже далее учет стоимости и амортизации будет вестись по требованиям новых стандартов. Изменение учетной политики и выбранные способы учета не повлекли ретроспективные корректировки сопоставимых периодов. Подробно новые способы учета раскрыты в последующих разделах. Корректировка показателей бухгалтерской отчетности предыдущих отчетных периодов в 2022 году выполнялись.

Изменение учетной политики на 2023 год не планируется.

3.1. Основные средства

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации или для управленческих нужд.

При этом должны одновременно соблюдаться условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- стоимость объекта превышает 40 000 руб.

Сроки полезного использования основных средств определяются по Классификации основных средств, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Общество не производит переоценку основных средств. Последующий учет основных средств в бухгалтерском учете также осуществляется по первоначальной стоимости, переоценка основных средств не проводится.

По основным средствам, предполагаемым к использованию для работы в условиях повышенной сменности, срок полезного использования, определенный в соответствии с Классификацией основных средств, сокращается в два раза.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом. Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства и прекращает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания ОС (пп. «б» п.33 ФСБУ 6/2020).

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью менее 40 тыс. руб. (за исключением спецодежды, специальной оснастки и специальных инструментов) учитываются в составе материально-производственных запасов, стоимость списывается на затраты по мере их передачи в эксплуатацию.

В бухгалтерском учете выделяются следующие группы однородных объектов основных средств:

- земельные участки;
- здания, сооружения;
- производственное оборудование;

- вычислительная и офисная техника;
- мебель
- имущество, полученное в аренду и отражаемое в учете арендатора как право пользования активом (ППА), если по характеру использования оно относится к ОС (учитывается обособленно на счете 01).

Отражение в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 производится альтернативным способом, т.е. организация осуществляет единовременную корректировку балансовой стоимости объектов на начало отчетного периода. Для целей такой корректировки балансовой стоимостью объектов основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в составе основных средств отражены права аренды земельных участков.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств равна нулю. Капитальные вложения в основные средства на отчетные даты отсутствуют. Основные средства не являются предметом залога.

Обществом установлены следующие сроки полезного использования по основным группам основных средств:

Группа ОС	Сроки полезного использования
Рекламные конструкции	От 2 до 3 лет
Офисное оборудование	От 2 до 3 лет
Права пользования земельными участками	От 23 до 32 месяцев

Основные средства (строка 1150 Баланса). Существенные показатели

тыс.руб.

Вид объекта ОС - группа	По состоянию на 01.01.2022 г.		Поступило в течение 2022 г.	Выбыло в течение 2022 г.		Начислено амортизации за 2022 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.	
	Балансовая ст-ть	Амортизация		Балансовая стоимость	Амортизация		Балансовая стоимость	Амортизация
Рекламное оборудование	1 133	799		806	806	251	327	243
Права аренды земельных участков			8 242			5 755	8 242	5 755
ИТОГО	1 133	799	8 242	806	806	6 006	5 498	2 720

Вид объекта ОС - группа	По состоянию на 01.01.2021 г.	Поступило в течение	Выбыло в течение 2021 г.	Начислено амортизации	По состоянию на 31.12.2021 г.
-------------------------	-------------------------------	---------------------	--------------------------	-----------------------	-------------------------------

	Балансовая ст-ть	Аморти- зация	2021 г.	Балансовая стоимость	Амортизац ия	за 2021 г.	Балансовая стоимость	Амортизация
Рекламное оборудование	925	105	207			694	1 133	799
Права аренды земельных участков	-	-					-	-
ИТОГО	925	105				694	1 133	799

Признаки обесценения основных средств отсутствуют, ограничения в использовании отсутствуют.

3.2. Нематериальные активы

Общество ведет учет нематериальных активов в соответствии с ПБУ 14/2007 в редакции Приказа Минфина России от 27.12.2007 года № 153н (ред. 16.05.2016г).

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Амортизация по всем объектам НМА начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного пользования.

Нематериальные активы (строка 1110 Баланса) Существенные показатели

Наименование	тыс.руб.	
	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Нематериальные активы (строка 1110), в том числе:	1 730	2 272
Нематериальные активы в организации (строка 11101)	1 640	2 182
Приобретение нематериальных активов (строка 11102)	90	90

На 31.12.2022 Общество имело следующие нематериальные активы:

Наименование	тыс. руб.			
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость	Срок полезного использования
Программное обеспечение	755	666	89	30 мес.
Фирменный стиль	2 950	1 399	1 551	97 мес.
Итого НМА в организации:	3 705	2 065	1 640	
Вложения в регистрацию бренда	90	-	90	
Итого приобретение НМА:	90	-	90	
Всего НМА:	3 795	2 065	1 730	

3.3. Капитальные вложения

На счете 08 ведется учет затрат, связанных с приобретением или строительством основных средств, нематериальных активов (НМА) (на отдельных субсчетах).

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

К капитальным вложениям относят фактические затраты на приобретение ОС, НМА, их приведение в состояние и местоположение, необходимые для использования (п. 9 ФСБУ 26/2020).

В частности, в капитальные вложения включают:

- суммы, уплачиваемые продавцу при приобретении объекта;
- затраты на доставку основных средств к месту использования;
- затраты на монтаж, установку основных средств;
- проценты по займам, если основное средство относится к инвестиционным активам;
- суммы оценочных обязательств на демонтаж, утилизацию основных средств и восстановление окружающей среды;
- затраты на пусконаладочные работы за вычетом расчетной стоимости произведенной продукции.

Списание расходов на приобретение основных средств, не требующих монтажа, доработки, достройки и т.п., производится в том же периоде, в котором они отражены по дебету счета 08, при условии завершения капитальных вложений.

Применение ФСБУ 26/2020 осуществляется организацией перспективно в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения ФСБУ 26/2020. При составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

Особенности учета, связанные с созданием объекта строительства, учитываемые на счете 08 описаны также в других разделах настоящей учетной политики. Списание расходов на приобретение основных средств, не требующих монтажа, доработки, достройки и т.п., производится в том же периоде, в котором они отражены по дебету счета 08, при условии завершения капитальных вложений.

