

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Бизнес-Парк «Рублево» ЗА 2021 ГОД

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой Бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Бизнес-Парк «Рублево» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Общая информация:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Парк «Рублево»

Местонахождение Общества (адрес): 123104, г. Москва, Большой Палашевский пер., д.11, стр. 1.

Почтовый адрес Общества: 123104, г. Москва, Большой Палашевский пер., д.11, стр. 1.

Функции единоличного исполнительного органа в 2021 году исполнял генеральный директор Шведов Николай Николаевич.

Уставный капитал Общества составил:

По состоянию на 31 декабря 2021 года уставный капитал Общества полностью оплачен и равен 200 000 тыс. рублей. В отчетном периоде изменений в уставном капитале не произошло.

Численность работающих сотрудников Общества составила (основание: п.31 ПБУ 4/99):

Наименование показателя	2021 г.	2020 г.	2019 г.
Среднегодовая численность, чел	10,5	5	5
Численность работающих сотрудников на 31 декабря	14	9	5

1.2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности согласно Уставу Общества, являются:

- инвестиционная деятельность в сфере недвижимости;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

- деятельность по оказанию консультационных и информационных услуг в сфере недвижимости;
- осуществление иной сопутствующей деятельности.

Основными видами деятельности Общества в отчетном году являлись:

ОКВЭД	Наименование
68.20	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

1.3. Филиалы, представительства и структурные подразделения

Филиалов, представительств и структурных подразделений по состоянию на 31.12.2021 г. не зарегистрировано.

1.4. Структура складочного капитала, основные участники *(основание: п.27 ПБУ 4/99)*

Участниками Общества являются:

№ п/п	Наименование ЮЛ/ ФИО	Размер доли (%)
1	Частная компания с ограниченной ответственностью «АМПЕРЛЕН КОМПАНИ ЛИМИТЕД» (AMPERLEN COMPANY LIMITED) (рег. № HE 212249)	50
2	Компания «АНИКА АССОУШИЭЙТС ЛИМИТЕД» (ANIKA ASSOCIATES LIMITED) (рег. № 559442)	50

1.5. Информация об органах управления и контроля *(основание: п.31 ПБУ 4/99)*

Органами управления и контроля Общества являются:

1. Высший орган управления – Общее собрание участников.
2. Орган управления Обществом: Образование Совета Директоров Уставом Общества не предусмотрено.
3. Контрольный орган: отсутствует.
4. Исполнительный орган Общества – Генеральный директор:

№ п/п	ФИО	Период полномочий	Основание полномочий
1	Санатуллоев Рамиль Амиржанович	с 04.08.2020 г. по 11.01.2021 г.	ПРОТОКОЛ № 03/2020 внеочередного общего собрания участников Общества от 23.07.2020г. ПРОТОКОЛ внеочередного общего собрания участников Общества от 11.01.2021г.
1	Шведов Николай Николаевич	с 12.01.2021 г. на два года	ПРОТОКОЛ внеочередного общего собрания участников Общества от 11.01.2021г.

1.6. Информация об аудиторе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая фирма «СОВаудит»

Сокращенное наименование: ООО АКФ «СОВаудит»

Государственная регистрация: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 77 № 013303639 выдано 09.06.2010 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1107746472987

Место нахождения: 109029, г. Москва, Скотопрогонная улица, дом 29/1, помещение XXV, комната 2, этаж 3

Членство в СРО: ООО АКФ «СОВаудит» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС - ОРНЗ 12006017910.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

(Основание: пункт 19 ПБУ 1/2008)

2.1. Материалы, товары, готовая продукция (МПЗ) Общество отражает своевременно в полном объеме непосредственно по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением. При отпуске товаров, материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет. Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется.

2.2. Коммерческие и управленческие (общехозяйственные) расходы Общество отражает своевременно и в полном объеме. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж.

2.3. Доходы и расходы Общества отражены в финансовой отчетности своевременно в полном объеме.

В качестве доходов по обычным видам деятельности Обществом учитываются:

- купля-продажа, аренда и совершение иных сделок, связанных с недвижимым имуществом;
- эксплуатация и управление недвижимым имуществом.

