



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах общества с ограниченной
ответственностью «ФЛЭТ Девелопмент» за 2021 год (тыс.
руб.)**

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	2
1.1. Деятельность	2
1.2. Сведения об участниках (учредителях)	2
1.3. Информация об аффилированных лицах	2
1.4. ОСНОВЫ СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	5
3.11. Налог на прибыль (Расчет налога прибыль)	7
4. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВЫХ РИСКАХ	8
5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	8
6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	9
6.1. Выданные гарантии, залоги и поручительства	9

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «ФЛЭТ Девелопмент» (далее – Общество) зарегистрировано 21.05.2013 года за основным государственным номером 1137746431723. Общество зарегистрировано по адресу: 127238, г. Москва, Ильменский проезд, дом 15, корп. 1, кв.17 и имеет ИНН 7707804175.

Основными видами деятельности Общества являются:

- Код по ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Органами управления Общества являются:

- Генеральный директор Общества - Генеральный директор Майстренко Д.Е.

Среднесписочная численность – 2 чел.

1.2. Сведения об участниках (учредителях)

По состоянию на 31 декабря 2021г. уставный капитал Общества принадлежит ВЭЙСБУРГ ЛИМИТЕД компания с ограниченной ответственностью, Кипр

На основании Решение единоличного участника №1-06/2021 от 03.06.2021г. Уставной капитал общества увеличен на 1000 000 рублей за счет денежных средств.

руб.

Учредители	Размер доли в уставном капитале, принадлежащая учредителями	Доля УК в %	Примечание
ВЭЙСБУРГ ЛИМИТЕД компания с ограниченной ответственностью, Кипр	1010 000	100%	Нерезидент

1.3. Информация об аффилированных лицах

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО аффилированного лица	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается аффилированным	Документ, подтверждающий характер отношений
1	ООО «ФЛЭТ и Ко»	г.Подольск, Московской области	Генеральный директор	Договоры

1.4. ОСНОВЫ СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – отчетность) сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принятой Обществом Учетной политики на 2021г, утвержденной Приказом от 29 декабря 2020 г. Годовая бухгалтерская отчетность составлена в тыс. рублей.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, а также задолженность по кредитам и займам, отражается как краткосрочные активы или обязательства, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение задолженности, то производится переклассификация активов и обязательств из долгосрочных в краткосрочные.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основные средства

К основным средствам относятся активы, предназначенные для управленческих нужд организации. В бухгалтерской отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за время их эксплуатации. Амортизация начисляется линейным методом.

2.2. Финансовые вложения

К финансовым вложениям организации относятся: предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, ценные бумаги.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение (п.п.8-17 ПБУ19/02).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п.26 ПБУ 19/02).

2.3. Запасы

Активы, отраженные по строке баланса «Запасы» подразумевают недвижимость, предназначенную для продажи.

2.4. Затраты на управление и коммерческие расходы

Общехозяйственные (управленческие) и коммерческие расходы в полном размере списываются на финансовые результаты Общества.

2.5. Дебиторская задолженность

К дебиторской задолженности относятся: расчеты с покупателями и заказчиками, авансы, перечисленные подрядчикам, а также прочая дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом

скидок (накидок) и НДС. Авансы, перечисленные подрядчикам, отражаются в балансе по фактическим затратам.

По сомнительной дебиторской задолженности начисляется резерв. Резервы по сомнительной задолженности представляют собой консервативную оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленные резервы сомнительных долгов относятся на прочие расходы. Неиспользованная часть резерва переносится на следующий отчетный период.

2.6. Денежные средства

К денежным средствам относятся денежные средства в кассе (счет 50), на расчетных и валютных счетах в банках (счет 51 и 52), на счетах в аккредитивах, в чековых книжках (счет 55), а также денежные средства в пути (счет 57), депозиты до востребования (денежные эквиваленты) и векселя банков, приобретенные с целью платежа.

2.7. Собственный капитал

В составе собственного капитала отражаются:

- уставный капитал;
- резервный капитал;
- нераспределенная прибыль.