Особенности учета, связанные с созданием объекта строительства, учитываемые на счете 08 описаны также в других разделах настоящей учетной политики.

Данные по капитальным вложениям, их движению:

Вид объекта - группа	Стоимость по состоянию на 01.01.2021 г.	тыс. руб. Выбытие за 2021 год				Стоимость по состоянию на 31.12.2021 г.
		Поступило в течение 2021 г.	Ввод в состав НМА	Ввод в состав ОС	Прочее выбытие	
Приобретение нематериальных активов	40	50	-	-	-	90
Приобретением ОС	-	208	-	(208)	-	-
Капитальные вложения в строительство инвестиционных объектов	392 922	709 243			(1 102 165)	
Авансы, выданные на строительство	140 383				(140 383)	
ИТОГО	533 345	709 501	-	(208)	(1 242 548)	90

В составе капитальных вложений в строительство и авансов на строительство на 31.12.2021 были отражены затраты, связанные со строительством гостиничных комплексов, которые в 2021 году переведены в состав запасов

Вид объекта - группа	Стоимость по состоянию на 01.01.2022 г.	Выбытие за 2022 год				Стоимость по состоянию на 31.12.2022 г.
		Поступило в течение 2022 г.	Ввод в состав НМА	Ввод в состав ОС	Прочее выбытие	
Приобретение нематериальных активов	90	-	-	-	-	90
Приобретением ОС	-	-	-	-	-	-
ИТОГО	90	-	-	-	-	90

Признаки обесценения капитальных вложения отсутствуют.

3.4. Аренда

Организация применяет ФСБУ 25/2018 с 01 января 2022 года.

Организация признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

Организация не признает предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде в любом из следующих случаев (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает **300 000 руб.**, и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Для этого должны быть выполнены условия (п. 12 ФСБУ 25/2018):

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

При классификации договоров аренды, заключенных на срок 11 месяцев с последующей пролонгацией сроков их действия при отсутствии возражений одной из сторон, Общество руководствуется разъяснениями В34-В41 к международному стандарту IFRS 16 «Аренда» (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 11.06.2016 №111н).

Договоры аренды, заключенные на срок 11 месяцев с последующей пролонгацией, учитываются как договоры операционной аренды при соблюдении следующих условий:

- арендуемые объекты не будут сдаваться в субаренду,
- право собственности на предметы аренды не переходит к арендаторам,
- арендуемые объекты не требуют каких-либо существенных вложения для приведения их в состояние, в котором они могут использоваться Арендатором,
- смена предмета аренда на какой-то аналогичный по характеристикам не несет в себе каких-то существенных затрат.

При применении п. 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды – **ежемесячно**.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018. Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются **ежемесячно**.

Организация по каждому договору аренды единовременно на 31.12.2021 признает ППА и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год,

предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, не пересчитываются. В указанных целях стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды (с учетом возможности сторон изменять указанные в договоре сроки и условия и намерения реализации таких возможностей), если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. В случае перехода к арендатору права собственности на предмет аренды по окончании срока договора аренды, срок полезного использования права пользования активом определяется в соответствии со сроком полезного использования базового актива.

Аренда. Существенные показатели

Общество арендует у Комитета по управлению городским имуществом земельные участки, используемые для реализации инвестиционного проекта, а также офисное помещение у ООО «Перспектива». Арендованные земельные участки отражены в качестве права аренды, информация о правах аренды раскрыта в разделе основные средства.

Для расчета обязательств по аренде обществом применена ставка дисконтирования, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды на дату начала договора аренды. В проверяемом периоде ставка дисконтирования составила 10%.

Существенные показатели по действовавшим договорам аренды

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2022 г.	2021 г.
Сумма обязательств по аренде на конец года, учтенная как дисконтированная сумма будущих арендных платежей, отраженная в составе кредиторской задолженности:	3 073	-
в том числе	-	-
долгосрочная часть	3 073	-
краткосрочная часть	-	-
Проценты, начисленные по арендным платежам	637	-
в том числе	-	-
признанные в составе затрат на возведение объекта строительства (включены в состав запасов)	637	-
Сумма затрат за отчетный период по договорам аренды, по которым применяется право не применения ФСБУ 25/2028, утвержденное в пункте 11 ФСБ 25/2018	1 056	966

Общество арендует укомплектованные вычислительной и копировальной техникой рабочие места у ООО «Перспектива».

3.5. Материально-производственные запасы

Общество ведет учет материально-производственных запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 г № 108н.

Запасы - это активы, которые в организации потребляются или продаются в рамках обычного операционного цикла либо используются в течение периода не более 12 месяцев. Для объектов недвижимости, возводимых Обществом в рамках основной деятельности (строительство объектов в качестве заказчика-застройщика), обычным операционным циклом является срок возведения таких объектов.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией при приобретении (создании) запасов, включаются в фактическую себестоимость запасов:

- а) за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;
- б) с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления.

Учет запасов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

При приобретении запасов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), считается справедливая стоимость передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг. При невозможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг, приобретаемых запасов затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг. Затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, которые организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этих запасов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

Спецодежда принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью спецодежды, приобретенной за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение.

Производится единовременное списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета, затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам организации. Учет переданной в эксплуатацию спецодежды ведется на забалансовом счете МЦ02.

Специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование и специальную одежду учитывать в составе средств в обороте.

При продаже (отпуске) готовой продукции их стоимость списывается по учетной цене каждой единицы.

Объекты недвижимого имущества, созданные (находящиеся в процессе создания) в ходе обычной и единственной деятельности Общества в рамках обычного операционного цикла Общества, которым признается срок возведения объекта жилищного строительства, признаются запасами в соответствии с пп. ж п. 3 ФСБУ 5/2019.