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

2.4. Расчеты с покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками) Общество отражает в финансовой отчетности своевременно в полном объеме. В бухгалтерском учете данные по расчетам с покупателями и поставщиками представлены в разрезе контрагентов на основе первичных учетных документов.

2.5. Резервы по сомнительным долгам Общество формирует на основе проверки дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных

обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (Описание: пункт 23 ПБУ 23/2011)

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, который не превышает трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в долгосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от инвестиционных операций. Под долгосрочной перспективой понимается срок, который превышает три месяца с момента приобретения финансовых вложений.

2.7. Расходы будущих периодов Обществом отражены в финансовой отчетности своевременно в полном объеме. В бухгалтерском учете данные о расходах будущих периодов представлены по отдельным направлениям в разрезе контрагентов и первичных учетных документов. Включение расходов будущих периодов в состав затрат на производство продукции (товаров, работ, услуг) осуществляется по специальным расчетам на основании положений учетной политики.

2.8. Отложенные налоги Обществом отражены своевременно в полном объеме. Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете.

2.9. Оценочное обязательство на предстоящую выплату отпусков Обществом отражены в финансовой отчетности своевременно в полном объеме. Формирование резерва на оплату отпусков и включение его в состав затрат на производство продукции (товаров, работ, услуг) осуществляется по специальным расчетам на основании положений учетной политики. В связи с тем, что предполагаемый срок погашения обязательств не превышает 12 месяцев, то в финансовой отчетности они отражаются как краткосрочные обязательства.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется ежемесячно исходя из среднего заработка работника, исчисленного в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 и количества неиспользованных календарных дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на дату определения оценочного обязательства.

2.10. Критерии признания существенной ошибки

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи.

Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

2.11. Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

2.12. Инвентаризация имущества и финансовых обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и обязательств, проводится:

- по основным средствам - 1 раз в три года;
- по остальным активам и обязательствам каждый год не ранее 1 октября.

3. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В УЧЕТНУЮ ПОЛИТИКУ

(Основание: пункт 21 ПБУ 1/2008)

Изменения и дополнения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

4. ИЗМЕНЕНИЕ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ

(Основание: подпункт 1 пункта 9 ПБУ 22/2010)

Вступительные остатки в бухгалтерской отчетности на 31.12.2020 г. не корректировались.

5. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

5.1. Отложенные налоговые активы (стр.1180)

Информация о структуре отложенных налоговых активов приведена в таблице ниже:

Наименование	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Оценочные обязательства и резервы	147	65	70
Расходы будущих периодов	6		
Резервы сомнительных долгов		1604	
Итого	153	1 669	70

5.2. Запасы (стр.1210)

Наименование	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Запасы	85	49	18

5.3. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220)

Величина налога на добавленную стоимость по приобретённым ценностям имела следующую структуру:

Наименование контрагента	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
КОНЕ ЛИФТС АО		5	
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО		67	
МОЭК ПАО		38	
ФК ОТКРЫТИЕ ПАО БАНК		1	
Эвендер Компани Лимитед Филиал		185	
ИМА-КОНСАЛТИНГ ООО	1950	1 950	
МОСГОРГЕОТРЕСТ ГБУ	15	15	15

НАЙТ ФРЭНК АО	90	90	166
ЮНК ПРОЕКТ ООО	167	167	167
АУКЕТТ СВАНКЕ ООО			229
Бофил Архитектура С.Л.			283
ВИБРОСЕЙСМОЗАЩИТА ООО			45
ГБУ МОСГОРБТИ			82
ГОРПРОЕКТ ЗАО			153
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ "ЭКОГОРОД"			29
ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО И ПАРТНЕРЫ ООО АБ			152
ИТОГО	2 222	2 518	1 321

5.4. Дебиторская задолженность, резерв по сомнительным долгам (стр.1230)

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в составе табличных Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету финансовых результатах в разделе № 5.1.

