

**ПОЯСНЕНИЯ**

**К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**ООО Фирма «Магинвест-М»**

**ЗА 2021 ГОД**

Данные пояснения являются частью  
бухгалтерской отчетности  
ООО Фирма «Магинвест-М»  
за 2021 год,  
составленной в соответствии с российскими  
правилами бухгалтерского учета

## Содержание

1. Общие сведения.....	3
2. Учетная политика.....	3
2.1. Допущения при формировании учетной политики, отличные от принятых п.5 ПБУ 1/2008 (П.19 ПБУ 1/2008) .....	3
2.2. Существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности (п.20 ПБУ 1/2008): .....	3
2.3. Информация об изменении учетной политики (п.21 ПБУ 1/2008) .....	4
2.4. Существенные способы ведения бухгалтерского учета (п.24 ПБУ 1/2008).....	4
3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса .....	7
3.1. Основные средства (статья 1150 баланса) .....	7
3.2. Финансовые вложения (статья 1170 Баланса) .....	8
3.3. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса) .....	8
3.4. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Баланса).....	8
3.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса).....	8
3.6. Финансовые вложения (статья 1240 Баланса).....	9
3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса) .....	9
3.8. Прочие оборотные активы (статья 1260 Баланса).....	10
3.9. Капитал и резервы (статья 1300 Баланса).....	10
3.10. Заемные средства (статьи 1410, 1510 Баланса) .....	10
3.11. Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса) .....	11
3.12. Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса).....	11
3.13. Оценочные обязательства (статьи 1540 Баланса) .....	12
4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	13
4.1. Доходы от обычных видов деятельности .....	13
4.2. Расходы по обычным видам деятельности .....	13
4.3. Прочие доходы и расходы .....	14
4.4. Расходы по налогу на прибыль .....	15
4.5. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода .....	16
5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.....	16
6. Связанные стороны .....	17
7. Обеспечения обязательств и платежей .....	18
8. Информация по сегментам .....	18
9. Прекращаемая деятельность .....	18
10. Государственная помощь .....	18
11. Условные факты хозяйственной деятельности .....	18
12. События после отчетной даты .....	19

## 1. Общие сведения

### 1. Название и реквизиты Общества:

1. Полное название: Общество с ограниченной ответственностью Фирма «МАГИНВЕСТ-М»
2. Сокращенное название: ООО Фирма «МАГИНВЕСТ-М»
3. ИНН: 7705571704
4. Дата регистрации: 21.11.2003
5. Регистрирующий орган: Межрайонная инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
6. ОГРН: 1037739984809
7. Юридический адрес: 121357, Москва г, вн.тер.г. Можайский, ул Верейская, д. 12
8. Почтовый адрес: 121357, Москва г, вн.тер.г. Можайский, ул Верейская, д. 12
9. Телефон: (495) 783-50-80
10. Электронный адрес: a.salmanov@ros-si.com

### 2. Численность персонала Общества:

1. По состоянию на 31 декабря 2021 года – 5 человек.
2. По состоянию на 31 декабря 2020 года – 3 человека.
3. По состоянию на 31 декабря 2019 года – 4 человека.

### 3. Основные виды деятельности Общества:

1. Управление недвижимым имуществом

### 4. Сведения об аудиторе:

1. Наименование: ООО «Партнер Консалт»
2. Место нахождения: 125310, г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 36, кор. 1, кв. 127
3. Почтовый адрес: 125310, г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 36, кор. 1, кв. 127
4. Телефон: (903) 675-25-15
5. Адрес в сети Интернет: arlington@mail.ru
6. Членство в СРО: Член саморегулируемой организации аудиторов «Содружество»
7. Регистрационный номер в СРО: 11306004456

## 2. Учетная политика

Учетная политика Общества включает следующие положения.

### 2.1. Допущения при формировании учетной политики, отличные от принятых п.5 ПБУ 1/2008 (п.19 ПБУ 1/2008)

Иные допущения, чем установленные п.5 ПБУ 1/2008, которые учитываются при формировании учетной политики отсутствуют.