Фактическая себестоимость запасов, включая создаваемые объекты жилищного строительства, согласно п. 11 ФСБУ 5/2019 формируется за счет следующих расходов:

уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;

затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);

затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;

величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;

связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (подп. д п.11 ФСБУ 5/2019);

иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются компанией перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

На отчетную дату производится оценка запасов на наличие признаков обесценения. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости). На 31.12.2022 резерв под обесценение материалов не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

3.6. Незавершенное строительство

Закрепленный в настоящем разделе порядок учета расходов разработан с учетом того, что единственным видом деятельности Организации является деятельность застройщика – сооружение

объекта недвижимости (Гостиницы). Финансирование строительства производится за счет средств инвесторов (дольщиков) по инвестиционным договорам (договорам долевого участия).

Все затраты по возведению объекта отражаются на субсчете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Порядок учета на счете 08 объекта строительства, соответствует порядку, установленному для применения счета 20 «Основное производство». По экономической сущности строительство объектов недвижимости для отчуждения (продажи) является производством готовой продукции.

В случае осуществления строительства объектов для собственных нужд (в качестве основных средств или доходных вложений в материальные ценности) на счете 08 должен быть обеспечен обособленный учет таких расходов (капитальных вложений).

Аналитический учет на счете 08 ведется по объектам строительства (по которым определяется инвентарная стоимость), а также статьям затрат. Справочник статей расходов на строительство (к счету 08) утверждается учетной политикой.

При осуществлении строительства с привлечением средств дольщиков (по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) к счету 08 дополнительно открывается следующая группа затрат:

- расходы, соответствующие требованиям п.1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ (целевому назначению средств дольщиков);

Прямые затраты учитываются на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом». К прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов (в т. ч. зарплата, амортизация, арендная плата, стоимость принятых подрядных работ).

Расходы на строительство, которые не могут быть непосредственно отнесены на затраты по конкретному объекту строительства (в случае ведения строительства нескольких объектов), распределяются с использованием экономически обоснованного показателя, определяемого учетной политикой. Общество делит такие затраты пропорционально плановой площади строящихся объектов.

Накопление расходов на счете 08 производится до окончания строительства и завершения всех основных расходов, связанных со строительством объекта.

Формирование себестоимости объекта (всех расходов на строительство) должно быть завершено не позднее месяца, в котором осуществляются первая приемка-передачи помещений (дольщикам, инвесторам, покупателям и т.п.), либо регистрация прав на помещения.

Расходы на содержание самого застройщика учитываются на счете 20.33. «Содержание заказчика-застройщика», включая общехозяйственные (управленческие), коммерческие расходы, проценты по кредитам и займам, привлеченным для финансирования строительства, и т.п. Расходы, накапливаемые на данном счете, квалифицируются как собственные расходы застройщика и носят характер незавершенного производства и подлежат признанию в периоде формирования доходов от деятельности застройщика (п.19 ПБУ 10/99).

Запасы (строка 1210 баланса). Существенные показатели

В составе материально-производственных запасов в бухгалтерском балансе отражены следующие товарно-материальные запасы:

Наименование	тыс. руб.		
	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Капитальные вложения в строительство объектов	1 683 756	1 102 165	-
Итого (стр.1210):	1 683 756	1 102 165	-

	тыс.руб.			
	На 31.12.2021 г.	Поступило	Выбыло	На 31.12.2022 г.
Капитальные вложения в строительство инвестиционных объектов - коммерческого здания по адресу Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 3, (напротив дома 37, корпус 1, литера А по проспекту Большевиков),	1 102 165	581 591	-	1 683 756

3.7. Финансовые вложения

Общество ведет учет финансовых вложений в соответствии с ПБУ 19/02 в редакции Приказа Минфина России от 10.12.2002 года № 126н (ред. 06.04.2015г).

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерской отчетности исходя из срока обращения (погашения) по состоянию на отчетную дату в составе долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения, не имеющие даты погашения (например, вклады в уставные капиталы), за исключением финансовых вложений со сроком погашения «по предъявлению к оплате», квалифицируются как долгосрочные.

Единицей учета финансовых вложений являются:

- для вкладов в уставные капиталы - вклад в одну организацию;
- для вкладов в организации-товарищеские - договор простого товарищества;
- для депозитов, займов, прав требования - договор;
- для векселей - вексель.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение
- в виде инвестиций в капиталы прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170 Баланса)

Общество является участником инвестиционного товарищества «РАЗВИТИЕ» зарегистрированного 28 января 2016 года. В состав товарищества входят:

Уполномоченным управляющим товарищем является ООО «ПАЗА ЛОТОС ГРУП», самостоятельно осуществляющий ведение общих дел Управляющих Товарищей.

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Вклад по договору простого товарищества (стр.11702)	960	960	960

Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном периоде не создавался, в связи с отсутствием устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений.

Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 баланса)

по состоянию на 31 декабря 2022 года:

Наименование кредитора/ займодавца	Сумма непогашенной задолженности тыс. руб.	Процентная ставка, %	Сроки погашения	Обеспечения полученного кредита/займа
ООО «Л-Индустрия»	30 135	7,6	31.12.2023	нет
Итого:	30 135			

по состоянию на 31 декабря 2021 года:

Наименование кредитора/ займодавца	Сумма непогашенной задолженности тыс. руб.	Процентная ставка, %	Сроки погашения	Обеспечения полученного кредита/займа
ООО «Л-Индустрия»	30 135	7,6	31.12.2022	нет
Итого:	30 135			

3.8. Отложенные налоговые активы и обязательства

По строке 1180 бухгалтерского баланса отражены суммы отложенного налога на прибыль, которые приведут к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах в соответствии с п. 14 ПБУ 18/02. Отложенные налоговые активы и обязательства показываются в отчетности свернуто.

Состав отложенных налоговых активов:

тыс.руб.