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Расчеты с покупателями (заказчиками)	6 691	8 988	17 046
Расчеты с поставщиками (подрядчиками) по авансам выданным	1 571	987	5 024
Налог на прибыль	3 215	817	2 031
Прочие налоги и сборы	48	15 986	94
Прочая дебиторская задолженность	7 706		
Резерв по сомнительной задолженности		(8 022)	(4 407)
Итого дебиторская задолженность:	19 231	18 756	19 788

5.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250)

Денежные средства и денежные эквиваленты включают:

Наименование показателя	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Денежные средства на расчетных рублевых счетах в банках	30 117	2573	30 450
Депозитные счета	40 000		
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	70 117	25 373	30 450
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	70 117	25 373	30 450

5.6. Прочие оборотные активы (стр. 1260)

Прочие оборотные активы включают:

Наименование	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
НДС по авансам и предоплатам (сч.76 АВ)	3 399	879	321
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента (сч.76.НА)			723
Расходы будущих периодов (сч. 97.21)	48 339	48 249	37 599
ИТОГО	51 738	49 128	38 643

5.7. Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420)

Информация о структуре отложенных налоговых обязательств приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Основные средства	17		
Итого:	17		

5.8. Кредиторская задолженность (стр. 1510, 1520)

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в составе табличных Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету финансовых результатов в разделе № 5.3.

Структура кредиторской задолженности приведена в таблице ниже.

Наименование показателя	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Расчеты с покупателями (заказчиками)	20 396	5 278	1 933
Расчеты с поставщиками (подрядчиками)	714	8 088	3 001
Расчеты с бюджетом по налогам (сборам)	8 789	3 046	11 255
Расчеты с прочими поставщиками (подрядчиками)		75	1 235
Итого кредиторская задолженность:	29 899	16 487	17 424

По состоянию на 31 декабря 2019 г., 2020 и 2021 годы. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

5.9. Оценочные обязательства (стр. 1540)

Информация об оценочных обязательствах представлена в составе табличных Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету финансовых результатов в разделах №7.

Ниже представлено движение по оценочным обязательствам за текущий и предшествующий отчетные периоды:

Период	Неиспользованные отпуска	Взносы на социальное страхование	Итого
1	2	3	(2+3)
Сальдо на 31 декабря 2019г. (на начало предшествующего периода)	270	82	352
Признано в 2020 году (предшествующем периоде)	854	403	1 257
Списано в счет отражения затрат или признания обязательства в 2020 году (предшествующем периоде)	1036	248	1 284
Сальдо на 31 декабря 2020 г. (на начало текущего периода)	89	236	325
Признано в 2021 году (в текущем)	826	249	1 074
Списано в счет отражения затрат или признания обязательства в 2021 году (в текущем)	508	154	662
Сальдо на 31 декабря 2021 г. (на конец текущего периода)	407	330	737

6. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

6.1. Выручка (стр.2110)

Выручка (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) в разрезе обычных видов деятельности за 2020 г. и 2021 г. представлена следующим образом:

Вид деятельности	Январь-декабрь 2021 г.	Январь-декабрь 2020 г.
Услуги по аренде	93 117	75 830
Итого:	93 117	75 830

В текущем и предшествующем периоде выручка, полученная по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, отсутствовала.

6.2. Расходы по обычным видам деятельности (стр. 2120, 2210, 2220)

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе статей затрат приведена в табличных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету финансовых результатов в разделе № 6.

В таблице ниже приведена информация о себестоимости продукции (работ, услуг) в разрезе обычных видов деятельности за 2020 и 2021 годы:

Вид деятельности	Январь-декабрь 2021 г.	Январь-декабрь 2020 г.
Амортизация	26 212	26 190
Аренда земли	4 939	4 939
Аудиторские услуги	75	525
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	70	74
Вода (офис)	18	107
Коммунальные расходы	9 298	5 887
Консультационные расходы	340	
Нотариальные расходы	10	
Лабораторные исследования на коронавирус		132
Обслуживание бух.программ	12	102
Обслуживание орг.техники	26	36
Обучение и аттестация	56	
Оплата труда	10 881	13 086
Охрана офиса	9 612	9 200
Поиск арендатора	2 238	1 593
Почтовые расходы		5
Прочие затраты	17	2
Расходы на ЭДО	18	
Расходы по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости	95	8 280
Списание мат.ценностей до 40 тыс.руб.	190	239
Списание материалов	340	416
Страхование имущества	83	
Страховые взносы	3 192	4 011
Услуги связи	309	16
Услуги Такском	12	13
Эксплуатационные расходы (недвижимость)	4 686	4 388
Итого:	72 749	79 241

