

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «ВЛР Проперти Менеджмент» за 2021 г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «ВЛР Проперти Менеджмент».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «ВЛР Проперти Менеджмент».

Адрес (местонахождение) юридического лица: 125124, г. Москва, ул. Правды, д.26

Почтовый адрес: 125124, г. Москва, ул. Правды, д.26

ООО «ВЛР Проперти Менеджмент» (далее Общество), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, 11 января 2016 г., основной государственный регистрационный номер 1167746053804, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017688631

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7714369558

Код причины постановки на учет (КПП): 771401001

Правовое положение ООО «ВЛР Проперти Менеджмент», порядок реорганизации и ликвидации определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Уставный капитал ООО «ВЛР Проперти Менеджмент» составляет 100 тыс. руб. (Сто тысяч рублей) оплачен полностью. Изменения и дополнения в устав Общества в 2021 году не вносились.

В 2021 году в Обществе не производились операции по распределению чистой прибыли .

Чистая прибыль за 2021 год составила 5523 тыс. руб., в 2020 год составила 6045 тыс. руб.

Стоимость чистых активов на 31 декабря 2020 года составляет 22 547 тыс. руб.

ООО «ВЛР Проперти Менеджмент» ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Основным видом деятельности Общества является Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32.).

Высшим органом Общества является Общее собрание Участников Общества.

Сведения об акционерах (участниках) Общества по состоянию на конец отчетного года:

Наименование	Размер доли в уставном капитале
ВАЛАРТИС ИНТЕРНЭШНЛ ЛТД. БРИТАНСКИЕ ВИРГИНСКИЕ ОСТРОВА	99,999%

Брызкуха Василий Александрович	0,001 %
--------------------------------	---------

Единоличным исполнительным органом управления ООО «ВЛР Проперти Менеджмент» является Генеральный директор.

Генеральный директор Общества на отчетную дату- Аверичев Александр Анатольевич.

Главный бухгалтер Общества на отчетную дату- Нагорнова Елена Константиновна.

Управляющий директор Общества на отчетную дату -Брызкуха Василий Александрович, действующий на основании доверенности.

Среднесписочная численность работающих в Обществе- 19 человек.

II. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

2.1. Связанные стороны

Наименование/Ф.И.О	Характер отношений, наименование должности (для основного управленческого персонала)
Аверичев Александр Анатольевич	Генеральный директор Общества
ВАЛАРТИС ИНТЕРНЭШНЛ ЛТД. БРИТАНСКИЕ ВИРГИНСКИЕ ОСТРОВА	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом (имеет в силу своего участия 99,999% общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли, составляющие уставный капитал Общества)
Брызкуха Василий Александрович	Управляющий директор (0,001% Размер доли в Уставном капитале Общества)

2.2. Операции со связанными сторонами

Операцией между Обществом и связанной стороной считается любая операция по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств (независимо от получения платы или иного встречного предоставления): приобретение и продажа товаров, работ, услуг; приобретение и продажа основных средств и других активов; аренда имущества и предоставление имущества в аренду; финансовые операции, включая предоставление займов; передача в виде вклада в уставные (складочные) капиталы; предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств; другие операции.

В отчетном периоде какие-либо операции из вышеперечисленных со связанными сторонами Общество не совершало.

2.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу Общества:

(Генеральный директор, Управляющий директор, Коммерческий директор, Директор по продажам недвижимости; Директор по безопасности)

Наименование	Общая величина вознаграждений за текущий период (тыс. руб.)	Общая величина вознаграждений за аналогичный период прошлого года (тыс. руб)
краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:	22 533	22 153

оплата труда и премии;	17 960	17 517
отчисления с оплаты труда;	3 665	3 564
ежегодный оплачиваемый отпуск, в т.ч.	918	1 072
компенсация отпуска при увольнении;	0	0
прочие выплаты;	0	0
резерв по вознаграждениям.	0	0
Долгосрочные вознаграждения, в т.ч.:	0	0
по окончании трудовой деятельности;		
в виде опционов эмитента, акций, и т.п.;		
иные долгосрочные вознаграждения		

III. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

3.1. Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

3.2. Учёт и оценка основных средств

Основным средством считается объект, предназначенный для использования в течение периода, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 40 000 руб. Основные средства стоимостью менее 40 000 руб. отражены в составе материально-производственных запасов. К бухгалтерскому учету основные средства принимаются по первоначальной стоимости с учетом всех расходов по доведению основного средства до состояния, пригодного для использования. Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Затраты на ремонт основного средства списываются в том отчетном периоде, в котором они возникают.