Отложенный налоговый актив / обязательство	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Арендные обязательства (активы)	(1 800)	-	-
Внеоборотные активы (обязательства)	1 448	170	170
Основные средства (обязательства)	510	33	
Кредиторская задолженность (обязательства)	24		
Итого свернуто (стр.1420)	182	203	170

3.9. Налог на добавленную стоимость (строка 1220 Баланса)

	тыс.руб.
Остаток на 31.12.2021	173 077
Принято в отчетном периоде от поставщиков и подрядчиков всего, в том числе	112 602
По приобретенным основным средствам	-
По приобретенным материально-производственным запасам	-
По строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)	112 595
По приобретенным услугам	7
Заявлено в бюджет к вычету	(7)
Остаток на 31.12.2022	285 672
ИТОГО по строке 1220	285 672

3.10. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

По характеристикам задолженность подразделяется:

- Нормальная задолженность срок задолженности еще не наступил;
- Сомнительная;
- Безнадежная;

Классификация дебиторской задолженности производится в каждом отчетном периоде на основании данных инвентаризации.

По задолженности признанной сомнительной, создается резерв по сомнительным долгам.

Задолженность признается сомнительной на основании экспертной оценки. По каждому сомнительному долгу организация самостоятельно определяет ту часть задолженности (или всю сумму задолженности), которая не будет погашена, и включает ее в общую сумму резерва по сомнительным долгам.

Нереальная к взысканию (безнадежная) задолженность включается в состав прочих расходов по мере признания ее таковой.

Дебиторская задолженность признается безнадежной в следующих случаях:

- истечение срока исковой давности;
- вынесение решения об окончании исполнительного производства и возвращении исполнительного листа кредитору;
- ликвидация организации-дебитора;
- обязательства прекращены из-за непреодолимых обстоятельств или актом госоргана.

Согласно результатам инвентаризации расчетов, сомнительная дебиторская задолженность не выявлена. Резерв по сомнительным долгам не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков (строка 1230 баланса). Существенные показатели

Структура дебиторской задолженности .

тыс.руб.

	На 31.12.2021 г.	Поступило	Выбыло	На 31.12.2022 г.
Расчеты по авансам выданным	521 504	503 921	(521 072)	504 353
Расчеты по налогам и сборам	15	-	-	15
Расчеты с подотчетными лицами	8	-	-	8
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 171	2 747	(3 381)	7 537
Расчеты по ДДУ	3 792 751	66 223	(685 496)	3 173 478
в том числе, ООО «Л-Индустрия»	3 776 397	3 589	(623 018)	3 156 968
ИТОГО по строке 1230	4 322 449	572 891	(1 209 950)	3 685 390

	На 31.12.2022 (тыс. руб.)	Удельный вес, %
Расчеты по авансам выданным	504 353	14
Расчеты по налогам и сборам	15	-
Расчеты с подотчетными лицами	8	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7 537	-
Расчеты по ДДУ	3 173 478	86
в том числе, ООО «Л-Индустрия»	3 156 968	86
ИТОГО	3 685 390	100%

Вся дебиторская задолженность является краткосрочной. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не создавался, отсутствуют предпосылки.

Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса). Существенные показатели.

Структура кредиторской задолженности представлена в таблице.

тыс. руб.

	На 31.12.2021 г.	Поступил о	Выбыло	На 31.12.2022 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	44 979	714 736	(674 192)	85 523
В том числе долгосрочная составляющая (гарантийные удержания – срок погашения 1-3 года)				68 809
Расчеты по налогам и сборам	2 120	7 060	(5 627)	3 553
Расчеты по социальному страхованию	-	27		27
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	63		63
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (расчеты по аренде)	-	3 073		3 073
В том числе долгосрочная составляющая (срок погашения 1-3 года)				45
ИТОГО по строке 1520	47 099	724 959	(679 819)	92 239

тыс. руб.

	На 31.12.2020 г.	Поступил о	Выбыло	На 31.12.2021 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12 142	34 134	(1 297)	44 979
Расчеты по налогам и сборам	240	15 457	(13 577)	2 120
ИТОГО по строке 1520	12 382	49 591	(14 874)	47 099

3.11. Денежные средства (строка 1250 Баланса)

тыс. руб.

	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Расчетные счета	35	68	11 541
в том числе счет Застройщика	26	7	11 525
Депозитные счета	350	17 600	31 920
Итого:	385	17 668	43 461

Указанные суммы остатков отражены по строке 1250 Бухгалтерского баланса и по строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств. Данные показатели бухгалтерской отчетности взаимосвязаны. Средства поступающие от дольщиков по договорам долевого участия аккумулируются на специальном счете Застройщика, открытом в Северо-Западном ПАО «Сбербанк».

Денежные средства, ограниченные в использовании, отсутствуют.

3.12. Уставный капитал (строка 1310 Баланса)

В 2022 году изменения размера уставного капитала не происходило. Произошло изменение состава участников АО «ПлазаЛотосФинанс» продало долю в уставном капитале ООО «Стайл Строй» ООО «Л-Индустрия».

В списке участников, владеющих долями ООО «Стайл Строй», зарегистрированы следующие лица:

Наименование участника	Размер уставного капитала Общества, тыс. руб.	Доля в Уставном капитале (%)	Доля в Уставном капитале, тыс. руб.
На 31 декабря 2022 года:			
ООО «Л-Индустрия»	150 000	100	150 000
На 31 декабря 2021 года			
ООО «ПлазаЛотосФинанс»	150 000	100	150 000

По итогам 2022 года Общество получило чистую прибыль в размере 2 646 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах). Нераспределенная прибыль Общества на 31.12.2022 составляет 14 326 тыс. руб. (стр.1370 Бухгалтерского баланса). Решение о выплате дивидендов за 2022 год не принималось.

3.13. Непрерывность деятельности

В связи с ростом геополитической напряженности в связи с конфликтом в Украине, ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Компания расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Компании проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Компании.

Общество намерено продолжать свою деятельность обозримом будущем. В 2023 году планируется продолжение строительства объекта долевого строительства «Гостиница ПРО.Молодость», осуществление функций Заказчика-застройщика.

Общество в дальнейшем планирует продолжать деятельность в качестве застройщика.

3.14. Займы и кредиты и затраты по их обслуживанию

Общество учитывает расходы по кредитам и займам в соответствии с ПБУ 15/2008 в редакции Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 107н (ред. от 06.04.2015) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам".

