

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью «Тройка Риал Эстейт» за 2022 год

1.	СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	2
1.1.	Общие сведения.....	2
1.2.	Сведения об учредителях и акционерах	2
1.3.	Основные виды деятельности и экономическая среда	2
1.4.	Информация об аудиторе Общества	2
2.	ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ И ОПИСАНИЕ СИСТЕМЫ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	3
2.1.	Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	3
3.	ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ И ОПИСАНИЕ СИСТЕМЫ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	3
3.1.	Существенные элементы учетной политики	3
3.2.	Основные средства.....	4
3.3.	Доходные вложения в материальные ценности	4
3.4.	Материально-производственные запасы	4
3.5.	Дебиторская задолженность.....	5
3.6.	Денежные средства и эквиваленты.....	6
3.7.	Прочие оборотные активы	7
3.8.	Капитал и резервы	7
3.9.	Кредиты и займы.....	7
3.10.	Кредиторская задолженность.....	8
3.11.	Оценочные обязательства	8
3.12.	Условные обязательства и условные активы.....	9
3.13.	Доходы Общества.....	9
3.14.	Расходы Общества.....	10
3.15.	Учет расчетов по налогу на прибыль.....	11
3.16.	Чистые активы Общества	12
3.17.	Расчеты со связанными сторонами.....	12
4.	ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ	12
5.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	13

1. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1 Общие сведения

Общества с ограниченной ответственностью «Тройка Риал Эстейт» (далее - «Общество»), созданное на основании протокола общего собрания учредителей от 08 февраля 2016 года, зарегистрировано 22 марта 2016 года, присвоен ОГРН 1167847146807 и выдан ИНН 7805667311.

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества за отчетный период составила один человек (за 2022 год - 1 человек).

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 190068, Санкт-Петербург, наб. Канала Грибоедов, дом 107/6, литер А, помещение 10-Н

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор, срок полномочий с 08.02.2016 на основании решения собрания участников от 08 февраля 2016 г.

1.2 Сведения об учредителях.

Учредителями Общества являются:

- Акционерное общество упрощенного типа «Инвестимо», Республика Франция (УЛ.ДЮ МОН ЭГУАЛ, Д. 8, 75015 Г. ПАРИЖ), - 50% участия в уставном капитале Общества;
- Акционерное общество упрощенного типа «Тройка Риал Эстейт», Республика Франция (УЛ. ГЕНЕРАЛА БЕРЬРАНА, Д. 14, 75007, Г. ПАРИЖ), - 40% участия в уставном капитале Общества;
- Белозерова Ольга Викторовна, гражданин РФ (ИНН 772602028956), - 10% участия в уставном капитале Общества.

Уставный капитал организации составляет 10 000 руб. (оплачено полностью - 100%).

1.3. Основные виды деятельности и экономическая среда

Коды ОКВЭД, присвоенные Обществу: 68.10 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества. Дополнительные коды ОКВЭД: 68.20, 68.31, 68.32, 70.10.1, 70.10.2, 70.22, 73.20, 82.99.

В 2022 году Общество осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества. Экономическая ситуация не оказывает существенного влияния на деятельность Общества, т.к. Общество действует в достаточно узком и востребованном сегменте рынка.

Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.).

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками.

1.4. Информация об аудиторе Общества

В связи с изменениями Федерального закона № 307-ФЗ от 30.12.2008 «Об аудиторской деятельности», внесенными Федеральным законом № 476-ФЗ от 29.12.2020, проведение аудита не является для Общества обязательным.

2. ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ И ОПИСАНИЕ СИСТЕМЫ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

2.1 Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 год сформирована Обществом в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена с применением принципа непрерывности деятельности, т.к. Общество намерено продолжать деятельность и исполнять свои обязательства в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Пояснения являются неотъемлемой частью годового бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

В связи с внесением изменений в учетную политику Общества, начиная с отчетности за 2022 год заполнение показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе сравнительных показателей, производится в тысячах рублей.

Способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022 год, утвержденные в учетной политике Общества, касающиеся формирования отдельных показателей бухгалтерской отчетности, а также их изменения в отчетном периоде, раскрыты в соответствующих разделах настоящих пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год в соответствии с требованиями законодательства в Обществе была проведена инвентаризация активов и обязательств, результаты которой отражены в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность отражается развернуто по соответствующим им статьям актива и пассива бухгалтерского баланса.