3.3. Учет материально-производственных запасов и готовой продукции

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу средней себестоимости.

3.4. Доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается по методу начисления и отражается в отчетности без НДС.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- услуги по комплексному управлению недвижимым имуществом на договорной основе.

К числу прочих доходов и расходов относятся доходы и расходы, не связанные с обычными видами деятельности

3.6. Учет и распределение расходов на продажу и общехозяйственных расходов

Расходы на продажу (коммерческие расходы) и управленческие расходы учитываются в себестоимости оказанных услуг полностью в отчетном году на дату их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К ним относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком погашения 3 месяца и менее, предоставленные сторонним лицам займы, возврат которых предусмотрен по первому требованию Общества.

3.8. Оценочные резервы и оценочные обязательства

3.9.1. Обществом формируются следующие виды оценочных резервов:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

В 2021 г. Общество не создавало резерв по сомнительной задолженности, ввиду отсутствия сомнительной дебиторской задолженности.

3.9.2. Обществом отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату неиспользованных отпусков;

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска работников по состоянию на отчетную дату и включает в себя начисляемые в связи с оплатой отпусков страховые взносы.

3.10. Учет расчетов по налогу на прибыль

Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств. При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

IV. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В учетную политику Общества для целей бухгалтерского учета на 2021 год внесены следующие изменения:

Изменения в раздел 4 "Сырье и материалы", в соотв. с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, применяется только к фактам хозяйственной жизни, которые имеют место после 01.01.2021 года (без ретроспективного пересчета показателей прошлых лет)

V. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

5.1. Основные средства

Наличие и движение основных средств отражено в Пояснениях 2.1, 2.3, 2.4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Существенных изменений в составе основных средств за 2021 год не было. Объекты основных средств, не подлежащие амортизации, отсутствуют. Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, отражены в Пояснении 2.4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по остаточной стоимости.

	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс. руб.
На 31.12.2020г.	3 626	428
На 31.12.2021г.	3 913	368

5.2. Незавершенные капитальные вложения

Наличие и движение объектов незавершенных капитальных вложений отражено в Пояснении 2.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В отчетном периоде отсутствуют.

5.3. Запасы

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов отражена в Пояснениях 4.1, 4.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии материально-производственные запасы оцениваются по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

5.4. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, отражены в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы» на 31.12.21 – 19 тыс. руб., на 31.12.20 – 17 тыс. руб.

5.5. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена в Пояснениях 5.1, 5.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Существенных изменений в составе дебиторской задолженности Общества в 2021 году не произошло. По состоянию на 31.12.2021 в Обществе не числится просроченная дебиторская задолженность. По состоянию на 31.12.21г задолженность составляет 7 735 тыс. руб., на 31.12.20г. – 26 780 тыс. руб.

5.6. Кредиторская задолженность.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности отражена в Пояснениях 5.3, 5.4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений в составе кредиторской задолженности Общества в 2021 году не произошло. По состоянию на 31.12.2021 г. в Обществе не числится просроченная кредиторская задолженность.

По состоянию на 31.12.21 г кредиторская задолженность составляет 3 005 тыс. руб., на 31.12.20г. – 5 054 тыс. руб.

5.7. Налоги.

За 2021 год сумма налога на добавленную стоимость к уплате в бюджет составила 12 480 тыс. руб. (за 2020 год - 12 641 тыс. руб.).

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2021 год составила 9 060 тыс. руб. (за 2020 год -: 8 565 тыс. руб.);

Текущий налог на прибыль за 2021 год составляет 1 812 тыс. руб. (за 2020 год - 1 713 тыс. руб.).

5.8. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря 2021 года Общество не имеет непогашенных займов и кредитов.

5.9. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Разница между бухгалтерской и налоговой прибылью отчетного периода возникла в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Условный расход по налогу на прибыль в 2021 г. составил 1 432 тыс. руб., в 2020 г. составил 1 518 тыс. руб.

Постоянные разницы, возникшие в 2021 г. и повлекшие корректирование условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль - 203 тыс. руб., в 2020 г. - 129 тыс. руб.

Временные разницы, возникшие в 2021 г. и повлекшие корректирование условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль – 177 тыс. руб., в 2020 г. - 50 тыс. руб.

