

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год
ООО «СТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Бизнес центр» (далее Общество) за 2021 год, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1. Сведения об организации

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ»
Сокращенное наименование организации	ООО «СТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ»
Местонахождение Общества	117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 50
Дата государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации от «18» января 2008 года. ОГРН 1087746068178
ИНН/КПП	7727638303/772701001
Основной вид экономической деятельности (ОКВЭД)	ОКВЭД 64.99.1 – Вложения в ценные бумаги
Среднесписочная численность, человек	1(Один) человек.

Уставный капитал Общества составляет 210 000,00 руб.

Участники Общества:

- Войналович Сергей Константинович – доля владения 100,00% Уставного капитала Общества,

Бенефициарный владелец:

- Войналович Сергей Константинович

Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

2. Существенные риски хозяйственной деятельности организации

Российской Федерации присущи черты развивающегося рынка, включая относительно высокий уровень инфляции и высокие процентные ставки. Экономическая перспектива Российской Федерации во многом зависит от эффективности экономических мер, финансовых механизмов и денежной политики, осуществляемых Правительством, а также развития фискальной, правовой и политической систем.

Организация в большой степени подвержена финансовым рискам, наибольшее значение имеет рыночные риски группа финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риск ликвидности);

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности:

- цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.);
- процентных ставок;

Руководство осознает риски и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости и развития деятельности Общества в текущих условиях ведения бизнеса и экономических условиях.

3. Органы управления

Органами управления Общества является:

- Единственный исполнительный орган – Генеральный директор Налогин Александр Александрович.

4. Основные элементы учетной политики

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

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 руб. списываются по мере их передачи в эксплуатацию.

Расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течение месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи» без распределения по видам деятельности в соответствии с пунктом 9 ПБУ 10/99.

Расходами, которые относятся на себестоимость оказываемых услуг, признаются:

- все материальные расходы, кроме общехозяйственных;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе оказания услуг (кроме административно-управленческого персонала);
- начисленные суммы взносов на обязательное пенсионное (социальное, медицинское) страхование;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым в процессе оказания услуг.

Расходы, относимые на себестоимость всех видов оказываемых услуг, формируют финансовый результат от оказания услуг в последний день текущего месяца.

Затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, не превышающие уровень существенности, признаются прочими расходами.

Текущая рыночная стоимость финансовых вложений, по которым можно определить рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Все группы финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, при списании оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений в целях создания резерва под обесценение финансовых вложений проводится раз в год по состоянию на 31 декабря.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- обязательство определяется на последнее число каждого квартала;
- сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на конец квартала (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок по организации за последние двенадцать месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

Существенной признается величина, отношение которой к общему итогу за год составляет, более 5 %.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии ПБУ 18/02.

В отчетном периоде изменений в учетной политике не было.

5. Расшифровка статей бухгалтерского (финансовой) отчетности на 31.12.2021 г.

5.2. Дебиторская задолженность (стр. 1230) – 336 тыс. руб. в т.ч.:

- переплата по налогам и сборам – 336 тыс. руб.

5.3. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240) - 2 080 тыс. руб. в т.ч.:

- вложения в векселя сторонних организаций – 199 тыс. руб.
- приобретение прав требований долга – 1 881 тыс.руб.

5.4. Прочие оборотные активы (стр. 1260) – 87 тыс. руб.

- проценты по кредитным договорам, причитающиеся начислению в следующих отчетных периодах – 87 тыс. руб.

5.5. Капитал и резервы.

В 2021 году показатель капитала и резервы были уменьшены за счет убытка текущего периода. Таким образом, стоимость капитала и резервов по состоянию на 31 декабря составляют -3 243 тыс. руб.

Резервы по сомнительным долгам в бухгалтерском и налоговом учете не начислялись.

5.6. Заемные средства (стр. 1410) – отсутствуют

5.7. Заемные средства (стр. 1510) – 27 448 тыс. руб.

- Номинальная стоимость выпущенных собственных векселей сроком обращения менее 1 года – 25 100 тыс. руб.

- Обязательства по договорам краткосрочных займов – 2 220 тыс. руб.

- Проценты по договорам займов – 128 тыс. руб.

5.8. Кредиторская задолженность (стр. 1520) – 1 тыс. руб.

- аванс/предоплата оплаченный/ая сторонним организациям – 1 тыс. руб.

5.9. Оценочные обязательства (стр. 1540) – 24 тыс. руб. в т.ч.:

- Резерв по отпускам – 24 тыс. руб.

6. Расшифровка статей Отчета о финансовых результатах за 2021 г.

6.1 Выручка (стр. 2110) – 1 041 425 тыс. руб. в т.ч.:

- Выручка от реализации ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг – 1 041 425 тыс. руб.

6.2 Себестоимость продаж (стр. 2120) – 1 033 980 тыс. руб. в т.ч.:

- Стоимость затрат на приобретение ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, с учетом начисленного дисконта на отчетную дату, предшествующую реализации – 1 033 980 тыс. руб.

6.3. Управленческие расходы (стр. 2220) – 470 тыс. руб. в т.ч.:

- Арендная плата – 37 тыс. руб.

- Аудиторские услуги – 20 тыс. руб.

- Прочие услуги сторонних организаций – 13 тыс. руб.