### 2.2. Существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности (п.20 ПБУ 1/2008):

Существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют. Сложившаяся в 2021 г. ситуация, обусловленная распространением новой

коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, оказали незначительное влияние на деятельность организации. В 2021г. заключен договор аренды № ФММ-01/2021 от 01.10.2021 на здание «Регенерация существующего общественного здания под Дом приемов» с кадастровым номером 77:07:0012002:1595 на неопределенный срок.

Общество намерено осуществить финансово-хозяйственную деятельность в течение не менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

### **2.3. Информация об изменении учетной политики (п.21 ПБУ 1/2008)**

Учетная политика не изменялась

### **2.4. Существенные способы ведения бухгалтерского учета (п.24 ПБУ 1/2008)**

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

#### **1) Основных средств**

- способ амортизации – линейный;
- способ ведения инвентарного учета – инвентарные карточки;
- переоценка основных средств не производится;
- объекты основных средств отражаются в составе материально – производственных запасов стоимостью не более 40 000 рублей за единицу;
- для установления срока полезного использования применяется Классификатор основных средств применяемого в целях налогового учета.

#### **2) Вариант учета материально-производственных запасов**

- МПЗ учитываются по фактической себестоимости. Фактическая себестоимость МПЗ формируется непосредственно на счетах 10 «Материалы» и 41 «Товары» в соответствии с субсчетами, установленными Планом счетов бухгалтерского учета. Изменений способов оценки МПЗ не было. МПЗ не передавались в залог.

#### **3) Оценка готовой продукции : отсутствует.**

#### **4) Способ оценки материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) при отпуске в производство и ином выбытии:**

- по средней себестоимости.

#### **5) Способ определения выручки от реализации продукции (работ, услуг):**

- метод начисления.

#### **6) Способ оценки незавершенного производства:**

- при единичном производстве отражается по фактически произведенных затратам.

#### **7) Порядок учета объектов незавершенного строительства:**

- учет расходов по регенерации здания осуществлялся на счете 08.3 «Строительство объектов основных средств» и учитывает: расходы по услугам заказчика, расходы по субподрядным организациям, оплаченных заказчиком, при наличии сводных документов от заказчика, услуги предпроектных проектных организаций, затраты

генподрядчика за полный объем выполненных работ согласно сводных документов: акта выполненных работ и справки оценки стоимости КС-2 и КС-3, затраты по аренде земли, проценты по полученным займам. Данные расходы в 2021г. отнесены в формирование первоначальной стоимости объекта.

**8) Создание резервного фонда предусмотрено.**

**9) Резерв сомнительных долгов предусмотрен.**

**10) Резерв под обесценение финансовых вложений предусмотрен один раз в год;**

**11) Резерв под снижение стоимости ТМЦ предусмотрен;**

**12) Оценочные обязательства:**

- расходы на предстоящую оплату отпусков работников резерв предусмотрен;
- расходы на гарантийный ремонт резерв предусмотрен.

**13) Порядок признания коммерческих и управленческих расходов:**

- списанием сумм произведенных расходов непосредственно на счет учета 90 «Продажи»

**14) Учет займов и кредитов:**

- заемные средства организации представлены следующими видами:

Договор займа. Начисленные проценты по договору займа включаются в стоимость инвестиционного актива, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива (до введения в эксплуатацию) и в состав прочих расходов (после введения в эксплуатацию).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу, начисляются ежемесячно в соответствии со ставкой по договору, количествами днями пользования займов (кредитом) и порядком, установленным в договоре.

- способ включения дополнительных расходов по заемным средствам в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа (кредита), если такое включение существенно не отличается от равномерного включения.

**15) Метод учета финансовых вложений:**

- бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в разрезе каждого вида долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений и учитываются на счете 58, по аналитическому учету в разрезе организаций – заемщиков.
- признание доходов по финансовым вложениям учитывается в составе прочих доходов, ежемесячно отражаются на счете 76.5 в разрезе организаций – заемщиков с отнесением на счет 91.1 «Прочие доходы».