6.3. Прочие доходы (стр. 2340)

Состав прочих доходов представлен в таблице ниже:

Прочие доходы	Январь-декабрь 2021 г.	Январь-декабрь 2020 г.
Восстановление резервов по сомнительным долгам	8 022	4 407
Налог на имущество		11 496
Штрафы, пени, неустойки к получению (по договору)	6 195	20
Итого доходы	14 217	15 923

6.4. Прочие расходы (стр. 2350)

Состав расходов представлен в таблице ниже:

Прочие расходы	Январь-декабрь 2021г.	Январь-декабрь 2020 г.
Выплаты по решению суда		6
Госпошлина	44	
Налог на имущество	20 005	18 893
Материалы, не принимаемые к НУ	16	34
Материальная помощь		150
НДС расходы, не принимаемые к НУ	2	1 879
Не принимаемые для целей налогообложения		25
Расходы на услуги банков	401	52
Резерв по сомнительным долгам		8 022
Списание НДС, не подтвержденного счетом- фактурой поставщика	2	5
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплата)	25	7
Итого расходы	20 495	29 073

6.5. Налог на прибыль (стр. 2300 - 2450)

В отчетном и предшествующем периоде ставка налога на прибыль не изменялась и составила 20%.

Информация о налоге на прибыль, сформированном в 2020 г. и 2021 г. представлена в таблице ниже:

№ п/п	Наименование показателя	Январь-декабрь 2021 г.	Январь-декабрь 2020 г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	15 056	(7 447)
2	Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	26 954	17 775
3	Ставка по налогу на прибыль	20	20
4	Сумма условного дохода (расхода) по налогу на прибыль (стр.1 x стр.3)	3 011	(1 489)
5	Постоянные разницы отчетного периода, в том числе:	19 566	17 227
	- проценты не учитываемые в целях налога на прибыль		
	- НДС с безвозмездной передачи имущества, учтенный в расходах		
	- предоставленная благотворительная помощь		150
	- пени (штрафы) в бюджет и внебюджетные фонды		
	- сверхнормативные расходы		
6	Постоянное налоговое обязательство (актив) (стр. 5 x стр.3)	3 913	3 445
7	Вычитаемые временные разницы, в том числе:	(7 668)	7 995
	- резерв на предстоящую выплату отпусков	412	(27)
	- резерв по сомнительным долгам	(8022)	8 022
	- перенесенный убыток текущего периода		

	- расходы будущих периодов	30	
	- амортизация объектов ОС	(87)	
	- доходы будущих периодов		
8	Изменение ОНА (стр. 7 х стр. 3)	(1 534)	1 599
9	Налогооблагаемые временные разницы, в том числе:		
	- перенесенный убыток текущего периода		
	- амортизация (расходы) по объектам ОС		
	- расходы будущих периодов		
10	Изменение ОНО (стр. 9 х стр.3)		
11	Текущий налог на прибыль (стр.4+/-стр.6+/-стр.8+/-стр.10)	(5 391)	(3 555)

7. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Величина денежных потоков в отчете указана за вычетом налога на добавленную стоимость.

7.1. Строка 4119 «прочие поступления» по текущим операциям включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2021г.	Январь-декабрь 2020 г.
Выплата процентов на остаток по б/н "Виртуальный Овернайт по заявке".	30	583
Выплата процентов по депозитам	693	
Прочие поступления по текущим операциям	2 256	
Итого:	2 979	583

7.2. Строка 4122 «в связи с оплатой труда» включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2021 г.	Январь-декабрь 2020 г.
Выплата ЗП сотрудникам	13 721	17320
Итого:	13 721	17 320

7.3. Строка 4129 «прочие платежи» по текущим операциям включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2021 г.	Январь-декабрь 2020 г.
Прочие платежи	290	3 618
<i>в том числе</i>		
Прочие платежи по текущим операциям	290	3 618

8. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ. ИНФОРМАЦИЯ О КОНЕЧНЫХ БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ.

