

**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

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 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2021г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Стрижевский Станислав
Александрович**
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 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 2021г.	1 263	756	-	(756)	1 263
	5250	за 2020г.	1 304	12 026	-	(12 067)	1 263
в том числе: временная дорога к земельным участкам	5241	за 2021г.	1 263	-	-	-	1 263
	5251	за 2020г.	1 263	-	-	-	1 263
Эскалатор автоматический	5242	за 2021г.	-	9	-	(9)	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
Грузовой лифт	5243	за 2021г.	-	747	-	(747)	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание общей площадью 9079,2 кв. м, г. Москва, Варшавское ш., 143А	5244	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2020г.	42	3 935	-	(3 977)	-
Земельный участок, площадь 1500 кв.м, Моск.область, Раменский р-н, сп Вязловское, д. Хрипань	5245	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2020г.	-	1 746	-	(1 746)	-
Земельный участок, площадь 1502 кв.м, Моск.область, Раменский р-н, сп Вязловское, д. Хрипань	5246	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2020г.	-	1 748	-	(1 748)	-
Модернизация смесительных узлов водяных тепловых завес	5247	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2020г.	-	159	-	(159)	-
Жилой дом со служебными строениями и сооружениями общей площадью 373,9 кв.м (д. Хрипань)	5248	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2020г.	-	4 437	-	(4 437)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	756	4 135
в том числе: Здание общей площадью 9079,2 кв. м, г. Москва, Варшавское ш., 143А	5261	756	4 135
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)

**Стрижевский Станислав
Александрович**
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

[illegible]

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Стрижевский Станислав
Александрович**
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
						поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)				
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	95	-	95	251 097	(167 092)	-	-	X		84 100	-	84 100
	5420	за 2020г.	95	-	95	205 680	(205 680)	-	-	X		95	-	95
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	95	-	95	336	(299)	-	-	-		132	-	132
	5421	за 2020г.	95	-	95	317	(317)	-	-	-		95	-	95
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	83 968	-	-	-	-		83 968	-	83 968
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	40 015	(40 015)	-	-	-		-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	166 793	(166 793)	-	-	-		-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	165 347	(165 347)	-	-	-		-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Стрижевский Станислав
Александрович**
(расшифровка подписи)

30 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 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	169 010	-	23 186	4 395	(101 909)	(1 906)	(998)	-	139	-	92 915	(8 437)
	5530	за 2020г.	250 248	-	135 435	5 305	(219 376)	(2 602)	-	-	-	-	169 010	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	61 121	-	1 385	111	(44 854)	(420)	(998)	-	-	-	17 343	(8 437)
	5531	за 2020г.	22 136	-	44 675	37	(5 083)	(644)	-	-	-	-	61 121	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	4 515	-	753	-	(1 071)	-	-	-	-	-	4 197	-
	5532	за 2020г.	10 642	-	902	-	(6 890)	(139)	-	-	-	-	4 515	-
Прочая	5513	за 2021г.	103 374	-	21 048	4 284	(55 984)	(1 486)	-	-	139	-	71 375	-
	5533	за 2020г.	217 470	-	89 858	5 269	(207 404)	(1 819)	-	-	-	-	103 374	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2021г.	169 010	-	23 186	4 395	(101 909)	(1 906)	(998)	X	139	-	92 915	(8 437)
	5520	за 2020г.	250 248	-	135 435	5 305	(219 376)	(2 602)	-	X	-	-	169 010	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	14 629	6 191	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	14 629	6 191	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	2 778 721	-	229 849	(494 579)	-	-	-	-	2 513 991
	5571	за 2020г.	2 712 504	1 000	-	(288 500)	-	353 717	-	-	2 778 721
в том числе: кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	2 778 721	-	229 849	(494 579)	-	-	-	-	2 513 991
	5573	за 2020г.	2 712 504	1 000	-	(288 500)	-	353 717	-	-	2 778 721
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	222 611	147 040	-	(59 926)	-	-	139	-	309 864
	5580	за 2020г.	238 230	64 700	283 643	(10 244)	(3)	(353 717)	-	-	222 611
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	10 514	102 284	-	(7 990)	-	-	-	-	104 807
	5581	за 2020г.	3 994	222 611	-	(1 691)	-	-	-	-	10 514
авансы полученные	5562	за 2021г.	134 142	42 062	-	3 008	-	-	-	-	179 212
	5582	за 2020г.	132 112	2 178	-	(145)	(3)	-	-	-	134 142
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	23 655	2 694	-	(644)	-	-	139	-	25 844
	5583	за 2020г.	26 558	13	-	(2 916)	-	-	-	-	23 655
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	75 566	-	283 643	(5 492)	-	(353 717)	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	54 300	-	-	(54 300)	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	-	54 300	-	-	-	-	-	-	54 300
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	3 001 332	147 040	229 849	(554 505)	-	X	139	-	2 823 855
	5570	за 2020г.	2 950 734	65 700	283 643	(298 744)	(3)	X	-	-	3 001 332

