



# **Общество с ограниченной ответственностью «МЕБЕЛЬЩИК»**

Юридический адрес: 354054 г. Сочи ул. Бытха д.41Б, помещение 8,  
ИНН 2318027826 КПП 236701001 ОГРН 1022302787605  
Расчетный счет 40702810700000043876 Филиал БАНКА ГПБ (АО) «Южный» в г. Краснодаре  
БИК 040349781 Кор/счет 30101810500000000781

## **ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД.**

### **1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ.**

Общество с ограниченной ответственностью «Мебельщик», юридический и фактический адрес: 354054 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Бытха д.41Б, помещение 8

Дата государственной регистрации: 11 февраля 2002 года.

ОГРН: 1022302787605

ИНН: 2318027826

КПП: 231801001

Зарегистрировано в Инспекция МНС России №2318 по г. Сочи 11.02.2002 г. свидетельство серия 23 №002416470

Учредитель – единственный участник ООО «МБЛ» - Иморби 2- Инвестиментос Имобилариос, С.А., юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Португалии, расположенное по адресу: Матосинхос, Руа до Собрейро 332, Сенхора да Хора, Португалия, Регистрационный номер налогоплательщика 508025559.

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес: Россия, 354054 г. Сочи, ул. Бытха 41 Б, помещение 8

Почтовый адрес: Россия, 354054, г. Сочи, ул. Бытха 41 Б, помещение 8

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Мебельщик»

Краткое наименование: ООО «МБЛ»

идентификационный статистический код предприятия ОКПО - 05764021 код организационно-правовой формы (ОКОПФ) - 65

основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) - 71.12.2

Органами управления и контроля Общества является единоличный исполнительный орган в лице генерального директора.

Полномочия генерального директора исполнял Быченко Алексей Иванович (с 17.04.2007 по 30.12.2020). С 31.12.2020 г. полномочия генерального директора исполняет Дранцева Ирина Владимировна.

Размер уставного капитала Общества в 2022 году не увеличился и составил 1 238 875 000 рублей.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 27 человек в 2022 году.

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом непрерывно в течение 2022 года.

### **2. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА**

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законодательством.

### 3. ОСНОВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Общество в 2022 году осуществляло следующие виды деятельности:

- Услуги застройщика по жилым помещениям (71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика).
- Услуги по предоставлению в аренду собственного нежилого недвижимого имущества. (68.20.2 – аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом).

### 4. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учетная политика определяет правила учета хозяйственных операций Общества с целью подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Методологической основой для составления финансовой отчетности Общества, являются: Федеральный Закон от 06.12.2011 г. № 402 ФЗ «О бухгалтерском учете»

Приказ Минфина России от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации"

Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению

Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Общество ведет бухгалтерский учет в соответствии с законодательством РФ. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного отражения. Учетная политика предприятия выработана на основании требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полнота, достоверность, своевременность.

### 5. ВЫРУЧКА (ДОХОД) ОТ РЕАЛИЗАЦИИ

Виды дохода	2022	2021
	тыс. руб. (без НДС)	
выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия	661 600	498 108
выручка от продажи собственного недвижимого имущества	0	749 484
выручка от услуг по сдаче собственного недвижимого имущества в аренду	4 670	5 933
выручка от прочих услуг составила	0	5 809
Всего дохода от реализации:	666 270	1 259 334

Выручкой от оказания услуг Застройщика является вознаграждение, предусмотренное условиями договора долевого участия в строительстве. Выручка от оказания услуг Застройщика признается равномерно, в течение срока строительства, предусмотренного в заключенных договорах долевого участия в строительстве отдельно по каждому объекту.

### 6. РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С РЕАЛИЗАЦИЕЙ

ООО «МБЛ» формирует расходы по обычным видам деятельности на основании ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

Расходы по деятельности, не облагаемой НДС (услуги застройщика, реализация жилых домов и жилых помещений) аккумулируются на следующих счетах:

- Счет 26 «Общехозяйственные расходы по деятельности застройщика»
- Счет 44.01 «Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность», номенклатурная группа – продажа жилых помещений
- Счет 44.02 «Общехозяйственные расходы отдела продаж, коммерческие расходы, расходы, связанные с обслуживанием участников ДС»

Расходы по деятельности, облагаемой НДС (сдача в аренду собственного недвижимого имущества) аккумулируются на счете 20 «Расходы по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества»

Расходы по деятельности, облагаемой НДС (продажа нежилых помещений) аккумулируются на счете 44.01 «Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность», номенклатурная группа - продажа не жилых помещений.

Ежемесячно расходы по счету 26 «Общехозяйственные расходы по деятельности застройщика» списываются на счет 90.08.1 «Управленческие расходы».

Ежемесячно расходы по счету 44.02 «Общехозяйственные расходы отдела продаж, коммерческие расходы, расходы, связанные с обслуживанием участников ДС» и по счету 44.01 «Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность», списываются на счет 90.07.1 «Расходы на продажу».

Ежемесячно расходы, накопленные на счете 20 "Расходы по деятельности, облагаемой НДС", списываются на счет 90.02.01 «Себестоимость продаж».

Расходы, по деятельности облагаемой и необлагаемой НДС, учитываются на счете 25 «Общие расходы, подлежащие распределению».

Ежемесячно расходы, накопленные на счете 25 "Общие расходы, подлежащие распределению", на основании справки-расчета распределяются на счет 26 «Общехозяйственные расходы по деятельности застройщика» и на счет 20 "Расходы по деятельности, облагаемой НДС ". Основанием для распределения является выручка по облагаемым и необлагаемым НДС (без учета налога на добавленную стоимость) операциям.