Полученные займы и кредиты отражаются в бухгалтерском балансе как долгосрочные (если срок их погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты), либо краткосрочные (если срок их погашения не превышает 12 месяцев после отчетной даты).

Основная сумма долга по полученному от заимодавца займу и (или) кредиту учитывается Обществом в сумме фактически поступивших денежных средств.

Затраты (проценты, вознаграждения и др.) по кредитам и займам, полученным для приобретения, строительства инвестиционных активов, учитываются:

- для целей бухгалтерского учета, в составе вложений во внеоборотные активы или запасов (в зависимости от того, на создание какого актива были использованы заемные средства) до момента ввода в эксплуатацию (принятия к бухгалтерскому учету в составе основных средств и нематериальных активов) этих объектов, в последующие периоды – в составе прочих расходов.

- для целей налогового учета, в составе прочих расходов.

Дополнительные расходы, производимые в связи с получением займов и кредитов в целях финансирования объекта строительства, признаются в составе расходов на его строительство, иные расходы отражаются в составе прочих расходов по мере возникновения.

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2022 г. заемные средства отсутствуют.

3.15. Оценочные обязательства и резервы (строка 1540 Баланса)

В случае если на дату определения оценочного обязательства величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96 "Резервы предстоящих расходов", меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной выше формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на дату определения оценочного обязательства величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной выше формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Оценочные обязательства и резервы. Существенная информация.

тыс.руб.

Содержание	Сальдо на 01.01.2022	Использовано	Начислено	Сальдо на 31.12.2022
Резерв по оплате отпусков	227	(167)	129	189

тыс.руб.

Содержание	Сальдо на 01.01.2021	Использовано	Начислено	Сальдо на 31.12.2021
Резерв по оплате отпусков	365	(390)	252	227

3.16. Прочие обязательства (строка 1450-1550 Баланса)

В составе прочих обязательств Общество отразило расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам.

тыс.руб.

	На 31.12.2021 г.	Изменение за период	На 31.12.2022 г.
Количество ДДУ	45	-	45
Сумма обязательств (тыс.руб) стр.1450	5 456 491	-	-
Сумма обязательств (тыс.руб) стр.1550	-	-	5 456 491

За 2022 г. поступило денежных средств от дольщиков на сумму 619 273 тыс. рублей.

тыс.руб.

	На 31.12.2020 г.	Изменение за период	На 31.12.2021 г.
Количество ДДУ	47	(2)	45
Сумма обязательств (тыс.руб)	5 460 081	(3 590)	5 456 491

За 2021 г. поступило денежных средств от дольщиков на сумму 1 139 324 тыс. рублей.

3.17. Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, за исключением обстоятельств, изложенных в разделе «Отступления от правил учета и отчетности».

Доходы**Доходы от основного вида деятельности**

Общество ведет операционную деятельность в качестве Застройщика по объекту коммерческой недвижимости – Гостиницы 3* на земельном участке находящемся по адресу г. Санкт-Петербург пр.Большевиков напротив дома 37.

Доходом Общества от основного вида деятельности является вознаграждение застройщика.

Плановый срок сдачи объекта в соответствии с разрешением на строительство 28 июня 2024 года.

В связи с тем, что общий планируемый срок реализации проекта составляет более одного отчетного периода, Общество приняло решение отражать в учете вознаграждение застройщика равномерно в течении всего срока строительства в сумме фактических затрат на содержание застройщика.

Общество признает доходы в виде экономии от реализации инвестиционного проекта в бухгалтерском учете на дату приемки-передачи помещений дольщикам (инвесторам).

В 2022 году реализация проекта производилась по утвержденному графику.

Признание доходов от деятельности застройщика в бухгалтерском учете производится с учетом принципа равномерности.

Прочие доходы.

В составе прочих доходов Общество учитывает:

- доходы от реализации долей в уставном капитале;
- проценты по выданным займам.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

Расходы на содержание самого застройщика учитываются на счете 20.33. «Содержание заказчика-застройщика», включая общехозяйственные (управленческие), коммерческие расходы, и т.п. Расходы, накапливаемые на данном счете, квалифицируются как собственные расходы застройщика и носят характер незавершенного производства и подлежат признанию в периоде формирования доходов от деятельности застройщика (п.19 ПБУ 10/99).

Расходы на содержание застройщика сформированы в сумме равной величине приобретенных услуг и начисленной оплаты труда.

Состав расходов на содержание заказчика-застройщика:

- зарплата административного персонала;
- страховые взносы;
- аренда офисных помещений;
- расходы на подписные издания и правовые системы;
- расходы на содержание офиса (включая расходы на мебель, приобретение и содержание вычислительной и копировальной техники);
- консультационные расходы (включая расходы на юридическое, бухгалтерское секретарское обслуживание).

Прочие расходы

В составе прочих расходов Общество отражает:

- проценты по полученным займам;
- расходы на услуги банков;
- расходы от реализации долей в уставном капитале.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат.

Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно в соответствии с учетом требований ПБУ 10/99.

Доходы и расходы от обычных видов деятельности. Существенные показатели.

тыс.руб.

Наименование показателя	Строка	За 2022 г.	За 2021 г.
Выручка – вознаграждение заказчика-застройщика	2110	11 261	14 673
Расходы на содержание Заказчика-застройщика	2120	(11 261)	(14 673)
Прибыль/убыток от продаж	2200	0	0

Расшифровка расходов на содержание Заказчика-застройщика

тыс.руб.

Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021 г.
Амортизация	(793)	(1 393)
Материальные затраты	-	(38)
Расходы на оплату труда	(1 365)	(3 121)
Отчисления на социальные нужды	(374)	(761)
Прочие расходы	(8 729)	(9 360)
Итого расходы по обычным видам деятельности	(11 261)	(14 673)

Прочие доходы и расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	Строка	За 2022 г	За 2021 г
Проценты к получению	2320	3 561	9 446
Проценты к уплате	2330		
Услуги банков		(90)	(86)
Прочие расходы		(5)	(33)
Прочие доходы	2340	-	333

Прибыль до налогообложения за отчетный период (2022 г) составила 3 466 тыс. руб.