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	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Стрижевский Станислав
Александрович**

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г. _____

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	299	317
Расходы на оплату труда	5620	12 495	14 222
Отчисления на социальные нужды	5630	2 350	3 791
Амортизация	5640	103 185	102 675
Прочие затраты	5650	72 413	70 994
Итого по элементам	5660	190 742	191 999
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(83 968)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	106 774	191 999

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель _____
(подпись)

**Стрижевский Станислав
Александрович**

(расшифровка подписи)

30 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:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Стрижевский Станислав
Александрович**
(расшифровка подписи)

30 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	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Стрижевский Станислав
Александрович**
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
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 2021г. 5910	-	-	-	-
	за 2020г. 5920	-	-	-	-
в том числе:					
	за 2021г. 5911	-	-	-	-
	за 2020г. 5921	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Стрижевский Станислав
Александрович**
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовой бухгалтерской отчетности за 2021 г.

Общества с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС ПРОФИТ»

1. Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «**БИЗНЕС ПРОФИТ**»

(Далее по тексту – Общество), адрес местонахождения:

Москва, пер. Нижний Кисловский, дом № 5, строение 1

Дата государственной регистрации: «04» апреля 2005г.

ОГРН: 1057746560365

ИНН: 7713551797

КПП: 770401001

Зарегистрировано в ИФНС России № 4 по г. Москва «11» октября 2013г.

свидетельство 77 № 0157383387.

Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2021 года составляет 20 010 000 рублей.

Основным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД – 68.20.2). Общество предоставляет в аренду собственное нежилое недвижимое имущество.

Численность работающих на конец 2021 г. составила 16 человека.

2. Сведения о связанных сторонах

2.1. Единственным участником Общества является Компания ФАРИСИЯ ЛИМИТЕД, резидент Республики Кипр со 100 % доли в уставном капитале Общества. Конечным бенефициаром Общества является Богачев Алексей Игоревич.

Между Обществом и ИП Богачев Алексей Игоревич заключены договор займа № 20/12 от 20.12.2018 г., договор уступки прав (требований) № 221018 от 22.10.2018 г. к договору займа № TROF-1109-L от 11.09.2013 г., соглашение о новации № 30092019 от 30.09.2019 г., соглашение о новации № 1 от 21.06.2019 г.

В 2021 году частично погашены суммы основного долга по указанным договорам в размере 426 500 тыс. руб. и часть начисленных процентов по договору уступки прав (требований) № 221018 от 22.10.2018 г. к договору займа № TROF-1109-L от 11.09.2013 г. в размере 10 348 тыс. рублей.

2.2. Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО УК «МСК Менеджмент» в лице генерального директора Стрижевского Станислава Александровича.

С ООО УК «МСК Менеджмент» Обществом заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей компании № 12/ЮУ от 21.03.2015 г., в соответствии с которым Общество в 2021 году выплачивало ООО УК «МСК Менеджмент» ежемесячное вознаграждение в размере 150 тыс. рублей до мая 2021 года и с июня 2021 года – в размере 400 тыс. рублей.

Сумма оказанных услуг ООО УК «МСК Менеджмент» Обществу в 2021 году составила 3 550 тыс. рублей.

В связи с передачей функций по управлению Обществом управляющей компании ООО УК «МСК Менеджмент» основной управленческий персонал в Обществе отсутствует. Других операций в 2021 году со связанными сторонами не проводилось.