В отчете о финансовых результатах прочие доходы и соответствующие им прочие расходы отражены развернуто (за исключением прибылей и убытков прошлых лет, выявленных в отчетном периоде с учетом характера фактов хозяйственной деятельности).

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату:

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ЭЛЕМЕНТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ(ФИНАНСОВОЙ)ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Существенные элементы учетной политики

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими нормативными актами.

Учетная политика ООО «ТРОЙКА РИАЛ ЭСТЕЙТ» утверждена Приказом генерального директора организации Белозеровой О.В. от 25.12.2017 № 34 (с учетом Приказа № 21 от 22.12.2020 о продлении)

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

3.2 Основные средства

В качестве основных средств для целей бухгалтерского учета принимаются активы, которые одновременно соответствуют всем критериям, утвержденным в Положении по бухгалтерскому учету (ПБУ) 6/01 «Учет основных средств».

Объекты недвижимости, по которым завершены капитальные вложения, и, которые соответствуют условиям, предусмотренным в пункте 4 ПБУ 6/01, оформленные в установленном порядке актами приемки-передачи основных средств и иными документами, подлежат учету в составе основных средств.

Объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования и т.п.), независимо от их стоимости учитываются в составе основных средств.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40 000 (сорок тысяч) рублей за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества, непосредственно связанных с их приобретением, сооружением и изготовлением, за исключением возмещаемых налогов.

Начисление амортизационных отчислений в бухгалтерском и налоговом учете по всем группам однородных основных средств производится линейным способом в течение всего срока полезного использования основных средств, входящих в эту группу.

Сроки полезного использования основных средств устанавливаются при их принятии к бухгалтерскому учету в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года № 1,

Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01)

3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Бухгалтерский учет доходных вложений в материальные ценности регламентирован ПБУ 6/01. В стоимость вложений включаются траты: на покупку актива (за вычетом НДС и других возмещаемых налогов); услуги сторонних фирм по консультированию перед покупкой; вознаграждение посредникам; доставку вложений.

В составе доходных вложений учтены основные средства по первоначальной стоимости, для сдачи в аренду.

В целях получения дополнительного дохода для осуществления деятельности было принято решение о сдаче в аренду жилых квартир, расположенной по адресу:

- г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 107/6, кв. 12 – 30.11.2018 года;
- г. Санкт-Петербург, ул. Якубовича, 20, л. А, кв. 5 – 28.02.2019 года;
- г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 67-69, лит. А, кв. 5 – 10.07.2020 года;
- г. Санкт-Петербург, ул. Якубовича, дом 20, лит. А, кв. 4 – 05.08.2020 года.

Произведена переквалификация объекта недвижимости и дорогостоящего инвентаря/мебели/прочих объектов из товаров в основные средства, сданные в аренду. Остаточная стоимость объектов, сданных в аренду, отражена по строке 1160 Бухгалтерского баланса и составила 115 351 тыс. руб.

3.4 Запасы

Бухгалтерский учет запасов ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н, которым утвержден Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

При выборе единицы бухгалтерского учета запасов (по их отдельным видам) Общество исходит из того, что принятая единица учета запасов должна обеспечить формирование полной и достоверной информации об этих запасах, а также надлежащий контроль за их наличием и движением. В зависимости от характера запасов, порядка их приобретения, использования единицей может быть номенклатурный номер, инвентарный номер, партия, однородная группа и т.п.

В бухгалтерском учете запасы отражаются по фактической себестоимости (Пункт 9 ФСБУ 5/2019)

*Информация о структуре и стоимости МПЗ**(тыс. руб.)*

Вид МПЗ	Остаток на 31.12.2022	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020
Материалы	-	3	24
Товары	61 107	50 874	51 658
Инвентарь и хозяйственные принадлежности со сроком полезного использования не более 12 месяцев	3 476	1 942	1 043
Итого:	64 583	52 819	52 725