5.10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Расшифровка доходов по обычным видам деятельности Общества за 2021 год представлена в таблице:

Виды доходов	2021 г. (тыс. руб.)	2020 г. (тыс. руб.)
Вознаграждение за услуги по управлению недвижимым имуществом на договорной основе	70 923	74 419
Сдача в субаренду части офисного помещения	700	700
Итого	71 623	74 915

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности за 2021 год по основным статьям затрат представлена в таблице:

Виды расходов	2021 г. (тыс. руб.)	2020 г. (тыс. руб.)
Амортизация объектов основных средств	192	141
Арендные платежи за арендуемое имущество	5768	7923

Расходы на оплату труда, в т.ч. расходы на ДМС работников	44435	44744
Суммы страховых взносов с фонда оплаты труда	9695	9528
Офисные расходы	1791	440
Расходы на ТО и ремонт основных средств	8	50
Расходы на периодические печатные издания	22	26
Расходы на обеспечение нормальных условий труда	129	138
Расходы на IT услуги	400	2400
Расходы на услуги связи, в т.ч. интернет	226	466
Расходы по набору работников	0	0
Прочие расходы	1376	1489
Итого	64042	67 345

Обществом не заключались договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами.

5.11. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов Общества за отчетный период представлены в таблице:

Прочие доходы, в т.ч:	2021 г. (тыс. руб.)	2020 г. (тыс. руб.)
Проценты по размещенным банковским депозитам	644	17
Прочие доходы		12
Итого	644	29
Прочие расходы, в т.ч:	2021 г. (тыс. руб.)	2020 г. (тыс. руб.)
Расходы на услуги банков	52	72
Прочие расходы	1015	143
Итого	1067	215

5.12. Информация об обеспечении и обязательствах

По состоянию на 31.12.2021 у Общества нет выданных обеспечений под собственные обязательства. Общество не имеет договоров поставки имущества, признанного в соответствии со статьей 488 ГК РФ залогом.

5.13. Оценочные обязательства

Информация по оценочным обязательствам приведена в Пояснениях 7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

К резервам под оценочные обязательства отнесен резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам

5.14. Изменения оценочных значений

Содержание изменения оценочных значений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность за 2021 год: признано оценочное обязательство по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков в размере 3379 тыс. руб.; погашено оценочное обязательство по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков в размере 2452 тыс. руб.;

5.15. Условные активы и обязательства

Условные активы и обязательства в Обществе отсутствуют.

5.16. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества

Обществом в 2021 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2021 году Обществом не принималось.

5.17. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

5.18. Добавочный и резервный капитал, фонды, резервы.

Уставом Общества предусмотрено создание резервного фонда и иных фондов, необходимых для его деятельности по решению общего собрания участников.

Решение о создании резервного и иных фондов в 2021 году участниками Общества не принималось.

5.19. Исправления ошибок.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

Существенных ошибок прошлых лет в 2021 году выявлено не было.

5.20 Информация о совершенных обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, обществом в 2020-2021 годах не совершались.

5.21. Информация о денежных эквивалентах в отчетности.

В отчете о движении денежных средств в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- остатки денежных средств на расчетных счетах;
- банковские депозиты на срок до трех месяцев.

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) отражены без учета НДС.

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств представлены свернуто.

Суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражены в разделе "Денежные потоки от текущих операций" по группе статей "В связи с оплатой труда работников".

5.22. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

5.23. Информация по сегментам:

В соответствии с ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, Общество рассматривает свою деятельность как единый операционный и географический сегмент.

VI. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕСТВА

В настоящий момент руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, вызванной специальной операцией на территории Украины, на деятельность Общества. По мнению руководства данные события не окажут существенного воздействия на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Оценивая влияние указанных событий на бухгалтерскую отчетность, заявляем, что соответствующие корректировки в бухгалтерской отчетности не требуются.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация развивается, до настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность Общества отсутствует, однако влияние этой ситуации на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о пандемии новой коронавирусной инфекции в мире. Распространение COVID-19 привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности, в том числе и в Российской Федерации.

В 2021 году Организация продолжила предпринимать меры, направленные на защиту от коронавируса и обеспечение нормальной текущей деятельности.

Деятельность Организации в 2021 году не прерывалась, неопределенность в отношении продолжения деятельности Организации отсутствует.

Распространение COVID-19 не оказывает существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и ее бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Риски, связанные с текущими судебными процессами:

Общество на отчетную дату не участвует в судебных процессах и не имеет сопутствующих рисков.

Управляющий директор ООО «ВЛР Проперти Менеджмент»

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping strokes, positioned above a horizontal line.

Брызкуха В.А.

«04 » марта 2022 года