

# Общество с ограниченной ответственностью

## «Дом солнца»

119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, д.7, корп.1, помещ. 6/1, ИНН/КПП 7729590689/772901001,  
тел. (495) 268-02-94

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

**20 марта 2023 г.**

ООО «Дом солнца», ИНН 7729590689, КПП 772901001, основной вид деятельности – аренда и управление собственным недвижимым имуществом. Численность сотрудников составила: в 2022г. – 10 человек, в 2021г. – 10 человек, в 2020г. – 9 человек.

Участники Общества на 31.12.2022г. - два физических лица в долях Грикит М.Е. - 25 и Эдель К.Е.- 75 процентов.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика определяет основные правила ведения компанией бухгалтерского учета. С 2022г. принята новая учетная политика в связи с переходом на учет по ФСБУ. Бухгалтерский учет ведется бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

Выручка признается по методу начисления на основании договоров аренды.

Основные средства с 2022 года принимаются к учету на балансовом счете 01 «Основные средства» по первоначальной стоимости, сформированной в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020. Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Прямые расходы по основной деятельности, относящиеся к эксплуатации, содержанию, обеспечению нормального функционирования сдаваемых в аренду основных средств, учитываются на счете 20 пообъектно, в разрезе по основным аналитическим объектам учета.

Всего балансовая стоимость основных средств на начало отчетного года составляла 885 880 тыс.руб., на конец 2022г. – 474 893 тыс.руб., в т.ч.:

- стоимость инвестиционной недвижимости на 01.01.2022г. – 885 615 тыс.руб., на 31.12.2022г. составляет 474 843 тыс.руб.;
- прочие ОС - офисное оборудование, транспортные средства, на 01.01.2022г. – 265 тыс.руб., на 31.12.2022г. - 50 тыс.руб.;

У Общества на балансе на 31.12.2022г. всего 13 объектов инвестиционной недвижимости, 10 из них сданы в аренду. В прошедшие три года в связи с экономическим кризисом было расторгнуто несколько договоров аренды, но компания постоянно осуществляет мероприятия по поиску новых арендаторов и эффективному использованию объектов недвижимости. В 2023г. уже сдан еще 1 объект в аренду.

В отчетном году были проданы 5 объектов недвижимости, получена прибыль.

Основные средства, в том числе инвестиционная недвижимость, учитывается на счете 01,02.

Один объект частично используется в том числе для размещения офиса для сотрудников.

Для подготовки к переходу к учету ОС по ФСБУ 06/2020 в межотчетный период с 2021г. на 2022г. были произведены корректировки стоимости и накопленной амортизации ОС, Кт 84.01 Нераспределенная прибыль. В отчетности изменены остатки на начало года. Изменилась стоимость в бухгалтерском учете, в налоговом учете изменений нет, различается начисление амортизации, отражаются постоянные разницы по ПБУ 18.

Общество с 2022 года применяет ФСБУ 25/2018. По договорам аренды Общество является арендодателем и применяет операционную аренду - доходы признаются равномерно в течение срока действия договоров.

По всем договорам аренды срок аренды меньше срока полезного использования объектов, стоимость арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости объектов аренды, все экономические выгоды и риски несет Общество.

Доходы от операционной аренды в 2022г. без НДС составили 383 304 тыс.руб., в том числе доходы, относящиеся к переменным арендным платежам составили 21 844 тыс.руб.

Общество не признает имущество, полученное в аренду сроком до 12 месяцев, рыночной стоимостью не более 300 тыс.руб., в качестве права пользования активом, при выполнении условий п.12 ФСБУ 25/2018.

Для приобретения новых объектов и реализации инвестиционных проектов в прошлых отчетных периодах были привлечены заемные средства, по которым начислялись и уплачивались проценты.

В 2022 году компания вернула все задолженности по займам в сумме 698 975 тыс.руб. и проценты по займам в сумме 49 056 тыс.руб.

Авансы полученные в составе кредиторской задолженности по стр. 15202 баланса учитываются без сумм НДС с полученных авансов. Авансы выданные в составе дебиторской задолженности учтены с НДС.

Информация о связанных сторонах:

- совокупный годовой доход сотрудников управленческого аппарата – Конторовича С.В., Айнетдиновой Г.Х., Калининой Т.Б., Мокроусова М.Ю. составил 8 463 тыс.руб.;

- возврат займов полученных учредителю Эделю К.Е., физическому лицу Жукову М.Ю. – составил 698 975 тыс.руб.,

- выплаты компании Эделю К.Е., Жукову М.Ю. в виде процентов по займам составили 49 056 тыс.руб., в т.ч. НДФЛ – 7 258 тыс.руб.;

- выдано беспроцентных займов Эделю К.Е., Жукову М.Ю. в сумме 485 000 тыс.руб., которые учтены в составе финансовых вложений. Общество имеет намерение и уверенность в переквалификации данных договоров в процентные;

- других расчетов со связанными сторонами не проводилось.

Расходы и вложения компании являются экономически обоснованными.

Деятельность компании направлена на дальнейшее развитие, увеличение доходов и прибыли, свободные средства направляются на погашение задолженностей по полученным займам.

Для целей налогообложения в отчетном году получена прибыль в размере 986 587 тыс.руб., в том числе от реализации ОС 865 549 тыс.руб. Налог на прибыль за год составил 197 317 тыс.руб.

Финансовая прибыль по текущей деятельности за год составила 789 719 тыс.руб.

Чистые активы на 31.12.2022г. составили 838 598 тыс.руб.