2.8. Долгосрочные обязательств

К долгосрочным обязательствам Общества относятся:

- отложенные налоговые обязательства;
- долгосрочные обязательства по кредитам и займам, срок погашения которых превышает 12 месяцев.

2.9. Налог на прибыль

Расчеты по налогу на прибыль по отложенным налоговым активам и отложенным налоговым обязательствам отражаются в бухгалтерском балансе свернуто в составе внеоборотных активов или долгосрочных обязательств соответственно. Общество применяет способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.10. Расходы по займам и кредитам

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся. Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.

2.11. Оценочные резервы (обязательства)

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству по состоянию на отчетную дату.

В составе оценочного обязательства отражены резервы по отпускам.

2.12. Порядок учета доходов

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения дохода (выручки) от продажи товаров в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), т. е. «по отгрузке» (акту приема-передачи). Выручка от

продажи товаров, не относящихся к недвижимому имуществу, в учете отражается в момент перехода права собственности (п.12 ПБУ 9/99) на товары.

При реализации объектов недвижимости доход (выручка) признается в момент оформления акта приема-передачи недвижимости (п.13 ПБУ 9/99), т.е. до государственной регистрации сделки купли-продажи.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- Доходы от процентов;
- доходы от продажи материалов, основных средств, нематериальных активов и пр.

2.13. Порядок учета расходов

В составе управленческих расходов учитываются:

- - Заработная плата;
- - Социальные налоги;
- - Расходы на аренду;
- - Расходы на рекламу;
- - Коммунальные расходы;
- - Прочие расходы управленческого характера.

В составе прочих расходов Общества признаются:

- Процентные расходы;
- Услуги банков;
- Прочие расходы.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. Запасы

Виды	(тыс. руб.)		
	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.	На 31.12.19.
Недвижимость предназначенная для продажи	57 374	214 708	564 659
Всего стр. 1210	57 374	214 708	564 659

В 2021 году общество продало объектов недвижимости на сумму 157 301 тыс. руб. (в 2020 году – на сумму 349 984 тыс. руб.).

3.2. Основные средства

Виды	(тыс. руб.)		
	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.	На 31.12.19.
Первоначальная стоимость, офисное оборудование	1 187	1 187	1 188
Амортизация	(1 102)	(1 096)	(1 031)
Балансовая стоимость, стр. 1210	85	91	157

3.3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность имеет следующую структуру:

Виды	(тыс.руб.)		
	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)			
ООО «ФЛЭТ и КО»	-	11 166	26 807
Прочие	1 260	-	24 665
Расчеты по налогам и сборам	13 317	2 140	2 142
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т.ч.	19 488	246 683	545 007
Расчеты с покупателями квартир	-	-	285 015
Задолженность по оплате векселей ООО «ВПК»	-	246 683	246 683
Начисленные проценты к получению	-	-	13 309
Всего стр. 1230	34 065	257 849	580 798

В 2021 году сумма авансов, выданных поставщикам, составила 1356 тыс. руб., погашенных – 2 236 тыс. руб. В 2020 году сумма авансов, выданных поставщикам, составила 2 052 тыс. руб., погашенных – 26 719 тыс. руб.

В 2021 году обороты по «Расчетам с прочими дебиторами» составили: по дебиту счета 126 950 тыс. руб., погашено – 354 145 тыс. руб.

В 2020 году обороты по «Расчетам с прочими дебиторами» составили: по дебиту счета - 1 277 422 тыс. руб., погашено – 1 562 438 тыс. руб.

3.4. Финансовые вложения (краткосрочные)

(тыс. руб.)			
Виды финансовых вложений	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Векселя, ООО «ФЛЭТ и КО»	-	-	53 021
Займы выданные, Договор займа от 15.01.2019г.(8,5%) с ООО «ФЛЭТ и Ко»	-	-	151 500
Уступка права требования на объекты недвижимости	153 803	-	-
Всего стр. 1240	153 803	-	204 521

В 2021 году общество выдало заем ООО «ФЛЭТ и Ко» на сумму 260 583 тыс. руб., который был погашен в этом же периоде. В 2020 году общество выдало заем в сумме 45 270 тыс. руб., который был погашен.