3. История Общества

В феврале 2008 г. Общество приобрело два земельных участка в д. Солослово Одинцовского р-на Московской обл. на общую сумму 40 015,00 тыс. руб. для осуществления индивидуального жилищного строительства. Были проведены работы по благоустройству участков: совместно с дачным кооперативом «Гранит» в рамках договора о совместной деятельности было осуществлено финансирование строительства временной дороги для обеспечения проезда к земельным участкам. Затраты по устройству временной дороги в сумме 1 262 506 руб. отнесены на счет 08 "Вложения во внеоборотные активы". В связи с экономическим кризисом работы по строительству в 2008 году были приостановлены. До сентября 2013 года деятельность Обществом не велась.

В период с сентября 2013 года и в 2014 году Обществом за счет заемных средств были приобретены в собственность нежилые объекты недвижимости: часть - для осуществления деятельности по сдаче внаем собственного нежилого недвижимого имущества и часть – для дальнейшей перепродажи.

С сентября 2013 г. общество стало получать доходы от сдачи внаем собственного нежилого недвижимого имущества, в 2014 и 2017 годах доход был получен также от продажи части недвижимого имущества, в 2020 году – от продажи земельных участков.

4. Пояснения к показателям бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете».

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021 г. не возникало.

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации за 2021 год и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год у Общества не было.

4.1. Пояснения к бухгалтерскому балансу

Строка 11 501 Баланса.

По состоянию на 31.12.2021 г. на балансе общества находились следующие объекты недвижимого имущества:

1. Земельный участок, площадь 1500 кв.м, Моск.область, Раменский р-н, сп Вязловское, д. Хрипань

Принят к учету 12.12.2020.

Балансовая стоимость на 31.12.2021 г. **1 746** тыс. руб.;

2. Земельный участок, площадь 1502 кв.м, Моск.область, Раменский р-н, сп Вязловское, д. Хрипань

Принят к учету 12.12.2020.

Балансовая стоимость на 31.12.2021 г. **1 748** тыс. руб.;

3. Здание торгового центра площадью 9 079,2 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, Варшавское ш., 143А

Принято к учету 19.09.2013

Первоначальная стоимость на 01.01.2021 **766 099** тыс. руб.

Амортизация на 01.01.2021 **194 211** тыс. руб.

Проведенная модернизация за налоговый период **756** тыс. руб.

Начисленная амортизация за налоговый период **27 375** тыс. руб.

Балансовая стоимость на 31.12.2021 **545 269** тыс. руб.

4. Нежилые помещения (27 объектов) в бизнес-центре общей площадью 8 673,2 кв. м, расположенные по адресу: Ленинградский проспект, д.39, стр.80

Приняты к учету 27.12.2013

Первоначальная стоимость на 01.01.2021 **2 261 153** тыс. руб.

Амортизация на 01.01.2021 **526 141** тыс. руб.

Начисленная амортизация за налоговый период **75 162** тыс. руб.

Балансовая стоимость на 31.12.2021 **1 659 850** тыс. руб.;

5. Жилой дом со служебными строениями и сооружениями общей площадью 373,9 кв. м (Московская область, Раменский р-н, д. Хрипань, ул. Майская д.24)

Принят к учету 12.12.2020.

Первоначальная стоимость на 01.01.2021 **4 437** тыс. руб.

Начисленная амортизация за налоговый период **527** тыс. руб.

Балансовая стоимость на 31.12.2021 **3 910** тыс. руб.;

Оборудование здания торгового центра, расположенного по адресу г. Москва, Варшавское ш., 143А (эскалаторы, ворота, системы видеонаблюдения и т.п.)

Первоначальная стоимость на 01.01.2021 **3 603** тыс. руб.

Амортизация на 01.01.2021 **1 259** тыс. руб.

Начисленная амортизация за налоговый период **120** тыс. руб.

Балансовая стоимость на 31.12.2021 **2 224** тыс. руб.

Строка 11502 Баланса.

По строке отражены затраты:

- в сумме **1 263** тыс. руб. по устройству временной дороги к земельным участкам, находящимся на балансе Общества. Затраты отражены в учете на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", так как работы по устройству не были завершены;

Строка 1170 Баланса.

По строке отражена сумма задолженности по выданному долгосрочному процентному займу.

Строка 12102 Баланса.

По строке отражена стоимость объектов недвижимого имущества, приобретенных Обществом для дальнейшей перепродажи.

Строка 12305 Баланса

По строке отражены:

- пени, штрафы, неустойки, начисленные по договорам аренды недвижимого имущества за нарушение (не выполнение) условий договоров, возмещение причиненного ущерба, возмещение судебных расходов и прочие санкции в сумме **3 052** тыс. руб.;
- проценты, начисленные по выданному договору займа в сумме **62 847** тыс. руб.;
- задолженность с прочими дебиторами в сумме **5 476** тыс. руб.