Расчет пропорции ведется следующим образом:

Доля расходов, приходящиеся на деятельность, облагаемую  
 НДС =  $\frac{С_{Тобл}}{С_{Тобл} + С_{Тн/обл}} * 100\%$

Доля расходов, приходящиеся на деятельность, не облагаемую  
 НДС =  $\frac{С_{Тн/обл}}{С_{Тобл} + С_{Тн/обл}} * 100\%$

С<sub>Тобл</sub> – выручка, облагаемая НДС

С<sub>Тн/обл</sub> – выручка, не облагаемая НДС

С<sub>Тобл</sub> + С<sub>Тн/обл</sub> – общая выручка без НДС

### Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	2 746	1 352
Расходы на оплату труда	55 510	38 171
Отчисления на социальные нужды	12 840	9 308
Амортизация	3 751	2 213
Прочие затраты	160 735	320 094
Итого по элементам	235 582	371 138
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	201 497
Итого расходы по обычным видам деятельности	235 582	572 635

### Расходы по видам деятельности

Виды расходов	2022	2021
	тыс. руб.	
<b>счет 20.01 «Расходы по деятельности, облагаемой НДС», в том числе:</b>	<b>7 012</b>	<b>15 586</b>
Коммунальные платежи составили 38,87%	2 726	7 270
Расходы на приобретение работ и услуг производственного характера 15,19%	1 065	4 862
<b>счет 25 «Общие расходы, подлежащие распределению», в том числе:</b>	<b>87 009</b>	<b>63 551</b>
Расходы на оплату труда составили 58,55%	58 290	39 297
Расходы на страховые взносы и взносы в ФСС составили 13,60%	12 840	9 308
Расходы на консультационные и иные аналогичные услуги 9,15%	7 962	9 006
Расходы на содержание, эксплуатацию, ремонт и ТО имущества составили 1,92%	0	1 221
<b>счет 26 «Общехозяйственные расходы по деятельности застройщика», в том числе:</b>	<b>52 345</b>	<b>23 062</b>
Расходы на охрану имущества составили 35,57%	0	8 204
Расходы на содержание, эксплуатацию, ремонт и ТО имущества составили 31,23%	16 346	0
Командировочные расходы 5,4%	2 638	1 743
Расходы на юридические и информационные услуги составили 21,40%	11 199	8 268
Расходы по гарантийному ремонту и обслуживанию 14,43%	7 552	0
<b>счет 44.01 «Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность», в том числе:</b>	<b>4 519</b>	<b>41 450</b>
Расходы на оплату услуг агентов 95,57%	0	39 612
Коммунальные платежи составили 64,51%	2 915	0
<b>счет 44.02 «Общехозяйственные расходы отдела продаж, коммерческие расходы, расходы, связанные с обслуживанием участников ДС», в том числе:</b>	<b>84 697</b>	<b>227 488</b>
Расходы на оплату услуг агентов составили 89,37%	75 695	215 903
Расходы на рекламу составили 10,23%	8 664	8 505
<b>Всего расходы по основной деятельности:</b>	<b>235 582</b>	<b>371 137</b>

### 7. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Виды прочих доходов	2022	2021
	тыс. руб. (без НДС)	
Доходы от положительных курсовых разниц	20 134	66 373
Доходы, связанные с созданием резерва по сомнительным долгам	12 675	5 336
Доходы от возмещения подрядчиками расходов на снабжение строительной площадки коммунальными ресурсами	18 653	13 314
Проценты на остаток по банковскому счету	1	14
Доходы по инвестиционной деятельности	258 260	0
Прочие доходы	1 766	411
<b>Всего прочие доходы:</b>	<b>311 489</b>	<b>85 448</b>

## 8. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Виды прочих расходов	2022	2021
	тыс. руб.	
Проценты к уплате	0	3 490
Расходы на списание дебиторской задолженности не реальной ко взысканию	23 530	0
Расходы по отрицательным курсовым разницам	23 384	69 247
Расходы на услуги банка	347	972
Расходы на штрафы, пени, неустойки	23 808	21 058
Резервы по сомнительным долгам	12 421	6 310
Прочие расходы	39 113	26 714
<b>Всего прочих расходов:</b>	<b>122 603</b>	<b>127 791</b>

## 9. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

9.1. Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

### Принятие к учету.

9.2. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 (за исключением транспортных средств и самоходной техники), относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Транспортные средства и самоходная техника, отвечающие признакам основного средства, независимо от их стоимости, относятся к объектам ОС.

Стоимость незначительных активов (основных средств дешевле лимита) списывается на счета учета затрат в зависимости от характера использования. В конце месяца стоимость таких объектов в полной сумме относится на себестоимость продаж. (Основание: п. 6.5 ПБУ 10/99, подп. «б» п. 12 ФСБУ 5/2019, подп. «б» п. 11 ФСБУ 26/2020, п. 6 ПБУ 1/2008)

Следуя принципу рациональности учета в условиях существующего программного обеспечения, не предусматривающего автоматизацию и формирование записей на забалансовых счетах при учете незначительных активов (малоценных основных средств) напрямую в составе затрат, в целях контроля за их наличием установить транзитный порядок учета малоценных ОС на счете 10.21 «Малоценное оборудование и запасы». Отражать списание со счета 10.21 «Малоценное оборудование и запасы» на затраты и передачу на забалансовый учет на счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» одновременно с поступлением таких активов, которые не являются активами по нормам ФСБУ 6/2020.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 6 ПБУ 1/2008).

9.3. Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" вне зависимости от ввода в эксплуатацию. (Основание: пп. б) п. 4 ФСБУ 6/2020).

9.4. Материалы для капитальных вложений учитываются на отдельном субсчете счета 10 «Материалы» – субсчет 10-8 «Строительные материалы». (Основание: п. 3 ФСБУ 5/2019, п. 5 ФСБУ 26/2020, Инструкция к плану счетов).