На 31.12.2022 года в собственности организации находится 5 жилых квартир, расположенных по адресам: г.Санкт-Петербург, наб.канала Грибоедова, д.107/6, кв.6 с кадастровым номером 78:32:0125201:218; г.Санкт-Петербург, наб.канала Грибоедова, д.107/6, кв.12 с кадастровым номером 78:32:0125201:193; г.Санкт-Петербург, ул.Якубовича, д.20, лит.А, кв.5 с кадастровым номером 78:32:0001177:2033, г.Санкт-Петербург, наб.р.Фонтанки, д.67-69, лит.А, кв.5 с кадастровым номером 78:31:0105604:3028, г.Санкт-Петербург, ул.Якубовича, д.20, лит.А, кв.4 с кадастровым номером 78:32:0001177:2032, и нежилое помещение, расположенное по адресу г.Санкт-Петербург, наб.канала Грибоедова, д.107/6, лит.А, пом.10-Н с кадастровым номером 78:32:0125201:190. Приобретены мебель/инвентарь для размещения в данных объектах недвижимости. Объекты недвижимости приобретены для их дальнейшей перепродажи. В 2020 году велась их предпродажная подготовка.

Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2022 году в организации не создавался, так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

3.5. Дебиторская задолженность

Формирование в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о дебиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Расчеты с дебиторами отражаются в бухгалтерском учете Общества по правилам, принятым в соответствии с нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и учетной политикой в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей, и признаваемых правильными.

*Данные о величине и структуре дебиторской задолженности по видам**(тыс.руб.)*

Вид дебиторской задолженности	Остаток на 31.12.2022	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты по претензиям	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	-	-	5
Авансы выданные	469	113	57
Расчеты с персоналом организации	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами	18	24	-
Итого	487	137	62

Дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2022 года по выданным авансам обусловлена условиями договоров на изготовление картин или на выполнение строительно-монтажных работ предусматривающих предоплату поставщику /исполнителю (фактическая поставка и выполнение работ планируется в 2023 году).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности дебиторская задолженность отражается за вычетом сумм резерва по сомнительным долгам.

Предусмотрено создание резерва по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника, нарушения договора и вероятности погашения долга полностью или частично.

По состоянию на 31 декабря 2022 года резерв под сомнительную дебиторскую задолженность Обществом не создавался, ввиду отсутствия у задолженностей признаков сомнительности.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Формирование в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Для того чтобы финансовое вложение могло классифицироваться как денежный эквивалент, оно должно быть легко обратимо в заранее известную сумму денежных средств и подвержено незначительному риску изменения стоимости. Финансовое вложение классифицируется как денежный эквивалент, если оно имеет срок погашения до трех месяцев с даты приобретения. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в состав строки 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

Денежные потоки, которые характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают выплаты другим лицам, отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

(тыс.руб.)

<i>Наименование</i>	<i>Остаток на 31.12.2022</i>	<i>Остаток на 31.12.2021</i>	<i>Остаток на 31.12.2020</i>
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	4 459	1 545	747
Средства на валютных счетах	-	-	-
Средства на специальных счетах в банке	79	75	115
Прочие денежные средства и переводы в пути	-	-	-
Денежные эквиваленты	-	-	-
Итого	4 538	1 620	862

3.7. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов строке 1260 учтены активы не подходящие под группировку статей поименованных во II. разделе бухгалтерского баланса, не являются денежными средствами или их эквивалентами, и представляют ограниченный источник ликвидности для компании.

Информация об оборотных активах фиксируется во 2-м разделе бухгалтерского баланса с подразделением на основные группы. Суммы, не подходящие под эту группировку, учитываются обособленно в строке 1260 в качестве прочих оборотных активов.

Наименование	Остаток на 31.12.2022	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020
Сумма НДС, исчисленная с полученных авансов от контрагентов	-	-	-
Недостачи и потери от порчи ценностей	-	-	-
Стоимость страховых полисов на объекты недвижимости, срок действия которых не истек на отчетную дату	37	37	55
Итого:	37	37	55

3.8. Капитал и резервы

3.8.1. Уставный капитал Общества сформирован в размере 10 000 рублей. Оплачен полностью в 2016 году. Резервный и добавочный капитал по состоянию на 31 декабря 2022 года Обществом не формировались.

3.8.2. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По итогам деятельности за 2022 год получен убыток в сумме 4 275 тыс.рублей. Всего накопленный убыток по состоянию на 31 декабря 2022 года составил 76 996 тыс.рублей. Причиной убытка являются накопленные затраты, связанные с осуществлением инвестиционного проекта.

