

Организация **ООО «Б-Риэлт»**
ИНН/КПП **5259063712/526101001**
ОГРН **1065259042661**

Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным
нежилым недвижимым имуществом**

Код по ОКВЭД **68.20.2**

Место нахождения **603147, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Гагарина пр-кт, д. №
178В, пом. П18 оф. 5**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2022 год**

Бухгалтерская отчетность ООО «Б-Риэлт» за 2022 год сформирована в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций». На основании п.4 Приказа Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» иные приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах оформлены в виде данных пояснений.

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

В составе внеоборотных активов ООО «Б-Риэлт» нематериальные активы не числятся. Общество не проводит научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР).

2. Основные средства

В соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» ООО «Б-Риэлт» принимает к учету в качестве основного средства актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Единицей бухгалтерского и налогового учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом признается отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете: - по первоначальной стоимости;

При оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (инвестиционная недвижимость), учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» и отражены в строке 1160 Бухгалтерского баланса.

Наличие и движение основных средств за 2022 год.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода
				Поступило	Выбыло объектов	начислено	Переоценка	

		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности – всего:	за 2022г.	131 515	(20 515)	-	-	-	(3 854)	-	-	-	131 515	(24 369)
Земельные участки	за 2022г.	13 970	-	-	-	-	-	-	-	-	13 970	-
Здания	за 2022г.	117 545	(20 515)	-	-	-	(3 854)	-	-	-	117 545	(24 369)

В структуре баланса основные средства и доходные вложения в материальные ценности занимают более 83%. ООО «Б-Риэлт» не использовало в 2022 году основные средства, полученные в аренду. В отчетном периоде не проводились операции по достройке, дооборудованию и частичной ликвидации основных средств. Выбытие объектов основных средств по причине прекращения использования вследствие морального или физического износа не было. Амортизация начисляется линейным способом. В соответствии с п. 51 ФСБУ 6/2020 ООО «Б-Риэлт» будет применять стандарт перспективно, то есть:

- только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта;
- без корректировки сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- без пересчета сравнительных показателей отчетности прошлых лет.

Особенности бухгалтерского учета предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 16 октября 2018 г. N 208н. Все объекты учета аренды в ООО «Б-Риэлт» в 2022 году согласно пункту 26 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды. Согласно пункту 41 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в случае классификации объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. Доходы по операционной аренде признаются равномерно.

3. Финансовые вложения

Финансовые вложения - это активы, которые приносят организации доход в форме процентов, дивидендов и т.п. (п. 2 ПБУ 19/02). К финансовым вложениям кроме прочего относятся займы, предоставленные другим организациям. В 2022 году в ООО «Б-Риэлт» имелись финансовые вложения в форме долгосрочных процентных займов и вклада в уставный капитал юридического лица. Проценты по выданным займам учитывались организацией на счете 76.03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам» и относились на счет 91 «Внерезультационные доходы (расходы)»

Наличие и движение финансовых вложений за 2022 год.

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период	Изменения за период			На конец периода	
	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	3452	-	-	2698	-	191	754	-
в том числе:								
займы выданные	3450	-	-	2696	-	191	754	-
взнос в УК	2	-	-	2	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	3452	-	-	2698	-	191	754	-

Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	937	95	(181)					851
Авансы выданные	за 2022г.	137	424	(101)					460
Прочая	за 2022г.	31 940	191	(348)			238		32 021
	за 2022г.						X	X	
Итого	за 2022г.	33 013	710	(629)		X	238		33 332

Сомнительной признается дебиторская задолженность перед организацией, которая:

- не оплачена в срок или имеет высокую вероятность непогашения в оговоренные договором сроки и не обеспечена гарантиями (п. 70 Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н);
- не оплачена в сроки, указанные в договоре, и не имеет обеспечений в виде залога, поручительства, банковской гарантии (п. 1 ст. 266 НК РФ).

Анализ дебиторской задолженности на конец отчетного периода показал отсутствие сомнительной задолженности. Справка-расчет не составлялась. Резерв по сомнительным долгам не начислялся.

В 2020 году ООО «Б-Риэлт» был заключен Договор № Н/2-140-1 участия в долевом строительстве от 01 июля 2020, сумма задолженности перед ООО «Б-Риэлт», по которому на 31.12.2022 года составила 29 625 000,00 рублей.

1. Кредиторская задолженность

Общие сведения по кредиторской задолженности представлены в таблице:

Наличие и движение кредиторской задолженности за 2022 год

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	89993	9150		(27101)					72042
в том числе:										
кредиты	за 2022г.	33 493			(12 726)					20 767
займы	за 2022г.	28 875	9 150		(10 275)					27 750
прочая	за 2022г.	27 625			(4100)					23 525
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	6166	3 063	6 090	(4021)			238		11 537
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	48	96		(11)					133
авансы полученные	за 2022г.	1 042	362		(206)					1 198
расчеты по налогам и взносам	за 2022г.	772	(1)	3	(35)			238		977
кредиты	за 2022г.	100		3 229	(3 260)					69
займы	за 2022г.	1 472	2 600	2 858	(504)					6 426
прочая	за 2022г.	2 732	6		(5)					2 733

В составе долгосрочной кредиторской задолженности учтена задолженность по расчетам с Булановым В.А. по Договору уступки прав требования от 28 июля 2020 года на сумму

2 000 000,00 рублей, Договору уступки прав требования от 29 июня 2020 года на сумму 21 525 000,00 рублей. Срок погашения 01.07.2025 года.