Строка 14101 Баланса.

По строке отражена долгосрочная задолженность по договорам займа.

По состоянию на 31.12.2021 г. задолженность по договорам займа составляла **2 000** тыс. руб.

В период с 2016 по январь 2018 год заемные средства Обществом привлекались путем выдачи простых векселей Общества. Средства, полученные от выдачи векселей, направлялись на погашение займов и процентов по ним. Процентная ставка по векселям составляет 14%. В 2021 году векселя к оплате не предъявлялись.

По состоянию на 31.12.2021 задолженность по выданным векселям составляла **1 412 740** тыс.руб.

Строка 14102 Баланса

По строке отражена задолженность по начисленным процентам по полученным займам и выданным векселям, до срока погашения которой остается более 12 месяцев в сумме **1 099 251** тыс. руб.

Строка 15202 Баланса.

По строке отражены суммы авансов, полученных от арендаторов в счет арендной платы за периоды, следующие за отчетным в сумме **84 433** тыс. руб. (без НДС) и суммы обеспечительных платежей в соответствии с договорами аренды в сумме **94 779** тыс. руб. (без НДС).

4.2. Отчет о финансовых результатах

Строка 2110.

Доходы от реализации в 2021 году получены от сдачи в наем собственного недвижимого имущества.

В наем сданы:

1. Торговые площади здания торгового центра площадью 9 079,2 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Варшавское ш., 143А (далее – объект Варшавка);
2. Офисные помещения и машиноместа (27 объектов) общей площадью 8 673,2 кв. м, расположенные по адресу: Ленинградский проспект, д.39, стр.80 (далее – объект СКАЙ).

3. Жилой дом и земельные участки по адресу: Московская обл., Раменский р-н, д. Хрипань, ул. Майская д.24.

Доход, указанный по строке 2110 Отчета о финансовых результатах в 2021 году получен от основного вида деятельности, т.е. от сдачи в наем собственного имущества.

В таблице 1 отражена структура выручки (в тыс. руб.) по объектам за 2020 и 2021 годы.

Таблица 1

Объект		
	2020	2021
ТЦ Варшавское ш., д.143А	100 685	96 209
Помещения в офисном центре "Скайлайт"	317 239	339 584
Объекты в д. Хрипань	12	309
Прочие доходы		45
Итого:	417 936	436 147

В таблице 2 отражена динамика выручки от реализации по отчетным периодам 2021 г.

Таблица 2

Период	тыс. руб.	% к годовому объему
1 квартал	114 383	26
2 квартал	104 573	24
3 квартал	107 286	25
4 квартал	109 905	25
Итого за год:	436 147	100

Строка 2120.

В себестоимость продаж включены прямые расходы Общества, связанные с содержанием и обслуживанием принадлежащих Обществу объектов.

В таблице 3 приведена структура прямых расходов в разрезе объектов недвижимости и процентное соотношение статей затрат к общему объему прямых расходов:

Таблица 3

Статьи затрат	Сумма расхода, тыс. руб. (без НДС)				
	ТЦ (Варшавское ш., д.143А)	Помещения в офисном центре Скайлайт	Объекты в д. Хрипань	Итого по статье	% к общему объему
Амортизация	27 495	75 163	527	103 185	62
Аренда земельного участка	2 515	998		3 513	2
Коммунальные расходы	13 336	13 309		26 645	16
Ремонт основных средств	685	84		769	0

Техническое обслуживание объекта	1 734		1	1 735	1
Услуги по охране объекта	4 320			4 320	3
Эксплуатационные расходы	4 880	17 853		22 733	14
Прочие прямые расходы	3 032	561		3 593	2
Общий объем прямых затрат:	57 997	107 968	528	166 493	100

Строка 2220.

Структура управленческих расходов отражена в таблице 4.

Таблица 4

Статьи управленческих расходов	Сумма расхода, тыс. руб. (без НДС)	% к общему объему
Аренда офисного помещения	983	4
Аудиторские услуги	168	1
Оплата труда	12 495	52
Налоги и сборы (земельный налог)	52	0
Страховые взносы во внебюджетные фонды	2 350	10
Услуги по осуществлению полномочий	2 958	12
Юридические услуги	4 479	19
Прочие административно-хозяйственные расходы	463	2
Итого управленческих расходов:	23 948	100

Управленческие расходы ежемесячно полностью списываются в дебет счета 90 в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Строка 2320.