**16) Сведения об оценке стоимости арендованных объектов основных средств:**

- на балансе организации на забалансовом счете 001 «Арендованные ОС» учитывается арендованный земельный участок площадью 2899 кв.м., имеющий адресный ориентир: г.

Москва, ул. Верейская, вл. 12. Годовая арендная плата за период с 01.01.2021 г. по 02.02.2021 – 8 478 673,12 руб., с 03.02.2021 – 1 816 858,53 руб.

**17) Порядок признания выручки:**

- по завершении работ, услуг, производства в целом

**18) Сведения о применении ПБУ 18/02:**

- в бухгалтерском учете организации применяется ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»;

- отражение в отчетности сумм отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств свернуто, за исключением случаев, если разницы связаны с различными налоговыми базами;

- формирование информации о постоянных и временных разницах на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

**19) Существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к общему итогу отчетных данных составляет 5%.**

### 3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

#### 3.1. Основные средства (статья 1150 баланса)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Изменение стоимости основных средств приведено ниже (Таблица 3.1.1.):

Таблица 3.1.1.

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Увеличение стоимости основных средств, вложений во внеоборотные активы всего</b>	<b>21 819</b>	<b>128 044</b>
в том числе за счет:		
1.1. Приобретение основных средств	278	128 044
1.2. Реконструкции/дооборудования/модернизация действующих объектов	21 541	-
<b>2. Уменьшение стоимости основных средств, всего</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
в том числе за счет:		
2.1. Списания основных средств	-	-
<b>3. Изменение амортизации, всего</b>	<b>(32 217)</b>	<b>(1 609)</b>
в том числе:		
3.1. Начисленная амортизация за период	(32 217)	(1 609)
3.2. Амортизация по списанным объектам		
<b>4. Итого изменение стоимости основных средств</b>	<b>(10 398)</b>	<b>126 435</b>

Показатель изменения основных средств отражен в табл. 3.1.2:

Таблица 3.1.2.

Наименование показателей	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства на балансе Общества (остаточная стоимость):		
Здания	1 180 783	-
Сооружения	77 595	9 723
Машины и оборудование	251	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	2	2
<b>Итого</b>	<b>1 258 631</b>	<b>9 725</b>

Показатель изменения незавершенного строительства, капитальных затрат отражено в табл. 3.1.3:

Таблица 3.1.3.

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Незавершенное строительство, капитальные затраты, в т.ч.	(1 281 123)	128 043
Здание г. Москва, ул. Вере́йская, д. 12	(1 207 543)	128 043
Ливневая канализация	(5 429)	

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб	За предыдущий год, тыс. руб
Кабельная линия	(26 923)	
Водопровод	(19 892)	
Теплосеть	(21 058)	
Система охранного освещения	(199)	
Насос Unilift AP	(79)	

### 3.2. Финансовые вложения (статья 1170 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 3.2.1.):

Таблица 3.2.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. Предоставленные процентные займы (долгосрочная часть)	3 670	3 835	37 394
<b>Итого</b>	<b>3 670</b>	<b>3 835</b>	<b>37 394</b>

### 3.3. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса)

Движение отложенных налоговых активов (далее – ОНА) в отчетном году приведено ниже (Таблица 3.3.1.):

Таблица 3.3.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
1. Остаток ОНА на начало отчетного периода	25 712
2. Создано в отчетном периоде по вычитаемым временным разницам	13 586
- оценочные обязательства и резервы	59
- убыток текущего года	13 527
3. Списано в отчетном периоде по вычитаемым временным разницам	(16)
4. Остаток ОНА на конец отчетного периода	39 282

### 3.4. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 3.4.1.):

Таблица 3.4.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Предоставленные беспроцентные займы (долгосрочная часть)	14 031	19 272	-
<b>Итого</b>	<b>14 031</b>	<b>19 272</b>	<b>-</b>

### 3.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 3.5.1.):

Таблица 3.5.1.