Чистая прибыль - 2 646 тыс. руб.

3.18. Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость.

В 2022 году Общество начисляло НДС с прочей реализации, а также по услугам Заказчика-Застройщика с авансов полученных в составе платежей по договорам долевого участия. НДС с реализации указанных услуг будет начислен по окончании строительства при передаче помещений инвесторам. НДС предъявленный поставщиками заявляется к вычету с расходов, являющихся непосредственно расходами Застройщика.

Общество осуществляет один вид деятельности – строительство коммерческой недвижимости в соответствии с 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Договорами долевого участия определено, что стоимость реализуемой недвижимости включает в себя вознаграждение застройщика в размере 6%.

1. Начисление НДС с выручки.

Общество учитывает отложенный НДС с выручки по услугам Заказчика-Застройщика и НДС отложенный для предъявления покупателям по услугам Заказчика-Застройщика в аналитическом учете до момента передачи объектов дольщикам. В отчетности указанный показатель отражается свернуто, на строки баланса влияния не оказывает.

2. Начисление НДС с полученных авансов.

При поступлении авансовых платежей от покупателей (дольщиков) Общество с каждого платежа выделяет свое вознаграждение, которое включает в себя налог на добавленную стоимость. Налог, выделенный с авансовых платежей, отражается в декларации по налогу на добавленную стоимость.

3. НДС по товарам и услугам, приобретенным на строительство инвестиционного объекта.

В период строительства, НДС, предъявленный подрядчиками, учитывается Обществом на отдельном субсчете к счету 19.33 "НДС по строительству инвестиционных объектов".

По окончании строительства сумма предъявленного подрядчиками НДС списывается за счет средств дольщиков, и отражается записью по дебету счета 86 "Целевое финансирование" и кредиту счета 19.33 "НДС по строительству инвестиционных объектов".

4. НДС по товарам и услугам, приобретенным на содержание застройщика.

НДС, предъявленный поставщиками товаров и услуг, приобретенных на содержание застройщика, Общество отражает на субсчетах 19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам» и 19.04 «НДС по приобретенным услугам». В конце отчетного периода Общество принимает НДС к вычету.

5. Отражение НДС в бухгалтерской отчетности.

В бухгалтерском балансе Общество показывает:

- НДС по товарам и услугам, полученным для строительства инвестиционного объекта, Общество отражает по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»;
- НДС по товарам и услугам, приобретенным для содержания Застройщика и не предъявленного к вычету, Общество отражает по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»;
- НДС исчисленный с авансов, полученных от дольщиков в качестве вознаграждения застройщика, Общество отражает в составе прочих активов по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы» или 1260 «Прочие оборотные активы» в зависимости от срока исполнения обязательств.

Учет расчетов по налогу на добавленную стоимость. Существенные показатели.

В 2022 году Общество отразило НДС

- с авансовых платежей, полученных от покупателей (дольщиков) в размере 6 203 тыс. руб.;
- восстановлен НДС с авансовых платежей – (3 тыс.руб.)
- сумма налога предъявленная налогоплательщику подлежащая вычету – 7 тыс. руб.;

За отчетный период начислен НДС к уплате в бюджет на сумму 6 193 тыс. руб.

НДС предъявленный поставщиками по строительно-монтажным работам к вычету не заявлялся, и отражен по строке 1220 Бухгалтерского баланса в сумме 285 672 тыс.руб.

Расчеты по налогу на прибыль.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Общество применяет ПБУ 18/02 «Расчеты по налогу на прибыль», рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.

Величина текущего расхода по налогу на прибыль определялась на основании налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Учет расчетов по налогу на прибыль. Существенные показатели.

Для расчета налога на прибыль за 2022 год Общество применяло ПБУ 18/02 «Расчеты по налогу на прибыль».

Величина текущего расхода по налогу на прибыль определялась на основании налоговой декларации по налогу на прибыль. Обществом применяется действующая ставка налога на прибыль в размере 20%. При этом величина текущего налога на прибыль соответствовала сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в Бухгалтерском балансе свернуто,

Показатели за 2022 год представлены в таблице:

<i>тыс. руб.</i>			
Показатель	Сумма	Показатель	Сумма
Бухгалтерская прибыль (убыток)	3 466	Условный расход по налогу на прибыль	693
Постоянные разницы	625	Постоянный налоговый расход	125
Временные разницы	760	Отложенные налоговые активы	152
	(654)	Изменение отложенных налоговых обязательств	(131)
Налоговая база	4 197	Налог на прибыль	839

4. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах приведена в таблице.

Номер п/п	Связанная сторона	Основание	Категория
-----------	-------------------	-----------	-----------

1	АО «ПлазаЛотосФинанс» ИНН 7813496525	Единственный участник с 12.12.2018 г. по 18.09.2022 г.	Категория 1
2	ООО «Л-Индустрия» ИНН 7842473554	Единственный участник с 18.09.2022 г.	Категория 1
3	Зингаревич Денис Михайлович	Акционер АО «ПлазаЛотосФинанс» (93%), конечный бенефициар по сентябрь 2022 г.	Категория 1
4	Павлюкевич Марина Валерьевна	Учредитель (99% УК) в ООО "Л- Индустрия". Генеральный директор ООО «Л-Индустрия» и конечный бенефициар с сентября 2022 года	Категория 1
5	Мухина Наталия Александровна	Генеральный директор ООО «Стайл- Строй» с 26.11.2021 Генеральный директор, акционер АО «ПлазаЛотос Финанс» (0,18%)	Категория 1
6	ООО "Юнайтед Констракшн" (ИНН 7801472921)	Общий учредитель - ООО "Л-Индустрия"	Категория 2
7	ООО "Новый Век" (ИНН 7842044065)	Общий учредитель - ООО "Л-Индустрия"	Категория 2
8	ООО «СОЗВЕЗДИЕ ПЛАЗА»	Мухина Наталия Александровна, генеральный директор по 01.12.2022 г.	Категория 2
9	ООО «Стройинвесткапитал»	Мухина Наталия Александровна, генеральный директор	Категория 2
10	ООО «ПЛГ Сервис» (ИНН 7842054257)	Мухина Наталия Александровна, генеральный директор (с 05.03.2021 г)	Категория 2
11	ООО «ВЕРШИНА» (ИНН 7842123038)	Принадлежат к одной группе компаний	Категория 3
12	ООО "Девелопмент стрит" (ИНН 7842128068)	Принадлежат к одной группе компаний	Категория 3
13	ИП Павлюкевич Марина Валерьевна (781910625800)	Принадлежат к одной группе компаний	Категория 3
14	ООО «ПЛГ » (ИНН 7842062272)	Принадлежат к одной группе компаний	Категория 3