8.1 Связанные стороны

(Основание: пункт 9 ПБУ 11/2008)

№№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место	Основание, в силу которого лицо признается
-----------	---	--	--

		жительства физического лица	аффилированным
1	БОЛТОН НОМИНИЗ ЛИМИТЕД В Г. МОСКВЕ, ФИЛИАЛ КОМПАНИИ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	г. Москва, пер. Мельницкий, д. 10 оф.1	Общий руководитель
2	ЛЭНДС-ИНВЕСТ, ООО	Московская обл., г. Красногорск, квартал Коммунальный, д. 3	Общий руководитель
3	РАНИТА-М, ООО	г. Москва, бульвар Цветной, д. 22 стр. 1	Общий руководитель

8.2. Бенефициарные владельцы

(Основание: пункт 1, а, в, 1 пункта 3, пункты 6, 7 статьи 6.4 Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»)

ФИО	Гражданство	Размер доли в Обществе, %
Гари Хершам Gary Hershman	Великобритания / Great Britain	100

8.3 Данные об операциях со связанными сторонами

(Основание: пункт 27 ПБУ 4/99)

В процессе финансово-хозяйственной деятельности в 2021 году Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

Наименование операции	Счет	Сальдо на 01.01.2021		Обороты по счету		Сальдо на 31.12.2021	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
Приобретение товаров (работ, услуг)	60			133 391			
Реализация товаров (работ, услуг)	62						
Представление заемных средств: займы	58	93 200			93 200		
		40 266			40 266		
ИТОГО:		133 466			133 466		

8.4 Основной управленческий персонал (АУП)

(Основание: пункт 12 ПБУ 11/2008)

Вознаграждения, выплачиваемые АУП (в состав управленческого персонала входит Генеральный директор):

Наименование дохода	2021 г.	2020 г.
Оплата труда	3 463	3 503
Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска	315	254
Премии	556	
Налоги, взносы	1 274	1 429
Всего:	5 608	5 186

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

(Основание: пункт 10 ПБУ 7/98)

Оценка событий после отчетной даты и условных фактов хозяйственной деятельности, которые могут потребовать корректировку финансовой отчетности, основана на следующих критериях:

- непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;
 - существенное падение рыночных цен на активы, находящиеся на балансе;
 - потеря крупных покупателей, или о невозможность получить задолженность дебиторов;
 - предполагаемые крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;
 - реорганизация или ликвидация;
 - события, которые поставят под вопрос надлежащий характер учетной политики, применявшейся для подготовки финансовой отчетности;
 - тенденции изменения бизнеса;
 - новые тенденции в отрасли, законодательстве, внешней политике, способные повлиять на бизнес.
- Событий после отчетной даты, повлиявших на отчетность за 2021 год у Общества не было.

10. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, УСЛОВНЫХ АКТИВАХ И ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

(Основание: пункты 25-28 ПБУ 8/2010)

По состоянию на 31.12.2020 г. и 31.12.2021 г. у Общества имеются обязательства по оплате отпусков сотрудникам, информация по которым отражена по строке 1540 бухгалтерского баланса. Информация о видах оценочных обязательств, их изменениях за 2021 год приведена в Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в разделе № 7. Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника, рассчитанного по правилам, установленным в Положении «Об особенностях исчисления средней заработной платы», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 г. № 922.

11. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: пункты 26 ПБУ 4/99)

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2021 г. отчетных периодах отсутствовали.

12. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: разъяснения Минфина России Письмо от 09.01.2013 № 07-02-18/01, Информации Минфина России №113-9/2012)

12.1 Отраслевые риски

Деятельность в сфере строительства и недвижимости сопряжена со значительным риском, поскольку типичный проект требует значительных инвестиций и длится несколько лет. Быстрый рост и развитие рынка недвижимости может также создать трудности в получении достаточных управленческих и оперативных ресурсов и усилить нагрузку на финансовые ресурсы Общества, ограничивая его способность расширять бизнес. Бизнес-направление «строительство и недвижимость» имеет высокий рыночный риск практически во всех сегментах.

12.2 Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги

Жесткая конкуренция на рынке, особенности процесса инвестиционного строительства, колебания валютных курсов, изменения на финансовом рынке, а также совокупность тенденций развития экономики в целом - все это влияет на изменение цен на жилую и коммерческую недвижимость. С учетом текущей экономической ситуации в стране и в мире, существует риск снижения цен на продукцию/услуги Общества, а также падения спроса.

Общество оценивает данный риск как существенный и предпринимает все возможные усилия для его минимизации путем активной работы в направлении снижения издержек (оптимизации затрат и их структуры), определения оптимальной схемы взаимодействия с инвесторами, поставщиками и подрядчиками, пересмотра программы капиталовложений и повышения инвестиционной привлекательности Общества. Страновые риски

Экономическая и политическая нестабильность в России, в том числе в связи с введением санкций ЕС и США и ответных мер со стороны Российской Федерации, эпидемией коронавируса и падением цен на нефть, неустойчивость российской банковской системы, недостаточное развитие инфраструктуры, а также колебания в мировой экономике могут отрицательно сказаться на деятельности Общества в целом. Изменения конъюнктуры мировой экономики могут неблагоприятным образом отразиться на экономике России, что может ограничить возможности Общества по управлению бизнес-процессами, ограничить возможности доступа к источникам капитала и сократить приток иностранных и внутрироссийских инвестиций.

Как уже случалось в прошлом, финансовые проблемы или обостренное восприятие рисков инвестирования в страны с развивающейся экономикой могут снизить объем иностранных инвестиций в Россию и оказать отрицательное воздействие на российскую экономику. Кроме того, поскольку Россия добывает и экспортирует в больших количествах нефть, газ и металлы, российская экономика особенно зависима от мировых цен на эти товары, и поэтому текущее и дальнейшее снижение цен на товары сырьевой группы, в особенности на нефть и газ, может привести к замедлению темпов роста российской экономики или даже к краткосрочной рецессии. Наличие вышеуказанных факторов может существенно ограничить доступ Общества к источникам финансирования и может неблагоприятно отразиться на покупательской способности клиентов Общества и его деятельности в целом.

Инфраструктура России была, в основном, создана в советскую эпоху и последние десятилетия не получала достаточного финансирования и обслуживания. Особенно пострадали железные дороги и автомагистрали, средства выработки и передачи электроэнергии, системы связи, а также фонд зданий и сооружений. Дефицит электроэнергии и тепла в некоторых регионах страны в прошлом приводил к серьезным нарушениям в экономике данных регионов. Ухудшение состояния инфраструктуры в России наносит вред экономическому развитию, усложняет транспортировку товаров и грузов, увеличивает издержки хозяйственной деятельности в России и может привести к нарушениям в финансово-хозяйственной деятельности, тем самым, оказывая существенное неблагоприятное воздействие на финансовое состояние Общества.

12.3 Финансовые риски

К возможным финансовым рискам, с которыми потенциально может столкнуться Общество, относятся:

- коррекция цен на рынке недвижимости и падение стоимости активов, вызванное Ухудшением состояния экономики либо проблемами на рынке ипотечного кредитования:

В среднесрочной перспективе риски снижения стоимости недвижимости оцениваются как существенные. Однако, учитывая изложенное в отношении отраслевых рисков, можно утверждать, что

Общество может столкнуться лишь с уменьшением объемов деятельности, но не с существенным спадом ликвидности в целом.

