

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2021 г.**  
**Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ЭСТЭЙТ»**  
(далее – «Общество»)

- Адрес (место нахождения) Общества: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5. стр. 3, каб. 435  
- Поставлено на учет по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы № 8 по г. Москве.

- Присвоенный идентификационный номер налогоплательщика 7703726078.

- Код причины постановки на налоговый учет по месту нахождения 770801001.  
Свидетельство: серия 77 № 012258866 от 12.08.2010 г.

- Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 12 августа 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1107746637130 Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве.

Свидетельство: серия 77 № 012258865.

По состоянию на 31.12.2021 г. размер уставного капитал Общества составляет 7 039 тыс. руб. и полностью оплачен.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Лосев Ярослав Сергеевич, на основании Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «РЕАЛ-ЭСТЭЙТ» от 23.06.2020 г. Юридическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества (связанные стороны) являются: ЗАО «ПОЛЕСОВО» (доля участия 50,993%), ПОМОНА ИНВЕСТМЕНТ ЛТД. (доля участия 48,993%), и Короната Инвестментс Лтд. (доля участия 0,014%). По результатам 2020 года и в течение 2021 года дивиденды (доходы от долевого участия) участникам Общества не выплачивались. Размер краткосрочного вознаграждения, выплаченного Обществом основному управленческому персоналу, составляет 3,6 тыс. руб. В отчетном году резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списание дебиторской задолженности связанных сторон не производилось.

Основным направлением деятельности Общества является управление недвижимым имуществом.

Обществом в соответствии с законом от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», было произведено вложение инвестиций и осуществлены практические действия, связанные со строительством коттеджного поселка на земельном участке, принадлежащем Обществу. В связи с ухудшением рыночной ситуации, снижением спроса на загородную недвижимость, ростом стоимости строительных и отделочных материалов, в текущих условиях Общество приняло решение о приостановке реализации девелоперского проекта и рассмотрении его в качестве перспективного.

В 2021 году бухгалтерский и налоговый учет Обществом велся в соответствии с требованиями действующего законодательства и учетной политикой Общества.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Отступления от правил формирования бухгалтерской отчетности не допускались. Общество не планирует прекращение своей деятельности. Федеральные стандарты бухгалтерского учета, переход на которые возможен до начала официального применения согласно приказу об утверждении, не применялись.

Выручка от оказания услуг по основному виду деятельности (без учета налога на добавленную стоимость) в 2021 году составила 34 тыс. руб.

Управленческие расходы составили – 148 тыс. руб., прочие расходы – 3 126 тыс. руб., проценты к уплате – 1 054 тыс. руб.

Чистый убыток по данным бухгалтерского учета составил – 4 054 тыс. руб.

При расчете текущего налога на прибыль за 2021 год были рассчитаны следующие величины:

- условный доход по налогу на прибыль 858,79 тыс. руб.;



- отложенный налоговый актив увеличился на 240,07 тыс. руб. в результате увеличения убытка текущего периода;

- постоянный налоговый расход составил 618,72 тыс. руб.

Налог на прибыль за 2021 год 0 тыс. руб.

На начало отчетного периода в составе основных средств у Общества числились земельные участки, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, общей площадью 427 795 кв. м. в том числе:

- земельный участок площадью 388 745 кв.м.;

- земельный участок площадью 39 050 кв.м.

В 2021 году путем перераспределения из данных земельных участков образовались новые земельные участки, общей площадью 427 795 кв.м., в том числе:

- земельный участок площадью 368 360 кв.м.;

- земельный участок площадью 59 435 кв.м.

Принадлежащие Обществу земельные участки с балансовой стоимостью 6 766 тыс. руб. переданы в залог (ипотеку) с залоговой стоимостью 892 889 тыс. руб. в обеспечение обязательств по договору займа с ОАО «Воронежская кондитерская фабрика».

Основные средства, сданные в аренду:

ЗАО Агрофирма «Рыльская» - договор № О-2017/2 от 06.06.2017 г, земельные участки общей площадью 388 745 кв. м

В течение 2021 года Обществом основные средства и нематериальные активы не приобретались.

В составе долгосрочных обязательств у Общества учитываются денежные средства, полученные по договорам займа с ОАО «Воронежская кондитерская фабрика», со сроком погашения до 31.05.2026 г., с ОАО «Тульская кондитерская фабрика «Ясная Поляна», со сроком погашения до 31.05.2022 г., сумма денежных средств недополученных по сравнению с условиями договора займа с компанией ОАО «Тульская кондитерская фабрика «Ясная Поляна» составляет 3 525 тыс. руб., с ОАО «Тульская кондитерская фабрика «Ясная Поляна», со сроком погашения до 02.02.2025 г.

Начиная с отчетности за 2022 год, Общество применяет новый Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» будут отражаться в особом (упрощенном) порядке. Для этого по договору аренды офисного помещения, занимаемого Обществом на 01.01.2022 г., одновременно будут признаны право пользования активом и обязательство по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности.

В результате введения Соединенными Штатами Америки, странами Европейского Союза и некоторыми другими государствами экономических санкций и прочих ограничений в отношении России, вслед за началом Российской Федерацией специальной военной операции на Украине 24 февраля 2022 г., политическая и экономическая нестабильность в мире значительно усилилась, что негативно повлияло на товарные, денежные и финансовые рынки, увеличило волатильность данных рынков, в частности, волатильность курса рубля к иностранным валютам, создало сложности при ведении экспортно-импортных операций. На текущий момент существенного негативного влияния на деятельность Общества не наблюдается. Общество следит за геополитической ситуацией и не исключает вероятность того, что дальнейшее развитие событий может оказать отрицательное влияние на операционную деятельность Общества, его финансовое состояние, цепочку продаж и закупок. Ввиду неопределенности и продолжительности события Общество не может достаточно точно и надежно оценить будущее количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Генеральный директор

16 марта 2022 г.



Лосев Я.С.