9.5. Если основное средство состоит из нескольких частей, часть объекта принимается к учету в качестве самостоятельного объекта при одновременном выполнении следующих условий: срок полезного использования части объекта отличается от срока полезного использования объекта в целом более чем на 50 процентов, стоимость части составляет 50 – 60 процентов от стоимости объекта в целом (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020).

9.6. Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам однородных объектов ОС (Основание: п. 11, 13, 14, 17, 34, 36 ФСБУ 6/2020):

- Здания
- Сооружения
- Земельные участки
- Транспортные средства
- Машины и оборудование (кроме офисного)

- Офисное оборудование (компьютерная и прочая офисная техника)
- Производственный и хозяйственный инвентарь

9.7. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости по всем группам основных средств.

#### **Амортизация.**

9.8. Амортизация по основным средствам начисляется за месяц (Основание: п. 32 ФСБУ 6/2020). Начисление амортизации объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания в составе основных средств, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания из состава основных средств в бухгалтерском учете (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020).

9.9. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

9.10. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из (Основание: п. 9 ФСБУ 6/2020):

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

9.11. Ликвидационная стоимость является несущественной, если она составляет менее 10 % первоначальной стоимости (с учетом модернизаций при их наличии). В любом случае, то есть вне зависимости от данного процента, ликвидационная стоимость менее 30 000 рублей признается несущественной, а ликвидационная стоимость более 100 000 рублей признается существенной (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020).

9.12. Элементы амортизации объекта основных средств проверяются на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяются срок полезного использования, ликвидационная стоимость или способ начисления амортизации. Решение об изменении соответствующих элементов амортизации не принимают при их незначительном изменении, а именно: для срока полезного использования менее чем на 10 процентов и для ликвидационной стоимости менее чем на 10 процентов (Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008, п. 37 ФСБУ 6/2020).

#### **Выбытие при продаже.**

9.13. Списание основного средства при продаже или иной возмездной сделке отражается через признание всех доходов и расходов. При этом в Отчете о финансовых результатах отражается только доход или только расход от списания (Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020, Инструкция к Плану счетов).

#### **Обесценение.**

9.14. Результаты обесценения учитываются на субсчете счета 02.04 «Обесценение основных средств» документом программы учета «Обесценение ОС» (Основание: п. 38, 39 ФСБУ 6/2020, п. 17 ФСБУ 26/2020).

9.15. Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" (Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020).

9.16. Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Организация проверяет ОС на наличие признаков обесценения на конец каждого отчетного периода (Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020, п. 9, 12-14 МСФО 36). Организация учитывает следующие признаки обесценения:

- внешние:

- резкое снижение стоимости ОС;
- произошли или предполагаются значительные изменения с неблагоприятными последствиями (правовыми, техническими, рыночными) для организации или рынка;
- повышение рыночных процентных ставок, а, следовательно, и ставки дисконтирования, что приведет к снижению возмещаемой суммы актива;
- балансовая стоимость чистых активов организации превышает ее рыночную капитализацию;
- внутренние:
  - устаревание или физическая порча ОС;
  - произошли или предполагаются значительные изменения с неблагоприятными последствиями внутри организации (простой ОС, прекращение деятельности, планы по выбытию ранее запланированной даты и т. д.);
  - эффективность ОС хуже или будет хуже той, что ожидалась от ОС;
  - изменение в показателях отчетности в отношении ОС: например, денежные потоки, значительно превышают запланированный бюджет под него.

При подозрении на обесценение — если найден хотя бы один из признаков — определяется возмещаемая стоимость (п. 9 МСФО 36).

Возмещаемая стоимость — это наибольшая сумма из (п. 6 МСФО 36):

- стоимость продажи — справедливая стоимость за вычетом затрат на выбытие;
- ценность использования — приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые ожидается получить от использования ОС.

ОС не обесценивается (п. 19 МСФО 36), если один из показателей больше балансовой стоимости (п. 19 МСФО 36). То есть первоначально определяется стоимость продажи, если она меньше балансовой стоимости, только в этом случае необходимо определять ценность использования.

Если балансовая стоимость превысила возмещаемую, ОС обесценивается (п. 59 МСФО 36):

- балансовая стоимость снижается до возмещаемой стоимости;
- разница между стоимостями признается убытком от обесценения.

Убыток от обесценения признается на отдельном субсчете 02.04 «Обесценение основных средств, учитываемых на счете 01» — аналогично амортизации, с одновременным отражением убытка в составе прочих расходов в Отчете о финансовых результатах: Дт 91.02 Кт 02.04 (Основание: п. 39 ФСБУ 6/2020, п. 60 МСФО 36).

При наличии признаков обесценения ОС, даже если убыток не признан, пересматривается и при необходимости корректируется (п. 17 МСФО 36):

- срок полезного использования (СПИ);
- метод амортизации;
- ликвидационная стоимость.

По обесцененному ОС каждый отчетный период проверяется убыток от обесценения. Если он уменьшился или уже не существует, то признанный в расходах убыток восстанавливается (Основание: п. 110 МСФО 36). Признаки уменьшения убытка от обесценения зеркальны признакам обесценения ОС (Основание: п. 112 МСФО 36).

Убыток восстанавливается, только если произошли изменения в расчетных показателях, и потенциал ОС увеличился. Балансовая стоимость актива увеличивается до его возмещаемой суммы. Если полезный потенциал не увеличивается, а возмещаемая сумма становится больше балансовой только за счет амортизации (ОС практически самортизировано), то такой убыток не восстанавливается (п. 114-116 МСФО 36).

Восстановление убытка от обесценения признается прочим доходом: Дт 02.04 Кт 91.01 (Основание: п. 119 МСФО 36). Восстановление убытка от обесценивания оформляется в 1С аналогично обесценению ОС

### **Изменение учетной политики.**

9.17. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020).

9.18. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражаются в упрощенном ретроспективном порядке – в соответствии с переходными положениями п. 49 ФСБУ 6/2020.