- невыполнение обязательств Общества по договорам с его контрагентами:

Чтобы минимизировать данный вид рисков, Общество тщательно относится к выбору партнеров и контрагентов, закладывает наиболее оптимальные для сторон условия реализации по заключенным договорам, ведет постоянный мониторинг взаимоотношений и вступает в активные переговоры с контрагентами в случае возникновения затруднений либо необходимости пересмотра условий в сложных ситуациях.

- валютные риски:

Данные риски могут существенным образом повлиять на финансовое состояние и ликвидность Общества в случае привлечения валютных займов и управления ликвидностью с участием компаний нерезидентов. В этой связи, в случае необходимости привлечения займов в валюте, Общество предпримет определенные методы снижения таких рисков путем формирования резервов и соглашений с кредитными организациями по управлению валютными потоками на взаимовыгодных условиях.

- риск невозможности кредитования проектов:

Обществом накоплен значительный опыт привлечения финансовых ресурсов: банковских кредитов и займов юридических лиц, что дает возможность выбрать наиболее эффективный источник, минимизировать затраты по обслуживанию финансирования и в итоге осуществить успешное финансирование, не нарушая установленные сроки реализации проекта в целом, что позволяет свести данный риск к минимуму. В существующих условиях данный риск остается существенным, однако наиболее вероятным негативным эффектом будет не отсутствие, а стоимость привлеченных ресурсов в краткосрочной перспективе, что будет иметь сугубо внутренний отрицательный экономический эффект, который Общество планирует минимизировать путем совершенствования управления Проектом.

12.4 Правовые риски

Риски, связанные с изменением в 2020-2021 гг., а также в обозримой перспективе, в том числе, валютного, налогового, таможенного и лицензионного законодательства и законодательства в сфере участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов, которые могут повлечь за собой ухудшение финансового состояния Общества, являются, по мнению Общества, незначительными.

Общество строит свою деятельность на четком соответствии с налоговым, валютным и иным законодательством, отслеживает и своевременно реагирует на изменения в них, а также стремится к конструктивному диалогу с регулирующими органами.

Судебные и иные разбирательства, а также претензии со стороны органов власти и третьих лиц, которые могли бы существенным образом повлиять на Общество и его деятельность, а также на реализацию Проекта, в настоящее время отсутствуют и не предвидятся.

Изменения законодательства, связанные с ограничением возможности привлекать средства физических лиц для строительства многоквартирных домов и иных объектов и необходимостью привлечения проектного финансирования под строительство жилой недвижимости (включая переход на расчеты через эскроу-счета), были надлежащим образом ранее учтены Обществом и по-прежнему оцениваются как несущественные.

12.6. Риск ликвидности

Коэффициент текущей ликвидности

Значение коэффициента показывает, что оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги, значительно больше обязательств на ближайший год. Рассчитывается по данным Бухгалтерского баланса.

Такая ситуация говорит о высокой платежеспособности.

Оптимальное значение показателя – 1,5. Если данный показатель меньше 1, то имеющихся оборотных активов не хватает для погашения краткосрочных обязательств. Если показатель превышает 2, то это свидетельствует о неэффективном использовании активов.

$$K_{\text{ликвидности}} = \frac{\text{стр. 1200}}{\text{стр. 1510} + \text{стр. 1520} + \text{стр. 1550}}$$

Показатели коэффициента представлены в таблице ниже.

Нормативные значения	2021 г.	2020 г.	2019 г.
От 1 до 2 – оптимальный показатель			
Больше 2 – неэффективное использование активов	9,3	13,9	12,4

В отчетном периоде коэффициент текущей ликвидности составляет 9,3, что показывает неэффективное использование активов

Коэффициент автономии.

Коэффициент показывает, какая доля в общем объеме источников финансирования приходится на собственные средства Общества. Значение этого показателя важно для кредиторов, т.к. они могут увидеть, способно ли Общество, реализовав часть имущества, сформированного за счет собственных средств, рассчитаться с ними. Рассчитывается по данным Бухгалтерского баланса.

Чем меньше значение показателя, тем больше зависимость Общества от заемных средств, при ведении деятельности. Чем больше этот показатель, тем меньше риск кредиторов при организации одалживании денег.

$$K_{\text{автономии}} = \frac{\text{стр. 1300}}{\text{стр. 1700}}$$

Показатели коэффициента автономии представлены в таблице ниже.