Наименование статей задолженности	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. Краткосрочная задолженность, итого:</b>			
1.1. Авансы поставщикам и подрядчикам	139 165	543	56 650
1.2. Задолженность покупателей и заказчиков	-	-	-
1.3. Задолженность персонала по оплате труда	-	-	-
1.4. Задолженность по налогам и сборам	86	86	86
1.5. Задолженность по социальному страхованию	-	-	-
1.6. Задолженность прочих дебиторов и кредиторов	3 387	2 196	9 032
<b>2. Итого</b>	<b>142 637</b>	<b>2 825</b>	<b>65 768</b>

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности в части:

- авансов поставщикам и подрядчикам приходится на ООО «МАТТЕ КОНСТРАКШН» по Договору подряда ФММ-1/0521, произведена предоплата этапа работ

### 3.6. Финансовые вложения (статья 1240 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 3.6.1.):

Таблица 3.6.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. Депозитные счета	43 000	-	-
2. Предоставленные процентные займы (краткосрочная часть)	165	-	-
<b>Итого</b>	<b>43 165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 3.7.1.):

Таблица 3.7.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. Касса организации	-	-	-
2. Расчетные счета	1 410	2 477	2 037
3. Валютные счета	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>1 410</b>	<b>2 477</b>	<b>2 037</b>
<b>Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:</b>			
Остаток на начало года (стр. 4450)	<b>2 477</b>	<b>2 037</b>	<b>991</b>
Остаток на конец года (стр. 4500)	<b>1 410</b>	<b>2 477</b>	<b>2 037</b>
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

### 3.8. Прочие оборотные активы (статья 1260 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 3.8.1.):

Таблица 3.8.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. Предоставленные беспроцентные займы (краткосрочная часть)	5 241	-	-
2. Расходы будущих периодов	24	-	-
<b>Итого</b>	<b>5 265</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.9. Капитал и резервы (статья 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в «Отчете об изменении капитала».

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Уставный капитал на 31.12.2021 года составляет 100 тыс. руб.

Добавочный капитал на 31.12.2021 составляет 1 133 000 тыс. руб.

В отчетном периоде ООО «РоСтройИнвест» произвело взнос в имущество без увеличения уставного капитала согласно Решению № 01-11/21 Единственного участника от 01.11.2021.

Резервный капитал Общества за отчетный год не создавался.

Изменение статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» на сумму 72 210 тыс. руб. произошло за счет полученного в отчетном году убытка.

### 3.10. Заемные средства (статьи 1410, 1510 Баланса)

Займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 3.10.1.):

Таблица 3.10.1.

Наименование займодавца / кредитора	Краткосрочные, тыс. руб.			Долгосрочные, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. Займы организаций, всего:</b>	-	1 061 434	1 548 850	-	-	-
в том числе:						
Займы, полученные от ООО «РоСтройИнвест»	-	1 061 434	1 003 726			
Простой вексель Есионов А.К.	-		272 562			
Простой вексель Маметов А.И.	-		272 562			
<b>2. Прочие заемные средства, итого:</b>	<b>181 412</b>	<b>183 650</b>	<b>142 771</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
в том числе:						

Наименование займодавца / кредитора	Краткосрочные, тыс. руб.			Долгосрочные, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Проценты по займам ООО «РоСтройИнвест»	181 412	183 650	142 771			
<b>Итого</b>	<b>181 412</b>	<b>1 245 084</b>	<b>1 691 621</b>	-	-	-

По сравнению с предыдущим годом задолженность по займам и кредитам с учетом начисленных процентов уменьшилась на 1 063 672 тыс. руб., в связи с тем, что

- в 2021 г. погашено по договору займа с ООО «РоСтройИнвест» 27 104 тыс. руб. основного долга и 39 000 тыс. руб. начисленных процентов;

- произведен зачет суммы долга ООО «РоСтройинвест» по вкладу в имущество ООО «Фирма Магинвест-М» в размере 1 133 000 тыс. руб в счет задолженности ООО «Фирма Магинвест-М» по договору займа от 17.12.2014 № РСИ/МИ-05/14.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в отчетном году отнесены (Таблица 3.10.2.):

Таблица 3.10.2.