Общество применяет окладную систему оплаты труда. В 2022 году фонд оплаты труда составил 1 508 тыс. руб., в том числе вознаграждение основного управленческого персонала – 120 тыс. руб. В 2021 году фонд оплаты труда составил 3 279 тыс. руб., в том числе вознаграждение основного управленческого персонала - 761 тыс. руб. В состав основного управленческого персонала Организация включает генерального директора.

Информация об операциях со связанными сторонами представлена в таблицах.

a) АО «ПлазаЛотосФинанс» тыс. руб.

Содержание	Сальдо на 01.01.2022 г.	Выплачено	Начислено	Сальдо на 31.12.2022 г.
Договор уступки права требования Ц2-Б-103/2020 от 25.06.2020	6 135	6 454	319	-
Договор долевого участия Ц2-Б-103/2020 от 25.06.2020	(30 742)		319	(30 422)
Договор долевого участия Ц2-Б-104/2020 от 25.06.2020	(45 393)		695	(44 698)
ИТОГО	6 135 / (76 135)	6 454	1 014	- / (75 120)

b) ООО «Л-Индустрия» тыс. руб.

Содержание	Сальдо на 01.01.2022 г.	Выплачено	Начислено	Сальдо на 31.12.2022 г.
Займы выданные	37 305	(2 310)	2 290	37 285
Договоры долевого участия (обязательства по оплате- дебиторская задолженность)	3 776 397	(623 018)	3 589	3 156 968
Договоры долевого участия (обязательства по предоставлению объектов – кредиторская задолженность)	(3 359 472)	203 834	(3 589)	(3 159 227)
ИТОГО	3 813 702 / (3 359 472)			3 194 253 / (3 159 227)

с) Павлюкевич М.В.

тыс. руб.

Содержание	Сальдо на 01.01.2022 г.	Выплачено	Начислено	Сальдо на 31.12.2022 г.
Прочие расчеты (дебиторская задолженность)	2	-	-	2

д) Мухина Н.А.

тыс. руб.

Содержание	Сальдо на 01.01.2022 г.	Выплачено	Начислено	Сальдо на 31.12.2022 г.
Заработная плата	0	110	120	10
Страховые взносы	0	33	36	3

тыс.руб.

Категория связанных сторон	Сумма задолженности на 31.12.2021 г.		Приобретено товаров (работ, услуг) в т. ч. НДС за 2022 год	Оплачено товаров (работ, услуг) в т. ч. НДС за 2022 год	Сумма задолженности на 31.12.2022 г.	
	Дебиторская	Кредиторская			Дебиторская	Кредиторская
Категория 2	1 050	-	-	1 050	-	-
Категория 2	-	305	4 090	3 400	385	-
Категория 3	-	-	-	-	-	-

Других операций со связанными сторонами Общество в 2022 году не осуществляло. Сомнительные долги по расчетам со связанными сторонами отсутствуют. В расчетах со связанными сторонами отсутствуют дебиторская и кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности и долги, не реальные для взыскания.

5. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

тыс.руб.

Содержание	Сальдо на 01.01.2022 г.	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2022 г.
Аккредитивы	-	1 680	1 680	-
Гарантийные удержания	39 696	29 376	65	68 809
Итого	39 696	31 056	1 745	68 809

6. Совместная деятельность

Общество является участником совместной деятельности –товарищем по договору простого товарищества.

Доля ООО «Стайл Строй» в совместной деятельности составляет 16%.

Характеристики совместной деятельности	Инвестиционное товарищество для строительства сети гостиниц 3*
Цель совместной деятельности – договора простого товарищества	Совместное участие в стратегическом инвестиционном проекте «Строительство сети гостиниц массового сегмента на территории Санкт-Петербурга»
Способ извлечения прибыли	Товарищи ведут хозяйственную деятельность, рассчитывают финансовый результат и уплачивают налоги самостоятельно
Стоимость активов и обязательств, относящихся к совместной деятельности	Вклад Общества по договору простого товарищества отражен в составе долгосрочных финансовых вложений и составил 960 тыс. Руб. Иные активы и обязательства, связанные с совместной деятельностью в отчетном периоде отсутствуют.
Доходы, расходы, прибыли или убытки, относящиеся к совместной деятельности	В отчетном периоде деятельность в рамках совместной деятельности не велась, соответственно доходы/расходы и прибыли/убытки от совместной деятельности у Общества отсутствуют

7. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

У Общества отсутствовали в отчетном 2022 году чрезвычайные факты хозяйственной жизни.

8. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (п. 3 ПБУ 7/98).

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в отчетности.

9. Риски хозяйственной деятельности

По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	Низкая

Кредитные риски	Низкая
Риск ликвидности	Низкая
Правовые риски	Низкая
Страновые и региональные риски	Низкая
Репутационный риск	Низкая

Страновые и региональные риски.

Общество, являясь юридическим лицом, созданным и осуществляющим свою деятельность на территории Российской Федерации, подвержено страновым рискам, характерным в целом для Российской Федерации.

Несмотря на достигнутые существенные позитивные изменения, в России до настоящего времени имеют место риски, связанные с политической, экономической нестабильностью, снижением инвестиционной привлекательности, что может оказать отрицательное влияние на заинтересованность зарубежных инвесторов в компаниях, осуществляющих свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России подвержена влиянию рыночных спадов и замедления экономического развития в других странах мира, что подтверждается последствиями для российской экономики мирового финансового и экономического кризиса.