Убытки являются плановыми, исходя из запланированных сроков осуществления проекта.

3.9. Кредиты и займы

Формирование в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о расходах по кредитам и займам производится в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Начисление процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), производится равномерно на пропорционально временной основе, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные расходы по займам и кредитам включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они осуществлены.

Кредиторская задолженность по заемным средствам разделяется на долгосрочную задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и краткосрочную задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда до ее погашения по условиям договора, закона или другой правовой нормы остается не более 12 месяцев. Кроме того, осуществляется перевод краткосрочной задолженности в долгосрочную в случаях продления {пролонгации} срока действия договора, изменения закона или другой правовой нормы если по вновь принятым условиям срок погашения суммы задолженности составляет более чем 12 месяцев.

Информация о структуре заемных средств приведена в таблице

(тыс.руб.)

Показатель	Остаток на 31.12.2022	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020
Долгосрочные обязательства	-	-	-
Займы	268 309	256 024	272 359
Сумма основного долга	-	-	-
Краткосрочные обязательства	-	-	-
Займы	4 614	4 048	-
Сумма основного долга	-	-	-

	-	-	-
Итого	272 923	260 072	272 359

3.10 Кредиторская задолженность

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о кредиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Расчеты с контрагентами отражаются в бухгалтерском учете Общества по правилам, принятым в соответствии с нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и учетной политикой в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей, и признаваемых правильными.

Данные о величине и структуре кредиторской задолженности по видам (тыс.руб.)

Вид кредиторской задолженности	Остаток на 31.12.2022	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 295	670	315
Расчеты с персоналом организации	404	530	1 258
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	343	577	257
Авансы полученные выданные	1 654	1 981	1 539
Расчеты с прочими кредиторами	18	6	-
Итого	3 714	3 764	3 369

На 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года у Общества отсутствует долгосрочная кредиторская задолженность.

3.11. Оценочные обязательства

Общество признает оценочные обязательства при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных отпусков работникам;

оценочное обязательство по прочим выплатам работникам;

оценочное обязательство по судебным делам;

оценочное обязательство по прочим основаниям.

Данные о величине оценочных обязательств по видам (тыс.руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2022	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020
Оценочное обязательство по отпускам перед работниками	710	485	195
Оценочное обязательство по прочим выплатам работникам (премии)	-	-	-
Оценочное обязательство по судебным делам	-	-	-

Оценочное обязательство по прочим основаниям (годовое вознаграждение членам Совета Директоров, членам Ревизионной комиссии, результат налоговой проверки)	-	-	-
Итого	710	485	195

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Признание оценочных обязательств на выплату премий работникам осуществляется в соответствии с действующими локальными нормативными актами Общества по состоянию на последний день соответствующего отчетного периода в отношении расходов на выплату ежемесячных, ежеквартальных премий, а также премий по итогам работы за год, обязанность по выплате которых существует у Общества, с учетом страховых взносов.

В 2022 году в Обществе созданы оценочные обязательства по отпускам. На 31.12.2022 оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников составило 710 тыс. руб.

3.12. Условные обязательства и условные активы

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации об условных обязательствах и условных активах производится в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Условное обязательство возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных неконтролируемых Обществом событий.

Руководство считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях, отслеживает изменения, относящиеся к рискам ведения деятельности, обязательств по судебным искам, изменениям законодательства, регулярно производит оценку рисков и соответствующих обязательств, резервов и раскрываемой информации.

Условный актив возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных неконтролируемых Обществом событий.

Условные обязательства и условные активы в бухгалтерском балансе не отражаются.

3.13. Доходы Общества

Формирование в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о доходах производится в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Общество признает доходы Отчетного периода в зависимости от их вида, условия получения и характера своей деятельности доходами от обычных видов деятельности или прочими доходами.

Исходя из характера своей деятельности Общество подразделяет доходы на:

Доходы от обычных видов деятельности, в том числе:

доходы от сдачи в аренду;

прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности признаются в момент оказания услуг (выполнения работ).

Анализ структуры доходов Общества

(тыс.руб.)