Реквизиты займов и кредитов	Сумма, тыс. руб.
<b>1. В состав прочих расходов периода</b>	<b>26 231</b>
Проценты по займам полученным	26 231
<b>2. В стоимость инвестиционных активов</b>	<b>10 531</b>
<b>Итого</b>	<b>36 762</b>

### 3.11. Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса)

Движение отложенных налоговых обязательств (далее – ОНО) в отчетном году приведено ниже (Таблица 3.11.1.):

Таблица 3.11.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
1. Остаток ОНО на начало отчетного периода	88 709
2. Создано по налогооблагаемым временным разницам	2 106
3. Погашено ОНО по основным средствам и вложениям в материальные ценности	(2 150)
4. Списано при выбытии объектов, по которым ОНО были созданы	-
5. Корректировка прошлых лет	-
6. Остаток ОНО на конец отчетного периода	88 665

### 3.12. Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса)

Информация о кредиторской задолженности Общества приведена в разделе «Дебиторская и кредиторская задолженность» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества.

Расшифровка краткосрочной задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 3.12.1.):

Таблица 3.12.1.

Наименование статей задолженности	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019

Наименование статей задолженности	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	1 368	494	83
2. Авансы покупателей и заказчиков	128 223	-	-
3. Задолженность перед персоналом по оплате труда	-	-	-
4. Задолженность перед внебюджетными фондами	-	-	-
5. Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам	17 050	27	49
6. Задолженность перед прочими дебиторами и кредиторами	14	3	1
<b>Итого</b>	<b>146 655</b>	<b>524</b>	<b>133</b>

Основная доля краткосрочной кредиторской задолженности приходится на:

- Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам. Это связано с тем, что налоги и сборы, начисленные на конец 2021 г. подлежат оплате в следующем периоде.
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками. Это связано с тем, что оплата поставщикам производится в последующем месяце после оказания услуг.
- Авансы покупателей и заказчиков. Это связано с тем, что арендатором оплачены авансовые арендные платежи.

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (Таблица 3.12.2.):

Таблица 3.12.2.

Наименование статей задолженности	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
1. Расчеты по НДС	-	-	-
2. Расчеты по налогу на прибыль	-	-	-
3. Расчеты по НДФЛ	-	-	-
4. Расчеты по налогу на имущество	17 050	27	47
5. Расчеты по транспортному налогу	-	-	2
<b>Итого</b>	<b>17 050</b>	<b>27</b>	<b>49</b>

### 3.13. Оценочные обязательства (статья 1540 Баланса)

Обществом в отчетном году признаны следующие оценочные обязательства:

Таблица 3.13.1.

Наименование оценочного обязательства	Характер обязательства	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. Краткосрочные оценочные обязательства, в том числе:</b>				
1.1. Сформированные за счет прочих расходов				
Резервы на оплату отпусков		295	81	413
<b>Итого краткосрочные</b>		<b>295</b>	<b>81</b>	<b>413</b>
<b>Всего оценочные обязательства</b>		<b>295</b>	<b>81</b>	<b>413</b>

Оценочными обязательствами в 2021 году признаны резервы на оплату предстоящих отпусков.

#### 4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

##### 4.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) приведена ниже (Таблица 4.1.1.):

Таблица 4.1.1.

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Аренда постоянная	28 686	-
<b>Итого</b>	<b>28 686</b>	<b>-</b>

##### 4.2. Расходы по обычным видам деятельности

Затраты по видам деятельности отражены в таблице 4.2.1.

Таблица 4.2.1.

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Расходы, связанные с реализацией	12 659	-
2. Управленческие расходы	38 824	7 684
<b>Итого</b>	<b>51 483</b>	<b>7 684</b>

Расшифровка расходов, связанных с реализацией, по элементам за 2021 год приведена ниже (Таблица 4.2.2.):

Таблица 4.2.2.

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.
1. Амортизация	7 719
2. Коммунальные услуги	564
3. Работы по ремонту оборудования	1 270
4. Техническое обслуживание инженерных систем, ИТП, электрооборудования	890
5. Услуги по охране объекта	750
6. Услуги по строительному контролю	1 456
7. Услуги связи	10
<b>Итого</b>	<b>12 659</b>

Расшифровка управленческих расходов по элементам за 2021 год приведена ниже (Таблица 4.2.3.):

Таблица 4.2.3.