В бухгалтерской отчетности организации, начиная с 2022 года, сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2022 году, не пересчитываются. Вместо этого, производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Указанное применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

Корректировки в связи с изменением учетной политики в ретроспективно упрощенном порядке отражаются в бухгалтерской отчетности:

- в бухгалтерском балансе - на конец периода, предшествующего отчетному. То есть в бухгалтерском балансе за 2022 год – по графе на 31.12.2021 г.

- в пояснениях, оформляемых по форме Приложения 3 к приказу ббн, корректировки в связи с изменением учетной политики отражаются на начало отчетного периода, то есть в пояснениях к бухгалтерскому балансу за 2022 год – по графе на 01.01.2022 г. (в связи с отсутствием в пояснениях графы для корректировок межотчетного периода иной способ приведет к арифметическому несоответствию остатков и оборотов за 2021 год в пояснениях).

(Основание: п. 48, 49 ФСБУ 6/2020).

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 произошли следующие изменения в отчетности.

В бухгалтерском балансе за 2022 г. изменились входящие остатки по состоянию на 31.12.2021 г.: по строке 1150 «Основные средства» на сумму 79 тыс. руб.

по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» на сумму 64 тыс. руб.

по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» на сумму 15 тыс. руб.

## 10. УЧЕТ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

Учет арендных расчетов в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н (далее - ФСБУ 25/2018).

Идентификация договоров аренды (классификация объектов учета аренды) производится на раннюю из двух дат:

- дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды),
- дату заключения договора аренды.

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды. Классификация производится исходя не столько из юридической формы договора, сколько из его сущности, то есть исходя из экономического содержания отношений сторон договора и условий хозяйствования. Если хотя бы одно из условий п. 5 ФСБУ 25/2018 не выполняется, предмет договора не является объектом учета аренды, и к такому договору ФСБУ 25/2018 не применяется.

(Основание: пункты 5 и 6 ФСБУ 25/2018 и решения 3 Рекомендации фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018», п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» ).

Срок аренды рассчитывается исходя из сроков и условий арендного договора (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей), учитывая возможности изменения (Основание: п. 9 ФСБУ 25/2018). В отношении договоров аренды, заключенных на срок до 12 месяцев и на неопределенный срок, срок аренды устанавливается с учетом фактов и обстоятельств, которые обуславливают наличие у арендатора экономического стимула для продления или непродления договора аренды. Также учитывается прошлая практика аренды соответствующих активов (Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. В37, В40 IFRS 16 «Аренда»).

Между департаментом имущественных отношений администрации г. Сочи и ООО «МБЛ» заключен договор №4900000158 от 20.09.1996 г. о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды на срок до 01.10.2045 г. Земельный участок арендуется под строительство Многоквартирного жилого комплекса, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, р-н Лазаревский, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5.

ООО «МБЛ» арендует нежилое помещение у автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования «Российский международный Олимпийский Университет» по договору аренды № 1-2022/RIOU-FRNTRE от 01.05.2022 г. Помещение арендуется для проведения встреч, переговоров с ключевыми и потенциальными клиентами компании.

Ставка дисконтирования для определения приведенной стоимости будущих арендных платежей определяется как:

- внутренняя ставка доходности, в случае если по окончании срока договора аренды предмет аренды переходит в собственность организации (абз. 1 п. 15 ФСБУ 25/2018);
- в иных случаях (абз. 2 п. 15 ФСБУ 25/2018):
  - процентная ставка, по которой организация привлекает заемные средства, на срок, сопоставимый со сроком аренды или;
  - процентная ставка, по которой организация смогла бы привлечь заемные средства, на срок, сопоставимый со сроком аренды. В данном случае используется информация о средневзвешенной процентной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, размещенная на сайте: <https://cbr.ru/>, например [https://cbr.ru/vfs/statistics/pdco/int\\_rat/loans\\_nonfin.xlsx](https://cbr.ru/vfs/statistics/pdco/int_rat/loans_nonfin.xlsx), [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/). В подтверждение применимой ставки прилагаются заверенные исполнителем распечатки с сайта.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

### Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация - и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	2022г.	49	(17)	-	-	-	(5)	-	-	-	49	(22)
	2021г.	49	(12)	-	-	-	(5)	-	-	-	49	(17)
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	2022г.	49	(17)	-	-	-	(5)	-	-	-	49	(22)
	2021г.	49	(12)	-	-	-	(5)	-	-	-	49	(17)

## Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	2022г.	46 502	(2 796)	10 893	(4 881)	1 550	(3 746)	-	-	-	124 333	(4 991)
	2021г.	47 121	(3 856)	514	(1 330)	1 314	(2 208)	-	-	-	48 535	(4 749)
в том числе: Здания	2022г.	18 455	(989)	-	(631)	450	(1 566)	-	-	-	89 643	(2 104)
	2021г.	17 555	(1 757)	-	(1 330)	1 314	(554)	-	-	-	18 455	(997)
Сооружения	2022г.	23 283	(1 096)	-	-	-	(749)	-	-	-	23 283	(1 846)
	2021г.	23 283	(322)	-	-	-	(774)	-	-	-	23 283	(1 096)
Транспортные средства	2022г.	4 764	(710)	2 500	(4 250)	1 100	(1 404)	-	-	-	3 014	(1 014)
	2021г.	4 250	-	514	-	-	(710)	-	-	-	4 764	(710)
Офисное оборудование	2022г.	-	-	272	-	-	(27)	-	-	-	272	(27)
	2021г.	1 625	(1 467)	-	-	-	(110)	-	-	-	1 625	(1 578)
ППА Земельные участки	2022г.	-	-	7 381	-	-	-	-	-	-	7 381	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	408	(309)	-	-	-	(59)	-	-	-	408	(368)
ППА здания	2022г.	-	-	740	-	-	-	-	-	-	740	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	2022г.	-	10 893	-	-	10 893
	2021г.	1 916 833	1 776 078	3 692 911	-	-
в том числе: Объекты долевого строительства	2022г.	-	-	-	-	-
	2021г.	754 136	1 694 531	2 448 668	-	-
Приобретение права пользования на з/у	2022г.	-	-	-	-	-
	2021г.	556 602	81 547	638 148	-	-
Прочие объекты строительства	2022г.	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-
ЖРК апартamentного типа	2022г.	-	-	-	-	-
	2021г.	606 095	-	606 095	-	-
Транспортные средства	2022г.	-	2 500	-	-	2 500
	2021г.	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	2022г.	-	272	-	-	272
	2021г.	-	-	-	-	-
ППА Земельные участки	2022г.	-	7 381	-	-	7 381
	2021г.	-	-	-	-	-
ППА здания	2022г.	-	740	-	-	740
	2021г.	-	-	-	-	-

## Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	-	-
в том числе:	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	-	1 065
в том числе:		
Гараж	-	123
Отделочный цех	-	1 042
Фабричное управление	631	-

### 11. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Приобретение и заготовление материалов отражается на счете 10 «Материалы» и оценкой МПЗ по фактической себестоимости. Списание производится по мере расходования и при утрате ими надлежащего качества и вида.

Запасы отражаются в строке 1210 бухгалтерского баланса. В составе Запасов на основании ФСБУ 5/2019 "Запасы" отражены расходы по незавершенному строительству (счет 08 «Строительство объектов основных средств») и стоимость оплаченных запасов, относящихся к строительству объектов долевого участия и находящихся на складе (счет 07 «Оборудование к установке»).

## Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	2022г.	3 976 007	-	3 976 007	3 849 252	(3 485 309)	-	X	4 339 950	-	4 339 950
	2021г.	276 966	-	276 966	4 271 387	(572 346)	-	X	3 976 007	-	3 976 007
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2022г.	3 811	-	3 811	12 225	(12 248)	-	117	3 788	-	3 788
	2021г.	46	-	46	5 117	(1 352)	-	-	3 811	-	3 811
Готовая продукция	2022г.	73 193	-	73 193	1 809 882	(1 723 086)	-	371 874	159 989	-	159 989
	2021г.	276 920	-	276 920	-	(203 727)	-	-	73 193	-	73 193
Товары для перепродажи	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	2022г.	-	-	-	8 024	(8 024)	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	16 299	(16 299)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	2022г.	181 702	-	181 702	89 216	(171 247)	-	-	99 672	-	99 672
	2021г.	-	-	-	532 670	(350 968)	-	-	181 702	-	181 702
Стоимость оплаченных запасов, относящихся к строительству (созданию) объекта недвижимости и находящихся на складе (Оборудование к установке)	2022г.	24 390	-	24 390	-	(24 390)	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	24 390	-	-	-	24 390	-	24 390
Объекты долевого строительства	2022г.	2 448 668	-	2 448 668	1 845 096	(1 546 314)	-	-	2 747 450	-	2 747 450
	2021г.	-	-	-	2 448 668	-	-	-	2 448 668	-	2 448 668
Приобретение права пользования на з/у	2022г.	638 148	-	638 148	81 547	-	-	-	719 695	-	719 695
	2021г.	-	-	-	638 148	-	-	-	638 148	-	638 148
Прочие объекты строительства	2022г.	-	-	-	3 263	-	-	-	3 263	-	3 263
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЖРК апартamentного типа	2022г.	606 095	-	606 095	-	-	-	-	606 095	-	* 606 095
	2021г.	-	-	-	606 095	-	-	-	606 095	-	606 095

## 12. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

Налог на добавленную стоимость ("НДС"), относящийся к выручке от реализации, подлежит начислению по мере отгрузки товаров. Входящий НДС отражается на соответствующих субсчетах счета 19 «НДС по приобретенным ценностям» на основании факта оприходования товаров, работ, услуг от поставщика и наличия счет-фактуры.

## 13. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В составе дебиторской задолженности Общества учитывается:

- дебиторская задолженность, возникающая при реализации товаров, работ (услуг)
- авансы, выданные поставщикам
- дебиторская задолженность по прочим операциям

При первоначальной оценке дебиторская задолженность по выполненным работам и оказанным услугам признается в учете Общества по согласованной с покупателем стоимости полученного или ожидаемого вознаграждения.

Дебиторская задолженность признается в момент отгрузки товаров, выполнения работ или оказания услуг, если по условиям договора к покупателю перешли все риски и вознаграждения,

Дебиторская задолженность признается в момент отгрузки товаров, выполнения работ или оказания услуг, если по условиям договора к покупателю перешли все риски и вознаграждения, связанные с владением.

В составе прочей дебиторской задолженности предприятия учитывается задолженность по операциям, которые не связаны с основной операционной деятельностью Общества по продаже товаров, работ или оказанием услуг.

В 2022 году дебиторская задолженность составила – 424 258 тыс. руб., в том числе задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве составила – 19 783 тыс. руб.; авансы, выданные подрядчикам – 161 827 тыс. руб.

### Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2022г.	737 005	(1 147)	96 999	-	(408 854)	-	255	-	-	-	425 150	(893)	
	2021г.	583 510	(123)	406 347	97	(262 319)	-	(1 024)	-	-	9 370	737 005	(1 147)	
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	2022г.	9 051	(1 147)	3 020	-	(1 644)	-	255	-	-	-	10 427	(893)	
	2021г.	8 556	(123)	2 775	-	(2 280)	-	(1 024)	-	-	-	9 051	(1 147)	
Авансы выданные	2022г.	4 056	-	68 051	-	(2 083)	-	-	-	-	-	70 024	-	
	2021г.	2 907	-	1 892	-	(743)	-	-	-	-	-	4 056	-	
Прочая	2022г.	11 164	-	4 206	-	(7 148)	-	-	-	-	-	8 223	-	
	2021г.	2 818	-	80	-	(1 103)	-	-	-	-	9 370	11 164	-	
Расчеты застройщика с разными дебиторами	2022г.	693 476	-	21 198	-	(397 980)	-	-	-	X	X	316 693	-	
	2021г.	447 668	-	401 600	97	(155 889)	-	-	-	X	X	693 476	-	
	2022г.	19 258	-	525	-	-	-	-	-	X	X	19 783	-	

Расчеты с дольщиками по ДДУ	2021г.	121 562	-	-	-	(102 304)	-	-	-	X	X	19 258	-
Итого	2022г.	737 005	(1 147)	96 999	-	(408 854)	-	255	X	-	-	425 150	(893)
	2021г.	583 510	(123)	406 347	97	(262 319)	-	(1 024)	X	-	9 370	737 005	(1 147)

#### 14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

В составе денежных средств учитываются наличные денежные средства, находящиеся в кассе и на банковских счетах предприятия.

#### 15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И НАЧИСЛЕНИЯ

Кредиторская задолженность включает в себя задолженность поставщикам, авансы полученные, заработную плату и налоги к оплате, прочую кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность признается в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. Согласно п. 19 ПБУ 4/99 активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты и долгосрочные, если он превышает 12 месяцев.

По данным бухгалтерского баланса краткосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 года составляет 337 130 тыс. руб.

Общество формирует резервы по сомнительным долгам в бухгалтерском учете.

#### Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
			поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
			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			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	2022г.	3 174 144	709 448	-	(1 659 231)	-	-	-	-	2 224 361
	2021г.	1 749 661	1 745 581	28 121	(349 220)	-	-	-	-	3 174 144
в том числе:										
кредиты	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	101 569	7 019	-	(108 588)	-	-	-	-	-
прочая	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам	2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	2021г.	212 511	-	28 121	(240 632)	-	-	X	X	-
Обязательства по заключенным договорам в долевом строительстве в части целевых средств	2022г.	3 174 144	701 327	-	(1 659 231)	-	-	X	X	2 216 240
	2021г.	1 435 582	1 738 562	-	-	-	-	X	X	3 174 144
Расчеты по аренде ППА	2022г.	-	8 121	-	-	-	-	X	X	8 121
	2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2022г.	526 251	534 287	1	(723 410)	-	-	-	-	337 130
	2021г.	336 919	809 735	-	(611 033)	-	-	-	9 370	526 251
в том числе:										
	2022г.	160 916	206 989	-	(61 804)	-	-	-	-	306 102

расчеты с поставщиками и подрядчиками	2021г.	159 089	64 611	-	(62 783)	-	-	-	-	160 916
авансы полученные	2022г.	13	1	-	-	-	-	-	-	14
	2021г.	9 597	13	-	(9 597)	-	-	-	-	13
расчеты по налогам и взносам	2022г.	384	647	1	-	-	-	-	-	1 032
	2021г.	50 282	14	-	(40 541)	-	-	-	9 370	384
кредиты	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	2022г.	-	29 493	-	-	-	-	-	-	29 493
	2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
вознаграждение застройщика по ДДУ	2022г.	364 934	297 156	-	(661 601)	-	-	X	X	489
	2021г.	117 943	745 098	-	(498 107)	-	-	X	X	364 934
расчеты с дольщиками по ДДУ	2022г.	5	-	-	(5)	-	-	X	X	-
	2021г.	9	-	-	(4)	-	-	X	X	5
Итого	2022г.	3 700 395	1 243 735	1	(2 382 641)	-	X	-	-	2 561 491
	2021г.	2 086 580	2 555 316	28 121	(960 253)	-	X	-	9 370	3 700 395

## 16. АКТИВЫ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ДОХОДЫ, РАСХОДЫ, ВЫРАЖЕННЫЕ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте и на отчетную дату. Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости денежных средств на банковских счетах производится на дату совершения операции в иностранной валюте и на отчетную дату.

(Основание: п. 7 ПБУ 3/2006).

Пересчет по среднему курсу за период не производится. (Основание: п. 6 ПБУ 3/2006).

В бухгалтерском учете кредиторская задолженность формируется на каждую дату получения денежных средств в их фактической сумме.

Положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие при переоценке активов и обязательств, отражаются в отчете о прибылях и убытках как доходы/расходы от курсовой разницы в составе внереализационных доходов/расходов.

## 17. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

16.1. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н (ред. от 20.11.2018 г.)

16.2. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцировано по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница. (Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02).

16.3. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. (абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02). Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату. Под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период. Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. При этом отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Изменение величины отложенных налоговых активов в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, умноженных на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете 09 по учету отложенных налоговых активов.

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы. Изменение величины отложенных налоговых обязательств в отчетном периоде равняется произведению налогооблагаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату. Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете 77 по учету отложенных налоговых обязательств.

Под постоянным налоговым расходом (доходом) понимается сумма налога, которая приводит к увеличению (уменьшению) налоговых платежей по налогу на прибыль в отчетном периоде. Постоянный налоговый расход (доход) признается организацией в том отчетном периоде, в котором возникает постоянная разница. Постоянный налоговый расход (доход) равняется величине, определяемой как произведение постоянной разницы, возникшей в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы отражаются по строке 1180 актива бухгалтерского баланса. Отложенные налоговые обязательства отражаются по строке 1420 пассива бухгалтерского баланса.

Ставка налога на прибыль в 2022 году составляла 20%.