- Фонд оплаты труда и отчисления на социальное обеспечение – 412 тыс. руб. в т.ч.:

- Фонд оплаты труда и отчисления на социальное обеспечение аппарата управления – 412 тыс. руб.

- Резерв по отпускным с социальными начислениями(уменьшение) – -12 тыс. руб.

6.4. Прибыль (убыток) от продаж (стр. 2200) – 6 975 тыс. руб.

6.5. Проценты к получению (стр. 2320) – 1 454 тыс. руб. в т.ч.:

- Дисконт по ценным бумагам (дисконтным векселям) не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг – 1 320 тыс. руб.

- Проценты по депозиту – 127 тыс.руб.

- Проценты по договорам займов – 7 тыс.руб.

6.6. Проценты к уплате (стр. 2330) – 9 441 тыс. руб. в т.ч.:

- Проценты, начисленные по выпущенным дисконтным собственным векселям – 9 400 тыс. руб.

- Проценты, начисленные по договорам займа полученным – 41 тыс. руб.

6.7. Прочие расходы (стр. 2350) – 521 313 тыс. руб. в т.ч.:

- Услуги банка по расчетно-кассовому обслуживанию – 34 тыс. руб.

- НДС, не принимаемый к вычету – 9 тыс. руб.

- Пени по налогам – 280 тыс. руб.

- Договор уступки прав требования долга – 515 584 тыс.руб.

- Списание безнадежных финансовых вложений – 5 376 тыс. руб.

- Списание безнадежной дебиторской задолженности – 30 тыс. руб.

6.9. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налог на прибыль, подлежащий уплате в бюджет за отчетный период, сформирован в следующем порядке:

Показатель	2021 год	2020 год
------------	----------	----------

Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета до налогообложения	-6 520	181 732
Временные вычитаемые разницы, принятые к учету и (или) погашенные в отчетном периоде		- 90 885
Временные налогооблагаемые разницы, принятые к учету и (или) погашенные в отчетном периоде	48	37
Налоговая база	-6 472	90 885
Ставка налога	20%	20%

7. Отчет о движении денежных средств сформирован

На отчетную дату:

- необходимая сумма денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности на уровне существующих объемов, составляет 672 327 тыс. руб.

8. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон сгруппирован в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 г. №48н

Связанная сторона	Характер отношений	Операции
Налогин Александр Александрович.	Генеральный директор/ Бенефициарный владелец (с 01.01.2021 по 21.12.2021)	Выплата вознаграждения (заработной платы)
Войналович Сергей Константинович	Бенефициарный владелец (с 22.12.2021 по 31.12.2021)	Отсутствуют

9. События, произошедшие после отчетной даты

У общества за период с 01 января 2022 г. по настоящий момент отсутствуют существенные события, подлежащие отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный год, произошедшие после наступления отчетной даты.

10. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде Обществом решения о прекращении отдельных видов деятельности не принимались.

Генеральный директор

Налогин А.А.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	Убыток от обесценения	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы				
НИОКР - всего	5140	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020 г.	-	-	-	-	

Налогин**Александр****Александрович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

Руководитель _____

22 марта 2022 г.

2. Основные средства**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2020 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020 г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Налогин Александр
Александрович**
(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г. _____

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	50 126	-	184	-	-50 278	-30	-	-	-	334	336	-	
	5530	за 2020 г.	533	-	800 427	-	-750 439	-	-	-	-395	-	50 126	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021 г.	256	-	-	-	-256	-	-	-	-	-	-	-	
	5531	за 2020 г.	-	-	256	-	-	-	-	-	-	-	256	-	
Авансы выданные	5512	за 2021 г.	49 870	-	45	-	-49 885	-30	-	-	-	-	-	-	
	5532	за 2020 г.	138	-	799 865	-	-750 133	-	-	-	-	-	49 870	-	
Прочая	5513	за 2021 г.	-	-	139	-	-137	-	-	-	-	334	336	-	
	5533	за 2020 г.	395	-	306	-	-306	-	-	-	-395	-	-	-	
	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5534	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2021 г.	50 126	-	184	-	-50 278	-30	-	-	-	334	336	-	
	5520	за 2020 г.	533	-	800 427	-	-750 439	-	-	-	-395	-	50 126	-	

расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	20779	559	-	-21672	-	-	-	334	-
	5583	за 2020 г.	1684	23652		-4162	-	-	-395	-	20 779
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2021 г.	20779	638	-	-21750	-	X	X	X	1
	5570	за 2020 г.	1684	23652		-4162	-	X	X	X	20 779

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Налогин Александр
Александрович**
(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	317	705
Отчисления на социальные нужды	5630	96	213
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	57	5 705
Итого по элементам	5660	470	6 623
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

**Налогин Александр
Александрович**

Руководитель _____
(подпись)

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:						
РЕЗЕРВ по ОТПУСКАМ	5701	-	-	-	-	-

**Налогин Александр
Александрович**

Руководитель _____
(подпись)

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

**Налогин Александр
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

22 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2021 г.		за 2020 г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-	-	-	-
в том числе:						
на текущие расходы		5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы		5905	-	-	-	-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2021 г.	5910	-	-	-	-
	за 2020 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2021 г.	5911	-	-	-	-
	за 2020 г.	5921	-	-	-	-

**Налогин Александр
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

22 марта 2022 г.