

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним
за 2022 год по ООО "МИЦ "РЕГИОН"

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	ООО "МИЦ "РЕГИОН"
Краткое наименование	ООО "МИЦ "РЕГИОН"
ИНН	7751517356
Виды деятельности	- деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе; - строительство жилых и нежилых зданий; - работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки; - деятельность по складированию и хранению; - деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения; - покупка и продажа собственного недвижимого имущества; - подготовка к продаже собственного недвижимого имущества; - аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом; - управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; - консультирование по вопросам коммерческой деятельности управления.
ОКПО	26473730
Юридический адрес	143500, Московская область, Истринский р-н, Истра г., Московская ул., д.48, этаж 5, офис 15
Фактический адрес	143500, Московская область, Истринский р-н, Истра г., Московская ул., д.48, этаж 5, офис 15

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли
ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"	5017116362/501701001	75% - 7 500,00	Оплачено 100%
ООО "МИЦ-БЕТА"	7705921243/770501001	25% - 2 500,00	Оплачено 100%

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ" и контролируют его действия:

- Рябинский Андрей Михайлович (ИНН 770102474204), гражданин России, - доля косвенного участия 60%;
- Копылков Александр Михайлович (ИНН 772629411933), гражданин России, - доля косвенного участия 40%.

В отчётном году Общество не осуществляло операций с бенефициарными владельцами.

1.3. Генеральный директор Копылков Максим Михайлович.

1.4. Среднесписочная численность в 2021 г. - 0 чел., среднесписочная численность в 2022 г. - 0 чел.

1.5. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.6. ООО "МИЦ РЕГИОН" не является энергоёмким, энергия потребляется в офисе.

1.7. В 2022 году были внесены изменения в учетную политику, которые не повлияли на предыдущие и текущие показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.8 ООО "МИЦ РЕГИОН" не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство ООО "МИЦ РЕГИОН" полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения настоящей отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности, заемные средства и средства целевого финансирования.

Руководство Общества полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения настоящей отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности и заемные средства.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

В 2022 году ситуация с новым вирусом КОВИД-19 (Коронавирус) все еще остается не стабильной. На момент выпуска данной финансовой отчетности текущая ситуация все еще является динамичной и в настоящем не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества.

Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества. Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий. Пандемия ковид не влияет на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев и обозримом будущем.

В связи с проводимой специальной военной операцией, организованной вооруженными силами Российской Федерации на территории Украины, ряд отраслей экономики РФ подверглись ограничениям и/или санкциям, что вызвало рост цен на товары (работы, услуги), валютных курсов и кредитных ставок, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Ввиду неопределенности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий.

В 2022 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

1.9. Совместная деятельность не осуществлялась.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Информация об учетной политике Общества

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а так же Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

Общество не применяет:

- Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02, Приказ Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008, Приказ Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н);
- Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), (Приказ Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» (ПБУ 16/02, Приказ Минфина РФ от 02.07.2002 № 66н).

Информация в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010, Приказ Минфина РФ от 08.11.2010 г. № 143н) в отчетности не раскрывается.

2.2. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» обобщается информация о расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. В частности, на этом счете могут быть отражены следующие расходы:

- административно-управленческие;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- оплата информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

При осуществлении деятельности, не связанной с производственным процессом счет 26 «Общехозяйственные расходы» используется для обобщения информации о расходах на ведение этой деятельности.

2.3. Единицей учета финансовых вложений являются:

- отдельная ценная бумага;
- заем выданный;
- каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой;
- каждое право требования (приобретенная дебиторская задолженность);
- иные аналогичные объекты.

2.4. Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты (например: проценты, комиссии), непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

2.5. Общество не применяет ФСБУ 5/2019 к запасам для управленческих нужд. К этой категории относятся запасы, включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Стоимость указанных активов признается в расходах отчетного периода (п. 2 ФСБУ 5/2019, п.7 ПБУ 1/2018).