Вид доходов	2021 год	2020 год
Доход, от обычных видов деятельности		
Доходы от аренды	10 733	6 740
Прочие доходы		
Продажа иностранной валюты*	-	43 285
Курсовые разницы	38 061	28 708
Прочие	123	451
Итого	48 917	67 842

* Продажа иностранной валюты отражается развернуто в прочих доходах и прочих расходах Общества.

3.14 Расходы Общества

Формирование в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о расходах производится в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Общество признает расходы отчетного периода в зависимости от их вида, условия осуществления и характера своей деятельности расходами по обычным видам деятельности или прочими расходами.

Исходя из своей деятельности Общество подразделяет расходы на:

Расходы по обычным видам деятельности;

Прочие расходы.

Анализ структуры расходов Общества

(тыс.руб.)

Вид расходов	2022 год	2021 год
Расходы по обычным видам деятельности		
Расходы	-	-
Прочие	-	-
Итого -	-	-
Коммерческие расходы	9 923	10 573
Управленческие расходы	1 953	1 914
Прочие расходы		
Продажа иностранной валюты*	-	-
Курсовые разницы	149 108	17 916
Проценты, уплачиваемые за предоставление в пользование денежных средств.	6 693	7 881
Убытки прошлых лет	-	-
Расходы, связанные с благотворительностью	-	-
Создание резервов и оценочных обязательств	-	-
в том числе:	-	-
оценочное обязательство по судебным делам и прочим оценочным обязательствам.		
резерв под обесценение Финансовых вложений	-	-
резервы по сомнительным долгам	-	-
Выплаты по коллективному договору	-	-
Расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций	-	-
Штрафы пени и неустойки, признанные или по которым получены решения суда об их взыскании	-	-
Вознаграждения и компенсация расходов членам Совета директоров, Ревизионной комиссии	-	-
Прочие расходы	9 931	181
Итого	177 608	38 465

* Продажа иностранной валюты отражается развернуто в прочих доходах и прочих расходах Общества.

Общехозяйственные расходы включаются в себестоимость продукции, работ, услуг и отражаются в отчете о финансовых результатах по строке 2220 «Управленческие расходы». К коммерческим расходам Общество относит расходы по продаже своих услуг - расходы на рекламу.

3.15. Учет расчетов по налогу на прибыль

Формирование в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о расчетах по налогу на прибыль производится в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются сальдировано (свернуто), кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

За 2022 год бухгалтерский убыток составил 4 275 тыс.рублей.

Бухгалтерская прибыль, облагаемая по ставке 0% отсутствует.

Информация, отражаемая в соответствии с ПБУ 18/02:

Условный доход по налогу на прибыль равен -729 тыс.руб. (УР)

Постоянные разницы, связанные с курсовыми разницеми и расходами, принимаемыми в налоговом учете в пределах установленных лимитов (такие как представительские расходы и проценты по займам (контролируемые сделки) образовали постоянное налоговое обязательство в размере 3 292 тыс. руб. (ПНО)

Отложенный налоговый актив, образовавшийся в результате убытка в текущем периоде равен 4 775 тыс. руб. (ОНА)

Отложенный налоговый актив, образовавшийся при формировании резерва ежегодных отпусков, равен 147 тыс. руб. (ОНА)

Погашение отложенного налогового актива (уменьшение убытка в счет его использования для уменьшения налоговой базы по налогу на прибыль) равно 0 тыс. руб.

Изменение ОНА за 2022 год равно $= 147 - 0 = + 147$ тыс. руб.

Отложенное налоговое обязательство по вычитаемое временной разнице, образовавшейся из-за ОС, равно 0 тыс. руб. (ОНО)

Погашение ОНО за счёт списания амортизации по ОС - 60 тыс. руб.

Итого изменение ОНО за 2022 г. $= 0 - 60 = - 60$ тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (строка 2411) равен 0 тыс.руб..

Общество будет придерживаться данного метода и в 2023 году.

В 2014 году в соответствии с законом о контролируемых иностранных компаниях (далее КИК) было введено обложение налогом на прибыль в Российской Федерации прибыли иностранных компаний и иностранных структур без образования юридического лица (включая фонды), контролируемых налоговыми резидентами Российской Федерации (контролирующими лицами).

Начиная с 2015 года, прибыль КИК облагается налогом по ставке 20%. В связи с этим руководство Общества проанализировало налоговые позиции по данному вопросу и пришло к выводу, что потенциальная сумма обязательств в отношении операций Общества, к которым применим закон о КИК, является незначительной.