3.5. Долгосрочные обязательства

(тыс. руб.)			
Виды	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.
Займы			
ООО "КВАРТАЛ 38А" заем (2% до 31.12.21г)	-	970 821	1 890 466
Всего стр. 1410	-	970 821	1 890 466

В 2020 году обязательство перед ООО «Квартал 38А» погашено в сумме 919 645 тыс. руб.

В 2021 году связи с окончанием срока погашения займа, обязательство перенесено из «Долгосрочных обязательств» в «Краткосрочные обязательства», строку баланса 1510.

3.6. Краткосрочные обязательства

Заемные средства

(тыс.руб.)			
Виды	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.
ООО "КВАРТАЛ 38А" заем (2% до 31.12.21г)	544 726		
ООО "КВАРТАЛ 38А" заем (2% до 31.12.21г) начисленные проценты	50 964	50 043	38 910
Всего стр.1510	595 689	50 043	38 910

В 2021 году обязательство перед ООО «Квартал 38А» погашено в сумме 426 095 тыс. руб.

3.7. Кредиторская задолженность

(тыс. руб.)			
Виды кредиторской задолженности	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	8 572	8 952	6 749
Расчеты с покупателями и заказчиками	209 053	209 053	209 053
ООО «ФЛЭТ и КО» ПДКП нежилых помещений	209 053	209 053	209 053
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в том числе:	249 963	171 476	129 576
Расчеты с физическими лицами (покупателями квартир)	96 160	167 965	124 851
ООО «Обручева» Соглашение об уступке права требования на объекты недвижимости	153 803		

Виды кредиторской задолженности	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.
Прочие		3 511	4 725
Прочие кредиторы	5 491		
Всего стр. 1520	473 079	389 482	345 378

В 2021 году обязательства перед поставщиками составляли 3 790 тыс. руб., а погашенных - 4 014 тыс. руб. В 2020 году обязательства перед поставщиками составляли 5 268 тыс. руб., а погашенных - 3 066 тыс. руб.

В 2020 году обязательства перед Прочими кредиторами увеличились на 708 157 тыс. руб. и уменьшились на 626 159 тыс. руб. В 2020 году обязательства перед Прочими кредиторами увеличились на 203 753 тыс. руб., и уменьшились на – 160 639 тыс. руб.

3.8. Оценочные обязательства

Оценочное обязательство по резерву на отпуск начисляется в размере 5% от Фонда оплаты труда. Начисленное оценочное обязательство в размере 86 тыс. руб. использовано полностью работниками компании в 2021 году.

Судебных дел и претензий третьих лиц на 31.12.2021 года нет.

3.9. Доходы и расходы от основной деятельности

Доходы

Виды	(тыс. руб.)	
	За 2021г.	За 2020г.
Выручка от продажи объектов недвижимости	270 060	369 931
Всего	270 060	369 931

Расходы

Виды	(тыс. руб.)	
	За 2021г.	За 2020г.
Фактические затраты на приобретение недвижимости	157 301	349 984
Всего	157 301	349 984

3.10. Управленческие расходы

(тыс. руб.)

Статьи затрат	За 2021г.	За 2020г.
Амортизация	7	66
Оплата труда	167	1137
Отчисления на социальные нужды	52	354
Услуги связи и интернет	49	1214
Юридические услуги	1 316	
Аренда нежилых помещений (офисы)	346	251
Прочие	421	3 673
Расходы на получение разрешительно-согласоват. Документации	1643	
Всего	4 001	6 695

3.11. Налог на прибыль (Расчет налога прибыль)

Для целей начисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

(тыс. руб.)