По строке отражены проценты, начисляемые на сумму выданного Обществом процентного займа, а также проценты, ежемесячно начисляемые обслуживающим банком на остаток денежных средств на счетах Общества.

Строка 2330.

По строке отражена сумма процентов, начисленных к уплате по договорам займа, и договорам выдачи векселей.

Строка 23402.

По строке отражена сумма дохода от реализации права требования к должнику (арендатору) по просроченной задолженности.

Строка 23404.

По строке отражена сумма просроченной задолженности арендатора, ранее отнесенная в резерв по сомнительным долгам и восстановленная в связи с реализацией этой задолженности по договору уступки права (требования).

Строка 23406.

По строке отражены суммы штрафов, пеней, неустоек, начисленных арендаторам в связи с неисполнением/ ненадлежащим исполнением условий договоров, а также компенсации убытков Общества, причиненных арендаторами вследствие ненадлежащего использования помещений, принадлежащих Обществу, возмещение судебных издержек.

Строка 23407.

По строке отражены доходы, связанные с пересчетом суммы налога на имущество за 2019 год в связи с уменьшением кадастровой стоимости по решению суда, полученного в январе 2021 года.

Строка 23502.

По строке отражена сумма расхода от реализации права требования к должнику (арендатору) по просроченной задолженности.

Строка 23504.

По строке отражена сумма резерва по сомнительным долгам.

Строка 23509.

По строке отражен налог на имущество, начисленный за 2021 год.

Строка 23510.

По строке отражены суммы списанной дебиторской задолженности, невозможной к взысканию и задолженности, списанной в результате подписания мировых соглашений.

Строка 2400.

В 2021 году Обществом получена прибыль в размере 5 771 тыс. руб.

5. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Организацией в отчетном периоде в бухгалтерском учете отражались оценочные обязательства в виде резерва по сомнительным долгам. Оценочные обязательства по оплате предстоящих отпусков работников Общества по оценке Общества представляют собой несущественную величину. Условные обязательства и условные активы, подлежащие отражению в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

6. Сведения об учетной политике организации

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС.

Приобретение основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 40 000

рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию. Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Затраты по ремонту основных средств включаются в себестоимость услуг отчетного периода.

Учет МПЗ с 2021 года ведется с применением ФСБУ 5/2019. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5 отражаются в отчетности за 2021 год перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место с января 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Оценка МПЗ при выбытии осуществляется по средней стоимости приобретения МПЗ.

Обществом не создается резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Затраты на производство учитываются на счете 20 «Основное производство» с аналитическим учетом по видам затрат на производство, подразделениям.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода полностью списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Резервы предстоящих расходов и платежей в 2021 году не создавались.

Резервы по сомнительным долгам.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам. С этой целью на последнее число каждого отчетного периода Обществом проводится инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, возникшей в связи с оказанием услуг. При наличии встречных обязательств перед контрагентом для расчета резерва дебиторская задолженность контрагента уменьшается на кредиторскую задолженность перед контрагентом.

По сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней резерв не формируется. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50% от суммы выявленной задолженности. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается 100% выявленной задолженности.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность в бухгалтерском учете не производились.

7. Непрерывность деятельности

Организация не планирует прекращать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Обществом в 2021 году получена прибыль в размере 5 771 тыс. рублей. Вместе с тем показатель чистых активов Общества представляет собой отрицательную величину (-258 644 тыс. руб.).

Руководство Организации предпринимает все возможные меры и усилия для улучшения финансового положения, однако не может гарантировать получение положительного финансового результата в финансовом году, следующем за отчетным.

Таким образом по оценке руководства Организации имеется существенная неопределенность, связанная с вышеуказанными событиями и условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Глобальное распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую экономику. Общество не может оценить, как будут развиваться события с распространением коронавируса в России и какие действия будут предприняты руководством страны в России, как эти действия окажут влияние на деятельность Общества в целом, а также развитие экономики в дальнейшем.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями, а также проводит оценку влияния данных последствий на финансовое положение и ожидаемые финансовые результаты.

8. События после отчетной даты

Конфликт на Украине, признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

«30» марта 2022 г.