Нормативные значения	2021 г.	2020 г.	2019 г.
0,5 и больше	0,97	0,98	0,98

Значение показателя в 2021 году больше 0,5, что свидетельствует о том, что имущество Общества сформировано за счет собственных средств.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами.

Коэффициент показывает, насколько Общество обеспечено собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости. Рассчитывается по данным Бухгалтерского баланса.

$$K_{\text{обеспеченности СОБС}} = \frac{\text{стр. 1300} - \text{стр. 1100}}{\text{стр. 1200}}$$

Показатели коэффициента представлены в таблице ниже.

Нормативные значения	2021 г.	2020 г.	2019 г.
0,1 и больше	0,89	0,93	0,92

Значение показателя в 2021 г. более 0,1 свидетельствует о достаточной обеспеченности собственными средствами. Чем больше это значение, тем больше возможностей в проведении независимой финансовой политики.

13. ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учетная политика Общества сформирована с учетом следующего принципа: Общество не имеет ни намерений, ни необходимости (тем более обязанности) осуществить ликвидацию либо существенное сокращение своей деятельности. Общество намерено продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 год подготовлена исходя из допущения

непрерывности его деятельности.

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. краткосрочные обязательства Общества составили 30 636 тыс. руб., оборотные активы составили 276 858 тыс. руб. Данный факт указывает на наличие существенной определенности в способности Общества продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Общество:

- успешно осуществляет производственно-хозяйственную деятельность;
- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы;
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов. Основными кредиторами по краткосрочной кредиторской задолженности являются предприятия группы, что свидетельствует об отсутствии риска неконтролируемого предъявления претензионных требований.

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

14. ВЛИЯНИЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Внешние факторы влияющие на деятельность Общества изложены в пункте 12 настоящих Пояснений.

Кроме того, в 2020 году Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) объявила вспышку коронавирусной инфекции (COVID19) чрезвычайной ситуацией в области общественного здравоохранения, имеющей международное значение, а в последствии - пандемией. В связи с этими событиями были зарегистрированы кризисные явления в мировой экономике, которые повлекли сокращение производства товаров и услуг, существенное снижение мировых цен на энергоресурсы и т.п., что привело к снижению курса российского рубля по отношению к основным мировым валютам.

Мировая пандемия оказывает влияние, как на национальные экономики отдельных стран, так и на мировую экономику в целом. Общество не может оценить тенденцию развития событий, обусловленную распространением коронавируса в Российской Федерации, а также влияние комплекса мер, которые будут предприняты руководством страны в этой связи, на развитие экономики в целом и деятельность Общества в частности.

Ввиду неопределенности событий и затяжного характера неблагоприятной эпидемиологической обстановки в настоящее время не представляется возможным дать адекватную оценку в денежном выражении влияния коронавирусной инфекции на финансовое положение Общества и спрогнозировать последствия, которые могут иметь существенное значение для его деятельности в будущем. Руководство Общества внимательно следит за развитием вышеназванных событий с целью оптимизации хозяйственной деятельности в условиях кризиса и минимизации финансовых потерь.

Руководство Общества уверено в способности организации продолжить хозяйственную деятельность на непрерывной основе, не допускает возможность возникновения каких-либо обстоятельств, которые могут нарушить непрерывный режим работы. Хозяйственные связи с контрагентами не прерывались, заработная плата выплачивалась на регулярной основе.

На основании информации о финансовом положении Общества нет сомнений в непрерывности его деятельности с учетом распространения коронавирусной инфекции (COVID19) и ее влияния на экономику.

15. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В отчетном периоде Общество:

- не получало государственной помощи;
- не выдавало и не получало обеспечение обязательств и платежей сторонних организаций;
- не прекращало необоснованно осуществление хозяйственных операций;
- не вело совместную деятельность.

Генеральный директор :

/Н.Н. Шведов/

Главный бухгалтер:

/С.Н. Клюева/

«28» марта 2022 г.