ФР	Показатели Отчета о прибылях и убытках	за 2021 год	за 2020 год
2110	Выручка	270 060	369 931
2120	Себестоимость	-157 301	-349 984
2210	Коммерческие расходы	0	-
2220	Управленческие расходы	4 001	6 695
2200	Прибыль (убыток) от продаж	108 758	13 252
2320	Проценты к получению (% по займам и депозитам)	8 366	174
2330	Проценты к уплате (% по займам и кредитам)	-921	-11 133
2340	Прочие доходы	3	262
2350	Прочие расходы	-3 074	-5 179
2300	Итого балансовая прибыль/убыток до налогообложения	113 133	- 2 624
2410	Налог на прибыль	-23 164	-12 167
2411	Текущий налог на прибыль	-11 303	-
2412	Отложенный налог на прибыль	-1 435	-12 167
2460	Прочее	13 295	1
2400	Чистая прибыль (убыток)	103 264	- 14 791

Сумма текущего налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли за 2021 год в размере 113 133 тыс. руб., составила 11 303 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода, образовалась 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, состоит из постоянных и временных разниц

4. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВЫХ РИСКАХ

При подготовке отчетности общество оценивает следующие риски: ценовой риск, кредитный риск и риск банкротства.

Риск банкротства

На 31.12.2021 года стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала. В связи с этим руководство планирует принять следующие меры:

- увеличить добавочный капитал путем инвестирования денежных средств
- приобретать новые активов с целью их реализации и получения дохода достаточного для приведения стоимости чистых активов до требований законодательства.
- погашение весельных обязательств перед кредиторами путем реструктуризации вексельных обязательств с целью увеличения стоимости чистых активов.

Ценовой риск

Общество является продавцом объектов недвижимости. Затраты, связанные с приобретением недвижимости, по оценкам Общества на 31.12.2021 года не имеют признаков обесценения.

Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, который связан с банкротством должника, если последний не сможет полностью или частично выполнить перед Обществом обязательства, связанные с поставками или авансами выданными. По оценкам общества дебиторская задолженность не имеет признаков обесценения на 31.12.2021 года.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Общество является зависимым от ООО «ФЛЭТ и Ко», с которым у него был заключен Договор займа. Генеральным директором заимодавца и бенефициаром является г-н Майстренко Д.Е.

В 2021г. организация проводила со связанными сторонами следующие операции:

(тыс. руб.)

Вид операции	Остаток на 01.01.2020	Обороты за период	Остаток на 31.12.2021
Выдача займа		260 583	
Погашение займа		(260 583)	
Аренда офиса	(8 792)	713	(8 572)
Оплата		(934)	
Начисление процентов		8366	
Оплата процентов		(8366)	
Долг по договору поручительства		19 488	19 488
Долг по договору купли -продажи	(210 053)		(210 053)
Дивиденды	0	0	0

В отчетном периоде организация выплачивала краткосрочные вознаграждения генеральному директору - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде) в размере 78 тыс. руб. плюс Взносы от ФОТ – 30%.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На 31.12.2021 года стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала. В связи с этим руководство планирует принять следующие меры:

- увеличить добавочный капитал путем инвестирования денежных средств;
- приобретать новые активов с целью их реализации и получения дохода достаточного для приведения стоимости чистых активов до требований законодательства;
- получить заем от учредителя для приобретения активов, предназначенных для продажи.

В 2021 году учредителями увеличен уставный капитал на 1 000 тыс. руб. и получена чистая прибыль в размере 103 264 тыс. руб.

В 2022 году Общество планирует активно продавать объекты недвижимости, учтенные на балансе по строке «Запасы».

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С 24.02.2022 наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют и ставки рефинансирования, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих события после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении в настоящий момент не представляется возможным. В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

6.1. Выданные гарантии, залоги и поручительства

В 2019г. организация выступила поручителем перед ПАО банк ТКБ за ООО «ФЛЭТ и Ко» по Договору Поручительства КД № 43-2019/ДП от 21.03.2019. Сумма кредитной линии составила 525 000 тыс. руб. Задолженность ООО «ФЛЭТ и Ко» перед ПАО банк ТКБ по состоянию на

31.12.2021г составляет 11 966 тыс. руб. В 2019г. организация выступила поручителем перед ПАО банк ТКБ за ООО «ФЛЭТ и Ко» по Договору Поручительства КД №171-2019/Л от 17.09.2019. Сумма кредитной линии составила 180 000 тыс. руб. Задолженность ООО «ФЛЭТ и Ко» перед ПАО банк ТКБ по состоянию на 31.12.2021г составляет 120 146 тыс. руб.

Генеральный директор

Д.Е. Майстренко

« 26 » апреля 2022г