Код	Показатель	2022, тыс. руб.
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	619 574
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	533
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	2
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	2 331
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	1 841
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
Е	Постоянная разница за период	20 548
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	
1	Отложенный налог на начало периода	531
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	490

Код	Показатель	2022, тыс. руб.
	Порядок расчета	
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	(41)
	(2) - (1)	
4	Текущий налог на прибыль	(127 983)
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	
5	Расход по налогу за отчетный период	(128 024)
	(3) + (4)	
6	Условный расход по налогу	(123 915)
	- (А) * 20%	
7	Постоянный налоговый расход	(4 110)
	- (Е) * 20%	
8	Чистая прибыль	491 550
	(А) + (5)	

## 18. ВЗАМОЗАВИСИМЫЕ ЛИЦА

Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании:

Связанная сторона	Характер отношений	Характер проводимых операций
Дранцева И.В.	Генеральный директор	Трудовые отношения
Иморби II- Инвентиментош Имобиляриош, С.А.	100% владение уставным капиталом ООО «МБЛ»	В проверяемом периоде операции по передаче каких-либо активов не производилось. Обязательства погашены в полном объеме

## 19. ОЦЕНКА НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер п/п	События (условия), которые могут вызвать сомнения	Показатели (данные) ООО «МБЛ»	Оценка рисков
1	Стоимость чистых активов больше величины уставного капитала	ЧА (2 450 505 тыс. руб.) > УК (1 238 875 тыс. руб.)	Риски отсутствуют
2	Привлеченные заемные средства, срок погашения которых приближается, при реальном отсутствии перспективы погашения или продления срока займа, или необоснованное использование краткосрочных займов для финансирования долгосрочных активов	Заемные средства в 2022 г. не привлекались	Риски отсутствуют

3	Наличие признаков прекращения финансовой поддержки со стороны кредиторов	Основными кредиторами ООО «МБЛ» являются участники долевого строительства (платежеспособные организации или граждане).	Риски минимальные
4	Наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности, отраженных в финансовой отчетности за прошлые периоды или в прогнозной финансовой отчетности	В Отчете о движении денежных средств за 2022 год отражены все денежные потоки организации. Отчет характеризует денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности. Сальдо денежных потоков от текущей (операционной) деятельности отрицательное, связано с наличием больших остатков ДС на 01.01.2022	Риски минимальные
5	Наличие значительных убытков от операционной деятельности или значительное снижение стоимости активов, используемых для формирования денежных потоков.	При определении операционной прибыли (убытка) использовался показатель строки 2200 Отчета о финансовых результатах. Результат операционной деятельности за 2022 год имеет положительное значение. Совокупный финансовый результат периода положительный. Стоимость активов в 2022 году увеличилась по сравнению с предыдущим годом.	Риски отсутствуют
6	Наличие просроченной задолженности по выплате дивидендов или прекращение этих выплат	Задолженность перед собственниками по выплате дивидендов отсутствует.	Риски отсутствуют
7	Отсутствие возможности для погашения кредиторской задолженности в установленные сроки	Возможность в установленные сроки произвести расчет по кредиторской задолженности имеется.	Риски минимальные
8	Несоблюдение условий кредитных договоров	Нет кредитных договоров.	Риски отсутствуют
9	Переход с постоплатной системы расчетов с поставщиками на систему оплаты в момент доставки товара (оказания услуги)	Договора подряда, оказания услуг и прочее заключены на разных условиях. В договорах подряда предусмотрено гарантийное удержание, авансирование и последующая оплата выполненных работ, оказанных услуг.	Риски минимальные
10	Невозможность получить финансирование для разработки важных новых продуктов или для других значимых инвестиционных проектов	ООО «МБЛ» осуществляет строительство многоквартирного жилого комплекса, состоящего из 10-ти четырнадцатиэтажных домов со сроком реализации в 2024 году. Общество не рассматривает новые инвестиционные проекты.	Риски отсутствуют

Анализируя факторы, связанные с операционной деятельностью ООО «МБЛ» можно сделать следующие выводы:

Номер п/п	События (условия), которые могут вызвать сомнения	Показатели (данные) ООО «МБЛ»	Оценки рисков
-----------	---	-------------------------------	---------------

1	Намерение руководства ликвидировать организацию или прекратить её деятельность	ООО «МБЛ» осуществляет строительство объекта с привлечением средств дольщиков. Срок реализации проекта до 2024 г. В период реализации проекта руководство не планирует ликвидировать компанию или прекратить её деятельность.	Риски отсутствуют
2	Потеря ключевого управленческого персонала и отсутствие возможности его восстановления	Увольнение основного управленческого персонала не производилось. В 2022 году на предприятии работают высококвалифицированные специалисты для осуществления строительного процесса	Риски отсутствуют
3	Потеря какого-либо основного рынка сбыта, одного или нескольких ключевых клиентов, франшизы, лицензии, одного или нескольких главных поставщиков	Уровень продаж стабильно высокий. Продажа квартир осуществляется по 214-ФЗ, что обеспечивает надежность и уверенность покупателям.	Риски отсутствуют
4	Трудности в обеспечении организации кадровыми ресурсами	Кадровый состав ООО «МБЛ» укомплектован в полном объеме квалифицированными специалистами, имеющими большой опыт работы по соответствующим направлениям.	Риски отсутствуют
5	Нехватка важного сырья и материалов	ООО «МБЛ» осуществляет строительство подрядным способом. Все необходимые материалы закупаются подрядчиками, нехватка материалов отсутствует.	Риски отсутствуют
6	Появление очень успешного конкурента. Прочие события и условия.	Проект многоквартирного жилого комплекса «Каравелла Португалии» уникальный для города Сочи. Комплекс расположен на закрытой территории площадью 5,2 Га. На территории комплекса предусмотрены зоны отдыха, парковка, бассейн и пр. Комплекс находится на первой береговой линии от моря. При выполнении строительных работ используется высококачественные материалы. Все факторы в совокупности обеспечивают уровень строящего жилья - «бизнескласс».	Риски отсутствуют
7	Несоблюдение законодательных требований к капиталу и иных законодательных или нормативных требований	п.1 ст 14 №14-ФЗ от 08.02.1998 г «Об обществах с ограниченной ответственностью»: размер уставного капитала не менее чем 10 000 рублей. С 1 июля 2017 (№ 304 -ФЗ от 03.07.2016) требования к уставному капиталу Застройщика: 400 000 000 рублей при максимальной площади строительства всех объектов долевого строительства не более 250 000 м2. Уставный капитал ООО "МБЛ" составляет 1 238 875 000 руб.	Риски отсутствуют