В соответствии с п. 36 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Общество устанавливает единицей запаса номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

С целью обеспечения контроля наличия и движения запасов, переданных в эксплуатацию, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами, учет ведется с использованием забалансовых счетов.

Запасы учитываются по фактической себестоимости.

2.6. Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала предприятия, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Не признается расходами Общества выбытие активов:

- в связи с приобретением (созданием) внеоборотных активов (основных средств, незавершенного строительства, нематериальных активов и т.п.);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, приобретение акций акционерных обществ и иных ценных бумаг не с целью перепродажи (продажи);
- по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- в порядке предварительной оплаты материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- в виде авансов, задатка в счет оплаты материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- в погашение кредита, займа, полученных организацией.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются Обществом к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

2.7. Доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Не признаются доходами организации:

- поступления от других юридических и физических лиц сумм налога на добавленную стоимость, акцизов и иных аналогичных обязательных платежей;
- по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- авансов в счет оплаты продукции, товаров, работ, услуг;
- задатка;
- залог, если договором предусмотрена передача заложенного имущества залогодержателю;
- погашение кредита, займа, предоставленного заемщику.

Организация самостоятельно признает поступления доходов, в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

2.8. Резерв по сомнительным долгам

Создание резерва по сомнительным долгам производится, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

В случае если у Общества на счетах бухгалтерского учета числится просроченная задолженность, по которой в обозримом будущем поступление денежных средств или их эквивалентов в погашение (исполнение) данной задолженности не ожидается, она признается сомнительной. Под обозримым будущим понимается период не менее трех лет.

Величина резерва является оценочным значением (в соответствии с п.3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений») и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. При наличии у Общества перед контрагентом встречной задолженности (кредиторской задолженности) сомнительным долгом признается соответствующая задолженность перед Контрагентом в той части, которая превышает указанную кредиторскую задолженность налогоплательщика перед этим контрагентом.

Резерв по сомнительным долгам создается 1 раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Дебиторская задолженность также включается в резерв, если компания располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг.

В соответствии с п. 37 и 38 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. № 126н Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений в отношении не погашенных в срок займов выданных. Формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов, согласно разъяснениям Минфина РФ (приложение к письму от 22.01.2016 г. № 07-04-09/2355).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже 1 раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года, при наличии признаков обесценения.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки п.2 ПБУ 21/2008.

Учет ведется на счете 63 "Резервы по сомнительным долгам", начисления отражаются на 91 счете.

Суммы дебиторской задолженности в бухгалтерском балансе отражаются за вычетом сумм средств резерва по сомнительным долгам.

2.9. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.10. Общество не создает и не формирует:

- резервный и добавочный капитал.

2.12. Общество не создает резервы предстоящих отпусков.

Резерв по сомнительным долгам в отчетном периоде не создавался.

3.СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.2. Нематериальные активы:

Нематериальные активы в организации – отсутствуют.

3.3. Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы:

Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

3.4. Основные средства:

Основные средства в организации – отсутствуют.

3.5. Пояснения к Бухгалтерскому балансу:

По строке 1170 «Финансовые вложения» отражен вклад в уставный капитал ООО "МИЦ РЕГИОН", в сумме 10 020 тыс. руб.

1. Финансовые вложения

1.1. Наличие и движение финансовых вложений

тыс.руб.

	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		выбыло (погашено)	начисление процентов	Текущей	

Наименование показателя	Код	Период	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	(включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	10 020	-	-	-	-	-	-	10 020	-
	5311	за 2021г.	10 020	-	-	-	-	-	-	10 020	-
в том числе: Доля в УК	5302	за 2022г.	20	-	-	-	-	-	-	20	-
	5312	за 2021г.	20	-	-	-	-	-	-	20	-
Предоставленные займы	5303	за 2022г.	10 000							10 000	-
	5313	за 2021г.	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	10 020	-	-	-	-	-	-	10 020	-
	5310	за 2021г.	10 020	-	-	-	-	-	-	10 020	-

3.6. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражено следующее:

2. Дебиторская и кредиторская задолженность
2.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс. руб.