3.16. Чистые активы Общества.

Общество имеет отрицательные чистые активы в сумме 76 986 тыс. руб., что отражено по строке 3600 «Чистые активы» Отчета об изменении капитала.

Отрицательная величина чистых активов обусловлены масштабом и характером деятельности Общества. Планируемый срок окупаемости, при организации бизнеса и принятии Учредителями бизнес-плана, рассматривался на период 10 лет. Установленные бизнес-планом параметры соблюдены.

Руководством при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности учтены принципы непрерывности деятельности. Дана оценка всем обстоятельствам наличия существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность

3.17 Расчеты со связанными сторонами

Учредителями ООО «ТРОЙКА РИАЛ ЭСТЕЙТ» являются: Акционерное общество упрощенного типа «Инвестимо», Республика Франции, - 50% участия в уставном капитале Общества; Акционерное общество упрощенного типа «Тройка Риал Эстейт», Республика Франции, - 40% участия в уставном капитале Общества. Согласно п.п. 1 п. 2 статьи 105.1 Налогового кодекса РФ Общество и данные иностранные организации - учредителя признаются взаимозависимыми лицами.

В 2022 году с данными иностранными контрагентами велись взаимодействия в рамках валютных договоров займа, по условиям которых предусмотрено начисление капитализированных процентов - 3% годовых. В 2022 году были получены займы в следующих размерах:

Акционерное общество упрощенного типа «Инвестимо»:

В 2022 году новые займы не получались.

На 31.12.2022 года перед данным учредителем числится задолженность по договорам займа в размере 149 379 тыс. руб. (1 974 473,72 евро) с учетом произведённой капитализации. В том числе: займы (с учетом капитализации процентов) = 147 006 тыс. руб. (1 943 106,09 евро) и проценты = 2 373 тыс. руб. (31 367,63 евро)

Акционерное общество упрощенного типа «Тройка Риал Эстейт»:

договор займа № 31 от 24.01.2022 = 110 000 евро.

На 31.12.2022 перед данным учредителем числится задолженность по договорам займа в размере 123 544 тыс. руб. (1 632 979,36 евро) с учетом произведённой капитализации. В том числе: займы (с учетом капитализации процентов) = 121 303 тыс. руб. (1 603 363,70 евро) и проценты = 2 241 тыс. руб. (29 615,66 евро)

Учредитель Белозерова Ольга Викторовна, является Генеральным директором Общества.

Краткосрочные вознаграждения не начислялись

Долгосрочные вознаграждения не начислялись.

К основному управленческому персоналу компания относит Генерального директора.

Операции со связанными сторонами указаны без налога на добавленную стоимость.

4. АНАЛИЗ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Деятельность Общества связана с рисками, которые могут повлиять на финансовые результаты. Анализ и управление рисками является неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивающей его устойчивое развитие.

Отчетность не содержит исчерпывающего описания всех рисков, оказывающих влияние на деятельность Общества.

Основные риски, которые могут повлиять на финансовое положение, операционные и финансовые результаты Общества.

Отраслевые риски. Изменение инвестиционного климата в Российской Федерации.

Общество оценивает риск как незначительный, так как основной целью является долгосрочное вложение инвестиций, и риск в длительной перспективе нивелируется.

Валютные риски. Изменение курса рубля к евро.

Общество принимает риск существенного изменения курса валют, но риск в длительной перспективе нивелируется

Правовые риски. Правовые ошибки при осуществлении деятельности

Обществом ведется непрерывный мониторинг изменений законодательства. Правовые риски отнесены к группе приемлемых рисков.

В целом, за рассматриваемый период влияние рисков на деятельность Общества было несущественным.

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Стабильность российской экономики во многом зависит от масштабов распространения и последствий коронавируса Covid-19, восстановления цен на нефть и курса рубля, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер по стабилизации ситуации.

Сложившаяся ситуация может негативно повлиять на рынок недвижимости и, как следствие, на деятельность Общества. Однако руководство Общества контролирует ситуацию и проактивно предпринимает все необходимые меры для минимизации потенциальных негативных последствий.

Генеральный директор

О.В. Белозерова

« ____ » _____ **2023** года