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.
1. Материальные затраты, расходные материалы	38
2. Расходы на оплату труда	4 027
3. Страховые взносы	1 126
4. Амортизация	23 302
5. Коммунальные услуги	872
6. Аренда земельного участка	1 293
7. Работы по зданию	3 083

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.
8. Услуги связи	26
9. Услуги юридические, аудиторское сопровождение	234
10. Техническое обслуживание, услуги по охране объекта и строительному контролю	4 056
11. Прочие затраты	767
<b>Итого</b>	<b>38 824</b>

Расшифровка управленческих расходов по элементам за 2020 год приведена ниже (Таблица 4.2.4.):

Таблица 4.2.4.

Наименование видов расходов	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Материальные затраты, расходные материалы	94
2. Расходы на оплату труда	5 273
3. Страховые взносы	1 029
4. Амортизация	440
5. Коммунальные услуги	438
6. Аренда помещения	35
7. Резерв на оплату отпусков	53
8. Прочие затраты	322
<b>Итого</b>	<b>7 684</b>

#### 4.3. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже (Таблица 4.3.1.)

Таблица 4.3.1.

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Проценты к получению	598	187
2. Расходы, связанные с покупкой/продажей валюты	-	-
3. Курсовая разница	-	-
4. Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	1	-
5. Вклад в имущество учредителем		522 882
<b>Итого</b>	<b>599</b>	<b>523 069</b>

Состав прочих расходов приведен ниже (Таблица 4.3.2.):

Таблица 4.3.2.

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>Проценты к уплате</b>	<b>26 231</b>	-
Проценты к уплате	26 231	-
<b>Прочие расходы</b>	<b>37 394</b>	<b>20 707</b>
Расходы на услуги банков	217	52

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Налог на имущество	19 384	120
Расходы по содержанию территории	1 204	2 896
Списанная дебиторская задолженность	-	-
Курсовые разницы	-	-
Штрафы, пени	-	103
Списание НДС	14 542	16 361
Амортизация ОС	1 195	1 169
Прочие расходы	697	6
Расходы, связанные с покупкой/продажей валюты	-	-
Платежи в бюджет (госпошлины, экологические сборы и др.)	155	-
<b>Итого</b>	<b>63 625</b>	<b>20 707</b>

#### 4.4. Расходы по налогу на прибыль

Составляющие налога на прибыль в отчетном году приведены ниже (Таблица 4.4.1.):

Таблица 4.4.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, тыс. руб.	Составляющая налога на прибыль
1. Бухгалтерская прибыль	<b>(85 823)</b>	<b>20</b>	<b>17 165</b>	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
2. Налогооблагаемые временные разницы	<b>220</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				в том числе:
2.1. Признаны разницы	105 31	20	2 106	созданы отложенные налоговые обязательства
2.2. Списаны разницы	10 749	20	2 150	погашены отложенные налоговые обязательства
3. Вычитаеые временные разницы	<b>213</b>	<b>20</b>	<b>43</b>	Отложенный налоговый актив
в том числе:				в том числе:
3.1. Признаны разницы	294	20	59	созданы отложенные налоговые активы
3.2. Списаны разницы	81	20	16	погашены отложенные налоговые активы
4. Постоянные налогооблагаемые разницы	<b>17 755</b>	<b>20</b>	<b>3 551</b>	Постоянное налоговое обязательство
5. Постоянные вычитаеые разницы	-	-	-	Постоянный налоговый актив
<b>6. Налоговая база по налоговой декларации</b>	<b>(67 637)</b>	<b>20</b>	<b>(13 527)</b>	<b>Текущий налог</b>

Налогооблагаемые и вычитаеые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, приведены ниже (Таблица 4.4.2.):

Таблица 4.4.2.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
--------------------------	------------------