2. Кредиты и займы полученные

В составе обязательств ООО «Б-Риэлт» присутствуют как долгосрочные, так и краткосрочные заемные средства. На конец отчетного периода заемные средства включают причитающиеся проценты. Начисление процентов, причитающихся к оплате, осуществляется ежемесячно в соответствии с условиями договоров.

Наличие и движение кредитов и займов за 2022 год

Наименование показателя	Остаток на начало отчетного периода	Погашено	Получено/начислено	Остаток на конец отчетного периода
Долгосрочные кредиты	33 493	12 726	-	20 767
Долгосрочные займы	28 875	10 275	9 150	27 750
Краткосрочные займы	-	-	2 600	2 600
Проценты	1572	3 764	6 087	3 895
ИТОГО	63 940	26 765	8 687	55 012

3. Затраты на производство (расходы на продажу)

Структура затрат

Наименование показателя	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	19	114
Расходы на оплату труда	1 273	1 290
Отчисления на социальные нужды	291	293
Амортизация	3 854	3 348
Прочие затраты	5 613	4 994
Итого по элементам	11 050	10 039
Итого расходы по обычным видам деятельности	11 050	10 039

Учет затрат по основной деятельности ООО «Б-Риэлт» ведет на счете 44 «Расходы на продажу». В составе прочих расходов учитываются расходы на коммунальные услуги по помещениям, переданным в аренду, затраты на техническое обслуживание и содержание помещений.

4. Расшифровка прочих доходов и расходов «Отчета о финансовых результатах»

Расшифровка прочих доходов за 2022 год

Расшифровка стр.2340	Сумма, тыс.руб.
Доходы (расходы), связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	2 100,00
Проценты к получению (уплате)	191 100,14
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 687,50

Расшифровка прочих расходов за 2021 год

Расшифровка стр.2350	Сумма, тыс.руб.
Госпошлина (оплаченная)	14 156,01
Расходы на услуги банков	125 203,63
Доходы/расходы, связанные с реализацией имущественных прав	2100,00
Проценты к уплате	6 087 100,07
Налог на имущество	1 041 756,00
Списание дебиторской/кредиторской задолженности	295,56
Пени по хозяйственным договорам	54,53

Сопутствующая информация к годовому отчету за 2022 год

ООО «Б-Риэлт» зарегистрировано 24.10.2006 года. Уставный капитал общества составляет 1 005 000 рублей. Учредителем компании является физическое лицо, владеющее 100 % уставного капитала.

Основным видом деятельности ООО «Б-Риэлт» в 2022 году была сдача имущества в аренду (100%).

Помещения сдаются в аренду по ценам, формирующимся исходя их конъюнктуры рынка, деятельности конкурирующих компаний и прочих внешних факторов.

Общее руководство деятельностью осуществляет единственный участник Буланов Владимир Анатольевич.

Исполнительным органом Общества в 2022 году был Генеральный директор Чистякова Наталья Николаевна.

Среднесписочная численность сотрудников составила 2 человека.

Вознаграждение генерального директора за 2022 год составило 98 894,14 рублей.

Единственному участнику Буланову В.А. за 2022 год были выплачены:

- произведена оплата по Договору уступки прав требования от 29 июня 2020 года в сумме 4 100 000,00 рублей.

- дивиденды не выплачивались

Из хозяйственной деятельности ООО «Б-Риэлт» 2022 году следует пояснить следующие операции:

1. В 2022 ООО «Б-Риэлт» была продана доля в ООО «Коммет». ООО «Б-Риэлт» владело долей с 2015 года. Доля была продана по номинальной стоимости.
2. В 2022 году ООО «Б-Риэлт» были привлечены заемные средства на более выгодных условиях. Данные средства пошли на погашение ранее привлеченных займов.
3. В соответствии с ПБУ 11/22008 «Информация о связанных сторонах» аффилированными лицами для ООО «Б-Риэлт» в 2022 году являются:
 - Буланов Владимир Анатольевич
 - Буланов Юрий Владимирович
 - ЗАО «Концерн «Термаль»
 - ООО «Коммет»
 - ООО «Перфоком»
 - ООО «Нижегородский ТЭН».