Финансовые риски.

Использование финансовых инструментов подвергает Общество следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск (включая валютный риск, риск влияния изменения процентных ставок)

Кредитный риск - это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью покупателей.

Ниже представлена подверженность Общества кредитному риску:

тыс.руб.

	31.12.2022г.	31.12.2021г.	31.12.2020 г.
Финансовые вложения	31 095	31 095	32 325
Дебиторская задолженность	3 685 390	4 322 449	4 970 949
Денежные средства и денежные эквиваленты	385	17 668	43 461

Риск убытков по финансовым вложениям в материнскую компанию и риски невозврата связанными сторонами выданных займов оценивается Обществом как низкий.

Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы

обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей.

По состоянию на 31 декабря 2022 г.:

тыс.руб.

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	92 239	23 430	68 809	-
ИТОГО	92 239	23 430	68 809	-

По состоянию на 31 декабря 2021 г.:

тыс.руб.

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты, займы, вексельные обязательства	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	47 099	7 403	39 696	-
ИТОГО	47 099	7 403	39 696	-

Рыночный риск – это риск влияния изменений рыночных факторов, включая валютные обменные курсы, процентные ставки на финансовые результаты Общества или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.

- 1) Валютный риск – риск возникает при колебании обменных курсов.

На 31.12.2022г. у Общества отсутствуют активы и обязательства в валюте, в связи с чем валютные риски оценены как низкие.

- 2) Процентный риск - на отчетную дату задолженность по кредитам отсутствует

Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента Общество не учитывает в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

10. Информация по сегментам

В соответствии с п.2 ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» Общество приняло решение информацию по сегментам не раскрывать.

11. Условные активы и условные обязательства

Условные активы и обязательства у Общества отсутствуют.

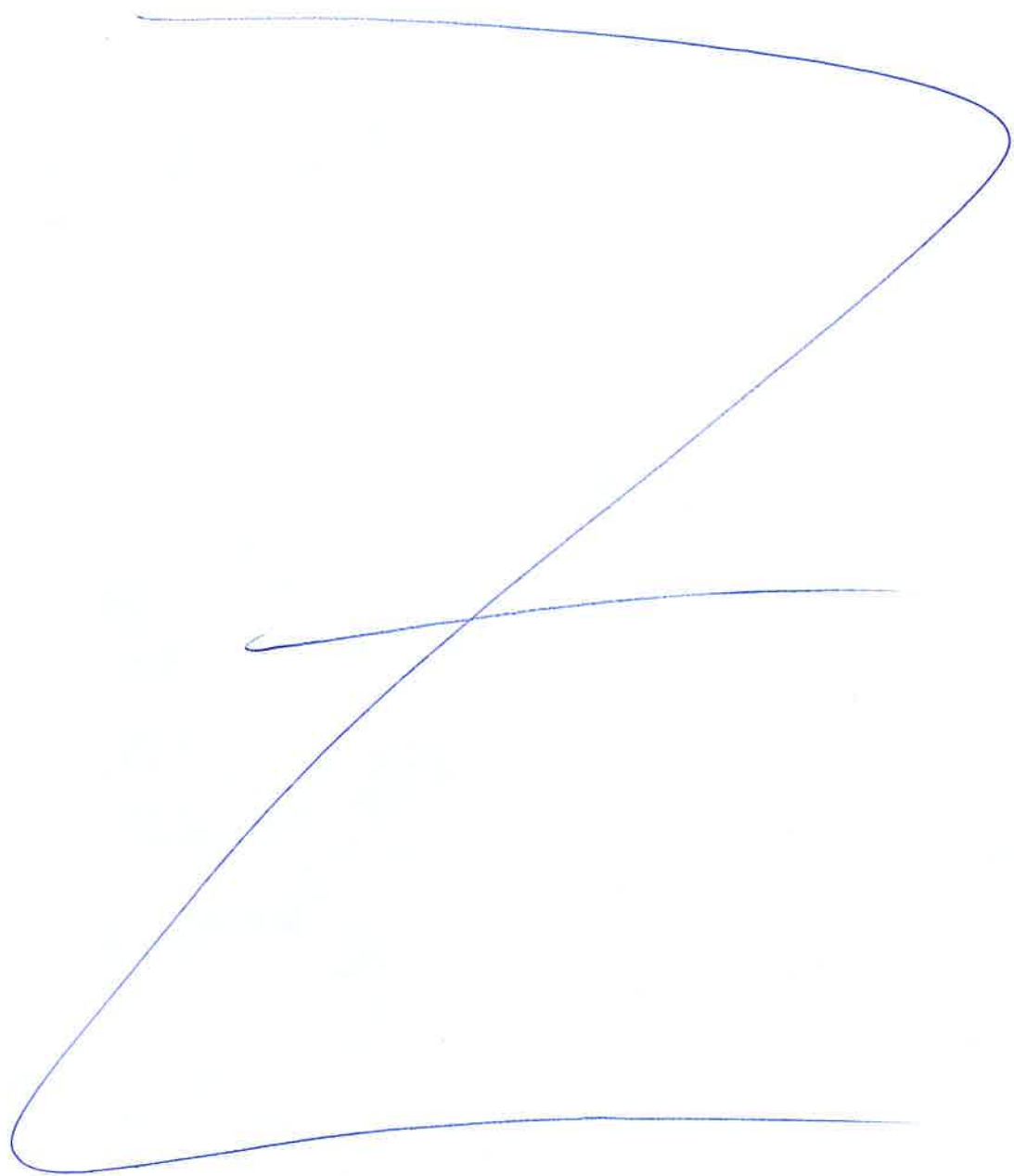
Генеральный директор

ООО «СТАЙЛ-СТРОЙ»

«10» марта 2023 г.



Мухина Наталия Александровна



В настоящем документе пронумеровано,

Прошито и скреплено печатью

44

1 / сорок четыре / лист

Подпись

Иванов В.С.