8	Наличие незавершенных судебных разбирательств или разбирательств по вопросам нормативно-правового регулирования, в которых ответчиком выступает организация и в результате которых в случае неблагоприятного для организации исхода ей могут быть предъявлены требования, которые она, с большой вероятностью, будет не в состоянии удовлетворить	Судебных разбирательств, в которых ответчиком выступает организация и, в результате которых, в случае неблагоприятного для организации исхода, ей могут быть предъявлены требования, которые она, с большой вероятностью, будет не в состоянии удовлетворить отсутствуют.	Риски минимальные
9	Изменения в законах, нормативных актах или государственной политике, которые, согласно ожиданиям, будут иметь негативные последствия для организации	О конкретных законопроектах, которые могли бы оказывать негативное влияние на деятельность организации, на текущий момент ООО «МБЛ» не известно.	Риски минимальные
10	Отсутствие страхования или недостаточное страховое покрытие при наступлении страхового случая	Исполнение обязательств Застройщика по передаче объектов участникам долевого строительства по договору обеспечивается ООО «МБЛ» за счет обязательных отчислений в компенсационный фонд защиты прав граждан, участников долевого строительства и страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по договорам ДДУ.	Риски отсутствуют

## 20. ЗАТРАТЫ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

Затрат на окружающую среду предприятие не производило.

## 21. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ООО «МБЛ» не принимало решений о прекращении деятельности, осуществляемой в настоящее время.

## 22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В марте 2023 г. на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 23-49-1564-2023 от 17.03.2023 г. объекты 4-й очереди строительства введены в эксплуатацию. Иных событий после отчетной даты, которые подлежат отражению в отчетности, нет.

## 23. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Предприятие ведет учет оценочных обязательств по вознаграждениям работникам. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где

ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на конец отчетного года;

СрЗарі - средний дневной заработок і-го работника, исчисленный по состоянию на конец отчетного года в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дні - количество календарных дней отпуска, на которые і-й работник имеет право по состоянию на конец отчетного года;

СтВзі - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам і-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

Если на конец отчетного года оценочное обязательство, отраженное в бухгалтерском учете, меньше определенного по указанной выше формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на конец отчетного года оценочное обязательство, отраженное в бухгалтерском учете, превышает определенное по указанной выше формуле, оценочное обязательство доводится до рассчитанной величины сторнировочной записью.

(Основание: п. 15 ПБУ 8/2010, абз. 4 разд. V Рекомендации БМЦ Р-23/2011 КпР "Оценочные обязательства по расчетам с работниками")

#### Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	3 381	7 433	(2 555)		8 259

Условное обязательство представляет собой следствие прошлых событий хозяйственной жизни. Оно может привести в будущем к возникновению у организации обязательства на отчетную дату. Возникновение обязательства зависит от наступления или не наступления будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией. ООО «МБЛ» являлось участником судебных процессов, по которым есть риски потерь или благоприятного исхода по отдельным или сходным друг с другом случаям.

Дело № А32-17485/2019. В данном деле объединены несколько производств:

1) по уточненным исковым заявлениям ООО «МБЛ» к ООО «РЭС» :

✓ требование по договору генерального подряда № 10/05-17 от 10.05.2017 (строительство второго этапа) о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 38 297 240,48 рублей;

✓ требование по договору генерального подряда № 10/05-17/1 от 10.02.2017 (строительство первого этапа) о взыскании суммы убытков в размере 50 000 000,00 рублей, суммы неустойки за нарушение сроков в размере 59 288 187,87 рублей;

2) по исковому заявлению ООО «РЭС» к ООО «МБЛ»: о взыскании суммы основного долга в размере 9 040 750,51 рублей, неустойки в размере 2 838 795,66 рублей;

3) по исковому заявлению ООО «СЕРВИС ЛЮКС» о взыскании с ООО "МБЛ" задолженности по договору подряда № 10/05-17/1 от 10.05.2017 г. суммы основного долга в размере 29 644 093,00 рублей, суммы неустойки в размере 93 082 454,97 рублей.

Дело находится на рассмотрении в Арбитражном суде Краснодарского края, по делу проводится повторная экспертиза. Судебное заседание назначено на 26.04.2023 г.

Дело № А32-41072/2021 по уточненным исковым заявлениям МУП г. Сочи «Водоканал» к ООО «МБЛ» о взыскании неосновательного обогащения в размере 120 539 936,6 руб.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 24.06.2022 г. исковые требования МУП г. Сочи «Водоканал» удовлетворены.

Постановлением 15 Арбитражного апелляционного суда от 03.11.2022 года решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.06.2022 г. отменено в части взыскания задолженности, в

удовлетворении исковых требований отказано.

В настоящее время Арбитражным судом Северо-Кавказского округа рассматривается кассационная жалоба МУП г. Сочи «Водоканал». Судебное заседание назначено на 06.04.2023 г.

Также ООО «МБЛ» является ответчиком по искам участников долевого строительства о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объектов долевого строительства, но общая сумма взысканий за указанный период не превышает 26 млн. руб.

Генеральный директор ООО «МБЛ»

И. В. Дранцева

29 марта 2023 года.