В таблице ниже приведены данные по операциям с аффилированными лицами за 2022 год:

Контрагенты	ИНН/ОГРН	Зависимость	Статус Контрагента в договоре	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
				Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Буланов Владимир Анатольевич				4 100 000,00	-	30 000 000,00	23 525 000,00
	526200791974	Учредитель	Цедент	4 100 000,00			23 525 000,00
			Поручитель			30 000 000,00	
Буланов Юрий Владимирович				6 959 085,23	381 448,08		
	526223526919	лицо контролируются или на него оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом	Займодавец	6 956 985,23	379 348,08		
			Покупатель	2100,00	2100,00		
ООО Коммет					2 100,00		
	5261087510	ООО "Б-Риэлт" участник ООО "Коммет"	подконтрольное юридическое лицо		2 100,00		
ООО Нижегородский ТЭН				191 100,14	2 696 283,93	3 149 918,22	
	5261031588	лицо контролируются или на него оказывается	заемщик		2 696 283,93	753 716,07	
			заемщик	191 100,14		2 396 202,15	

		значительное влияние одним и тем же физическим лицом					
ООО Перфоком				1 000 000,00	24 207 876,68	1 244 812,36	
	5261022880	лицо контролируются или на него оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом	займодавец	1 000 000,00	6 247 876,68		28 755 187,64
			поручитель			30 000 000,00	
			должник по договору поручительства			17 960 000,00	
Термаль				2 530 870,48	2 271 414,24		26 875,25
	5261017382	лицо контролируются или на него оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом	продавец	258 875,96	261 633,42		26 875,25
			займодавец	2 271 994,52	2 009 780,82		

4. На отчетную дату при формировании бухгалтерской отчетности отсутствуют оценочные обязательства, подлежащие раскрытию согласно Приказа Минфина РФ от 13 декабря 2010 г. N 167н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства", условные обязательства и условные активы". Резерв на оплату отпусков не создается, так как Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В 2022 году резерв под обесценение финансовых вложений не создавался, в связи с отсутствием признаков обесценения. Анализ дебиторской задолженности на конец отчетного периода показал отсутствие сомнительной задолженности. Справка-расчет не составлялась. Резерв по сомнительным долгам не начислялся. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов формируется на конец отчетного года. В 2022 году резерв не формировался в связи с отсутствием признаков обесценения материально-производственных запасов.

5. Факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию согласно Приказа Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. N 56н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

6. Существенных ошибок в бухгалтерском учете и отчетности за предшествующие периоды, подлежащих пояснению согласно Приказа Минфина РФ от 28 июня 2010 г. N 63н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности", в отчетном периоде не выявлено.

7. Согласно Приказа Минфина РФ от 2 июля 2002 г. N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности» деятельность общества по итогам 2021 года не признается прекращенной.

8. Хозяйственная деятельность Общества в процессе ее осуществления подвергается различным рискам, которые могут существенно повлиять на финансовое положение Общества, на результаты деятельности общества. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков. Основные риски, для деятельности Общества следующие: финансовые, правовые, репутационные.

Финансовые риски:

Общество не исключает возможности быть подверженным рыночным рискам, кредитному риску, риску ликвидности.

Активы и обязательства Общества имеют фиксированные процентные ставки. Риск изменения процентной ставки связан только с изменением ставки рефинансирования, устанавливаемой Банком России.

Общество предоставляет помещения в аренду, цена складывается исходя из конъюнктуры рынка, в связи, с чем существует риск, связанный с изменением на рынке арендных услуг.

Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов.

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства, кредиторскую задолженность, задолженность займодавцам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала.

Правовые риски:

Факторами правовых рисков, могут быть некорректное применение законодательных норм, несоблюдение организацией требований законодательства. С целью предотвращения правовых рисков осуществляется внутренний контроль за совершаемыми фактами хозяйственной деятельности, их документальным оформлением и отражением в учете. Проводятся плановые и внеплановые инвентаризации активов и обязательств.

Репутационные риски:

Репутационный риск возникает вследствие негативного восприятия контрагентами, акционерами и прочими лицами информации об Обществе, Участниках Общества и может привести к негативным последствиям при ведении деятельности, повышению кредитных рисков, правовых рисков. Для предотвращения репутационного риска Общество принимает следующие меры:

- изучение деловой репутации клиентов
- принятие на работу квалифицированных сотрудников.

Организация не планирует прекращать свою деятельность в обозримом будущем.

7. Согласно Федерального закона от 23 июня 2016 г. №215-ФЗ все компании обязаны иметь информацию о своих бенефициарных владельцах, хранить ее и документально подтверждать достоверность этих данных. Пунктом 7 ст.6.1 Федерального закона от 07 августа 2001 г. №115 "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» предусмотрено раскрытие информации о бенефициарных владельцах в отчетности компании.

- Единственным участником Общества является:

Буланов Владимир Анатольевич (Дата рождения: 20.04.1968 год, место рождения: г. Горький, паспорт: 22 13 004000, выдан: Отделом УФМС России по Нижегородской области в Советском р-не гор. Нижнего Новгорода, 24.05.2013 года, код подразделения 520-007, состоящий на регистрационном учете по адресу: 603122, Н.Новгород ул. Ванеева д. 108 кв.37)

Генеральный директор

Чистякова Н.Н.

16 февраля 2023 года