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
<b>1. Постоянные налогооблагаемые разницы, всего</b>	<b>3 551</b>
в том числе:	
<b>Возникновение:</b>	<b>3 551</b>
Разница в учете амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	263
Списание НДС	2 908
Разница в расходах на обслуживание для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	241
Прочие	139
<b>2. Временные налогооблагаемые разницы, всего</b>	<b>44</b>
в том числе:	
<b>Возникновение:</b>	<b>2 106</b>
Разница в учете амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	2 106
<b>Погашение:</b>	<b>2 150</b>
Разница в учете амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	2 150
<b>3. Временные вычитаемые разницы, всего:</b>	<b>43</b>
в том числе:	
<b>Возникновение:</b>	<b>59</b>
Разница в сумме резервов на оплату отпусков для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	59
<b>Погашение:</b>	<b>16</b>
Погашена разница в сумме резерва на оплату отпусков для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	16

#### 4.5. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году убыток составил 72 209 тыс. руб. (в предыдущем году была прибыль 496 212 тыс. руб.).

Чистая прибыль (убыток) Общества определен как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль, которые рассчитываются как сумма условного расхода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых обязательств и активов.

### 5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общее сальдо денежных потоков Общества за отчетный год составило (1 068) тыс. руб., из которых:

- денежные потоки от текущих операций составили (19 914) тыс. руб.;
- денежные потоки, связанные инвестиционными операциями Общества составил (53 124) тыс. руб.;
- денежные потоки, связанные с финансовыми операциями Общества – 71 970 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств в отчетном году потоки показаны свернуто:

- НДС, оплаченный в бюджет и поставщикам, а так же НДС, полученный от покупателей отражен свернуто.

## 6. Связанные стороны

В пояснительной записке Общество раскрывает наиболее существенную информацию по связанным сторонам и аффилированным лицам.

1. Участники:

с 23.07.2021 100% в уставном капитале Общества принадлежит ООО «РоСтройИнвест».

2. Ключевой управленческий персонал организации – это:

- с 21.01.2020 Генеральный директор ООО «Фирма Магинвест-М» является Аллоярова Динара, осуществляющая полномочия на основании Решения участника №01/2020 от 20.01.2020 г.

- с 10.08.2021 Генеральным директором Общества является Салманов Александр.

Информация по произведенным выплатам ключевому управленческому персоналу в 2021 году приведены в таблице 6.1.1.:

Таблица 6.1.1.

Наименование вознаграждения	Отчетный год, тыс. руб.
<b>1. Вознаграждения:</b>	
Оплата труда, ежегодного отпуска	1 218
Отчисления по страховым взносам	380
Премии	172
<b>Итого</b>	<b>1 770</b>

Перечень аффилированных лиц и связанных сторон и операций с ними, информация о которых раскрыта в бухгалтерской отчетности организации:

- ООО «РоСтройИнвест», являлся основным заимодавцем по Договору № РСИ/МИ-05/14 от 17.12.2014 г. 01.11.2021 г. ООО «РоСтройИнвест» осуществил взнос вклада в имущество путем зачета встречных однородных требований - Решение ООО «РоСтройИнвест» от 01.11.2021 г. в сумме 1 133 000 000,00 руб. На отчетную дату остаток задолженности по процентам на сумму 181 412 055,8 руб.

- АО «ЦЕНТРСТРОЙИНВЕСТ», являлся генеральным подрядчиком по Договору генерального подряда №1 от 10.12.2015 г.;

- ООО «ФИН.КОМ» является заемщиком по договорам займа, №МИ/ФК-02/15 от 10.03.2015 г., №МИ/ФК-02/14 от 25.11.2014 г.

Предоставлены процентные займы на сумму:

- 6 480 000 руб., сумма начисленных процентов 568 521,16 руб. (ставка 2% годовых до 01.01.2020 г.) далее заключено соглашение о беспроцентном предоставлении займа до 09.03.2023 г.

- 50 000 руб., сумма начисленных процентов 5 098, 56 руб. (ставка 2 % годовых до 01.01.2020 г.) далее заключено соглашение о беспроцентном предоставлении займа до 09.03.2023 г.