Для подготовки к переходу к учету ОС по ФСБУ 06/2020 в межотчетный период с 2021г. на 2022г. были произведены корректировки по сч. 01, 02 ОС, Кт 84.01. В результате по показателям на 31.12.2021г. бух. отчетность 2021г. и 2022г. отличается: в 2022г. в бух.балансе стоимость ОС меньше на (759) тыс.руб., нераспределенная прибыль меньше на (759) тыс.руб.; результат отражен в Отчете о финансовых результатах в графе за 2021г. на (759) тыс.руб., в Отчете об изменениях капитала по стр. 3220, 3222, 3200 на (759) тыс.руб., в разделе 2 корректировка на (759) тыс.руб.

Также в связи с внесенными исправлениями по налогам за 2021г. – уменьшен налог на имущество на 1086 тыс.руб., доначислен налог на прибыль на 217 тыс.руб., всего налоги снижены на (869) тыс.руб. - отражены исправления ретроспективно в бухгалтерской отчетности за 2021г. в соответствующих статьях бухгалтерской отчетности отчетного года, в графе на 31.12.2021г.:

- «Основные средства» по стр. 1150, 11501 после перехода на ФСБУ меньше на (759) тыс.руб. = 885 880 тыс.руб.; итого по разделу I стр. 1100 = 886 387 тыс.руб.;

- «Баланс» стр.1600 меньше на (759) тыс.руб. = 905 309 тыс.руб.;

- «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» стр.1370 бухгалтерского баланса показатель увеличен на 869 тыс.руб., и с учетом перехода на ФСБУ на (759) тыс.руб., итого после корректировки увеличение на 110 тыс.руб. = 48 679 тыс.руб.;

- «Итого по разделу III» стр.1300 бухгалтерского баланса показатель изменен на  $+869 - 759 = 110$  тыс.руб., после корректировки = 48 879 тыс.руб.;

- «Кредиторская задолженность» стр.1520 бухгалтерского баланса показатель уменьшен на (869) тыс.руб., после корректировки = 127 892 тыс.руб.;

- «Расчеты по налогам и сборам» стр.15203 бухгалтерского баланса показатель уменьшен на (869) тыс.руб., после корректировки = 20 586 тыс.руб.;

- «Итого по разделу V» стр.1500 бухгалтерского баланса показатель уменьшен на (869) тыс.руб., после корректировки = 157 450 тыс.руб.;

- «Баланс» стр.1700 меньше на (759) тыс.руб. = 905 309 тыс.руб.;

- В Отчете о финансовых результатах в графе за 2021г. отражено:

- уменьшение показателей на (1086) тыс.руб. по строкам 2220 «Управленческие расходы» = (32 727) тыс.руб., стр. 22201 «Налоги и сборы» = (29 308) тыс.руб.;

- увеличение показателей на 1086 тыс.руб. по стр.2200 «Прибыль от продаж» = 249 354 тыс.руб., по стр.2300 «Прибыль до налогообложения» = 128 664 тыс.руб.,

- «Налог на прибыль» по стр. 2410 увеличился на 217 тыс.руб. = (25 755) тыс.руб., «текущий налог на прибыль» по стр. 2411 увеличился на 217 тыс.руб. = (25 719) тыс.руб.;

- «Чистая прибыль» по стр. 2400 увеличение на 869 тыс.руб., после корректировки = 102 909 тыс.руб.;

- по стр. 2510 отражен результат от переоценки внеоборотных активов в межотчетный период на (759) тыс.руб.,



- «Совокупный финансовый результат периода» стр.2500 увеличился всего на  $869 - 759 =$  на 110 тыс.руб., после корректировки = 102 150 тыс.руб.

- В Отчете об изменениях капитала:

- за 2021г. по стр. 3210 «Увеличение капитала - всего» и 3211 «Чистая прибыль» увеличен показатель прибыли на 869 тыс.руб., стало = 102 909 тыс.руб.;

- по стр.3220 «Уменьшение капитала - всего» и 3222 «переоценка имущества» отриц. показатель (759) тыс.руб.;

- «Величина капитала» на 31.12.2021г. по графам 5, 6 увеличился показатель всего на  $869 - 759 =$  на 110 тыс.руб., после корректировки = 48 679 тыс.руб. и 48 879 тыс.руб. соответственно;

- в разделе 2 отражены соответствующие корректировки за 2021г. на (759) тыс.руб. и 869 тыс.руб., итого капитал до корректировок был 48 769 тыс.руб., стал 48 879 тыс.руб.

- по стр. 3600 «Чистые активы» на 31.12.2021г. увеличился показатель всего на  $869 - 759 =$  на 110 тыс.руб., стало 48 879 тыс.руб.;

- В Пояснениях к бух.балансу и отчету о финансовых результатах отражены корректировки: в р.2 «Основные средства» остатки на начало 2022г., в разделе 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности, по стр. «расчеты по налогам и взносам» и «Итого» за 2021г. отражены изменения по задолженностям по налогам на конец 2021г., в р.6 «Затраты на производство» уменьшен показатель затрат на (1086) тыс.руб., соответственно данным бухгалтерской отчетности на 31.12.2021г.

В связи со специальной военной операцией на Украине, продолжающимися санкциями в отношении Российской Федерации, что негативно сказывалось на общей экономической ситуации в стране, в 2022 г. снизились доходы общества, применялись скидки и послабления контрагентам в части аренды. Руководство считает, что влияние данных факторов на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в отчетном году и в обозримом периоде будет не существенным.

События после отчетной даты:

- смена учредителя 03.02.2023г. Эдель К.Е. продал долю 75% в уставном капитале ООО «Дом солнца» гражданке РФ Прибыткиной Ирине Анатольевне,

- 22.02.2023г. продан объект инвестиционной недвижимости площадью 173,8 кв.метра, стоимостью 27 000 тыс.руб., получена прибыль от реализации ОС.

На дату подписания настоящей бухгалтерской отчетности других существенных событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

Конторович С.В.  
Айнетдинова Г.Х.