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 долгосрочную 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	5501	за 2022	1 314	-	-	1 061	-	-	-	-	-	-	-	2 375	-

проценты по краткосрочным займам	5563	за 2022г.	1 138		595			8 521			10 254
	5583	за 2021г.	-					-	X	X	1 138
Итого	5550	за 2022г.	84 765	1 086	7 366	(135)	-	X	-	-	92 082
	5570	за 2021г.	78 872	1 166	3 938	(211)	-	X	-	-	83 765

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс.руб		
		На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные – всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	7 257 223	7 257 223	7 257 223
в том числе:				
Договор поручительства	5811	7 257 223	7 257 223	7 257 223

Обществом заключен договор поручительства № 6812/П2 от 16.08.2019 в сумме 7 257 223.

3.9. В отчете о движении денежных средств по строкам:

по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников» отражено следующее:

оплата труда – 528 тыс. руб.

НДФЛ- 79 тыс. руб.

страховые взносы – 135 тыс. руб.

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 51

3.10. Риски финансовые (кредитные), правовые, региональные.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что бизнес Общества связан с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по

регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества. Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности. Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Лица (Общества), осуществляющие контроль деятельности Общества:

№п/п	Общество	Доля и сумма участия	
		2021	
		Доля (%)	Сумма (руб.)
1	ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"	75%	7 500,00
2	ООО "МИЦ-БЕТА"	25%	2 500,00

4.2. Другие связанные стороны:

1.	ООО ГК «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
2.	ООО «МИЦ «Регион-1»	контролируется одной группой лиц
3.	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"	контролируется одной группой лиц
4.	ООО «МИЦ-сити»	контролируется одной группой лиц
5.	ООО «МОСРЕНСТРОЙ – 1»	контролируется одной группой лиц
6.	ООО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»	участник
7.	ООО МИЦ «СИТИ-АЛЬФА»	контролируется одной группой лиц
8.	ООО МИЦ «СИТИ-БЕТА»	контролируется одной группой лиц
9.	ООО МИЦ «СИТИ-ГАММА»	контролируется одной группой лиц
10	ООО МИЦ «СИТИ-ДЕЛЬТА»	контролируется одной группой лиц

11	ООО МИЦ «СИТИ-СИГМА»	контролируется одной группой лиц
12	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-МИЦ»	контролируется одной группой лиц
13	ООО УК «ГК «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
14	ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МОСРЕНСТРОЙ»	контролируется одной группой лиц
15	ООО «ФИНСТРОЙГРУПП»	контролируется одной группой лиц

4.3. Основной управленческий персонал: состоит из 1 человека

№ п/п	Должность	ФИО
1	Генеральный директор	Копылков Максим Михайлович

4.4 В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций, тыс. руб., в т. ч. НДС	
			2022 г.	2021 г.
1	Другие связанные стороны	Займы	950	956
		Проценты по займам выданным	1 062	574
		Проценты по займам полученным	6 771	3 938
2	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (ФОТ)	147	146

4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс. руб., в т.ч. НДС			
			2022 г.		2021 г.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	Лица, осуществляющие контроль	Проценты по займам полученные	-	10 254	-	1 138
2	Другие связанные стороны	Займы выданные	10 000	-	10 000	-
		Проценты по займам выданным	3 513	-	2 451	-
		Займы полученные	-	41 995	-	68 940
		Проценты по займам полученным	-	11 926	-	13 676
		Купля – продажа доли в УК	20	-	20	-

3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (ФОТ)	-	-	-	-
---	--	------------------------------------	---	---	---	---

4. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

В 2022 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Изменений уставного капитала в течение отчетного периода не было.

Генеральный директор
ООО "МИЦ "РЕГИОН"
17.03.2023г.

Копылков М.М.