- ООО «ВЕСЕНИНО ВИП» является заемщиком по договору займа №МИ/ВС-06/15 от 29.12.2015 г. данному юридическому лицу предоставлены процентные займы на сумму 3 670 000 руб., сумма начисленных процентов 987 060, 18 руб. (ставка 5% годовых);

- ООО «САТ», является заемщиком по договору займа №МИ/САТ-01/14 от 21.10.2014 от 21.10.2014 г. Данному юридическому лицу предоставлены процентные займы на сумму 4 787 000 руб., сумма начисленных процентов 399 385,60 руб. (ставка 2 % годовых) далее заключено соглашение о беспроцентном предоставлении займа до 31.12.2022 г. Общая сумма задолженность составляет 5 186 385, 60 руб.

- ООО «ФинСат», является заемщиком по договору займа №МИ/ФС-03/14 от 25.11.2014 г. Данному юридическому лицу предоставлены процентные займы на сумму 165 000 руб., сумма начисленных процентов 20 578, 99 руб. (Ставка 2 % годовых);

- ООО «Глобал-Терра», является заемщиком по договору займа №МИ/ГТ-05/15 от 15.04.2015 г. Данному юридическому лицу предоставлен беспроцентный займ на сумму 6 982 000 руб.

- ТОО «КИПРОС», является арендатором по Договору аренды нежилого здания № ФММ-01/2021 от 01.10.2021. Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2021 составляет 153 867 169 руб.

## **7. Обеспечения обязательств и платежей**

В Обществе отсутствуют обеспечения обязательств и платежей.

## **8. Информация по сегментам**

Информация по сегментам в отчетном году не представляется.

## **9. Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

## **10. Государственная помощь**

Государственная помощь Обществу не оказывалась.

## **11. Условные факты хозяйственной деятельности**

### **1. Лицензии:**

Лицензии отсутствуют.

### **2. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества:**

За прошедшие несколько лет экономическая ситуация в России нестабильная, Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития правовой и политической систем. Оценить влияние этих перспектив на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

В 2021 году в мире были введены жесткие ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, что повлияло на мировую экономику. Кроме того, в начале 2022 года Российская Федерация начала специальную военную операцию на Украине, в ответ на которую на Российскую Федерацию были наложены санкции. Компания считает распространение коронавируса, санкционные ограничения и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными некорректирующими событиями, произошедшими после отчетной даты. Ввиду неопределенности и продолжительности событий Компания не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. Вместе с тем, Компания планирует продолжать свою деятельность непрерывно, прилагая все усилия для поддержания запланированного финансового результата в 2022 году.

### **3. *Налогообложение:***

Российское налоговое и валютное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового и валютного законодательства, является высокой.

### **4. *Судебные разбирательства:***

В 2021 г. Обществом не велись судебные разбирательства.

### **5. *Поручительства выданные:***

По состоянию на конец отчетного года Общество не имеет обязательств по договорам поручительства.

### **6. *Страхование:***

В 2021г. Обществом осуществлено страхование земельного участка. Иные виды страхования Организацией не осуществлялись.

### **7. *Условные активы и условные обязательства отсутствуют.***

## **12. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили, либо:

### **1. *Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений:***

Крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, у Общества после отчетной даты не ожидается.

### **2. *Увольнение персонала:***

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности был расторгнут трудовой договор с одним сотрудником.

### **3. *Введение в действие новых законодательных и нормативных актов:***

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности новые законодательные и нормативные акты, которые оказали или могут оказать влияние на деятельность Общества, не вводились.

### **4. *Привлечение заемных средств:***

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности кредиты и займы Обществом привлечены не были.

### **5. *Прочие события***

17 марта 2022г. на основании Решения № 01-03/22 от 14.03.2022 ООО «РоСтройИнвест» внесло вклад в имущество Общества без увеличения уставного капитала в размере 50 000 000,00 руб.

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности состав Учредителей Общества не изменялся.

Руководитель



/А.Салманов/

Главный бухгалтер



/Н.А. Михайлова/