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

ЗАО «Русская Недвижимость»

Содержание

I. Общие сведения 3
1. Информация об Обществе 3
II. Учетная политика 4
1. Основа составления 4
2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 4
3. Основные средства 4
4. Расходы будущих периодов 4
5. Дебиторская задолженность 5
6. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 5
7. Кредиты полученные 5
8. Расчеты по налогу на прибыль 5
9. Признание доходов и расходов 6
10. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год 6
III. Раскрытие существенных показателей отчётности. 7
1. Уставный капитал 7
2. Кредиты полученные 7
3. Основные средства 8
4. Дебиторская задолженность 9
5. Денежные средства и денежные эквиваленты 9
6. Кредиторская задолженность 9
7. Управленческие расходы 9
8. Прочие доходы и расходы 10
9. Прочая информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности 10

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

ЗАО «Русская Недвижимость» (далее – Общество) было основано в 2003 году.

Общество создано в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрировано 29 декабря 2003 г. Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 46 по г. Москве, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером 1037789096190, свидетельство серии 77 № 007176346 и поставлено на налоговый учет по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве (ИНН 7701518435).

Юридический адрес: 105066, г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 16/1Б, стр. 6.

Почтовый адрес: 105066, г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 16/1Б, стр. 6.

Основными видами деятельности Общества является: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом – ОКВЭД 68.20.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества в лице Генерального директора Михан Наталии Александровны.

Ведение бухгалтерского и налогового учета и составление бухгалтерской отчетности за 2022 год возложено на Главного бухгалтера Общества – Бекезину Марину Викторовну.

Лицо, подписавшее настоящую отчетность – Михан Наталия Александровна.

Состав участников Общества по состоянию на 31.12.2022:

Единственным акционером ЗАО «Русская недвижимость» является компания ЗАО «Русская Холдинговая Компания».

Среднесписочная численность сотрудников в 2022 году составила 17 чел. Среднесписочная численность сотрудников в 2021 году - 16 чел.

II. Учетная политика

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из 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.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их погашения менее года, либо не определен.

3. Основные средства

Основные средства организации отвечают следующим требованиям:

- предназначены для использования в производстве продукции, управленческих нужд либо предоставления за плату во временное владение и пользование;
- предназначены для использования в течение срока, большего, чем 12 месяцев;
- не предназначены для последующей перепродажи;
- способны приносить организации экономические выгоды в будущем.

Объекты основных средств, приобретенные за плату, приняты к учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, а также фактических затрат на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для дальнейшего использования.

Основные средства стоимостью менее 100 тыс. руб. учитываются в составе материалов.

Переоценка основных средств не производится.

4. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (уплаченные лицензионные платежи) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы».

5. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями с учетом всех предоставленных обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость.

6. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. Взаиморасчеты с поставщиками и подрядчиками отражаются в составе текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

7. Кредиты полученные

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, отражались в составе прочих расходов по мере возникновения.

8. Расчеты по налогу на прибыль

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Ставка налога на прибыль, которая применялась Обществом в отчетном периоде, составляет 20%.

9. Признание доходов и расходов.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась по мере оказания услуг и предъявления покупателям расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка от оказания услуг включает в себя:

– доходы от реализации услуг аренды;

– доходы от реализации покупных товаров;

Общехозяйственные и коммерческие расходы ежемесячно списываются на финансовый результат в полной сумме.

В составе показателей "Расходы на оплату труда" и "Отчисления на социальное страхование" по строке 2220 «Управленческие расходы» Общество отражает расходы на выплату заработной платы и отчисления на страхование сотрудников административного персонала.

10. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год

В учетную политику Общества на 2022 год внесены изменения в связи со вступлением в силу ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020 и ФСБУ 25/2018.

III. Раскрытие существенных показателей отчётности.

1. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Уставный капитал организации состоит из 90 650 обыкновенной именной бездокументарной акции, номинальной стоимостью 1 000 руб. Данный показатель с 31 декабря 2021 года не изменился.

2. Кредиты полученные

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество имело задолженность по выданным собственным векселям:

тыс. руб.

Кредитор	Форма выдачи кредита	Срок погашения	Ставка, %	Валюта	Лимит договора	Остаток задолженности на 31.12.2022
Долгосрочные кредиты и займы						
Рязанов Александр Николаевич	Заем полученный	31.12.25 г.	Без %	Руб.	344 897	344 897
ООО «РХК-Инвест»	Собственные векселя выданные	По предъявлении, но не ранее 2028 г.	Без %	Руб.	74 995	74 995
Итого по строке 1410 Бухгалтерского баланса						**419 892**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество имело задолженность по следующим кредитам:

тыс. руб.

Кредитор	Форма выдачи кредита	Срок погашения	Ставка, %	Валюта	Лимит договора	Остаток задолженности на 31.12.2021
Краткосрочные кредиты						
LOBIUM HOLDINGS LTD	Собственные векселя выданные	По предъявлении, но не ранее 2023 г.	Без %	Руб.	344 897	344 897
ООО «РХК-Инвест»	Собственные векселя выданные	По предъявлении, но не ранее 2030 г.	Без %	Руб.	49 165	49 165
Итого по строке 1410 Бухгалтерского баланса						**394 062**

3. Основные средства

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции в 2021 и 2020 гг. не производилось.

Информация о наличии и движении основных средств за 2022 год и 2021 год приведена в табличной форме:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
				Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022г.	116 562	(54 703)	976	(164)	164	(3 379)	117 374	(57 919)
	за 2021г.	108 634	(51 940)	42	-	-	(2 763)	108 676	(54 703)
в том числе: Земельные участки	за 2022г.	20 453	-	-	-	-	(509)	20 453	(509)
	за 2021г.	12 568	-	-	-	-	-	12 568	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2022г.	971	(916)	-	-	-	(30)	971	(946)
	за 2021г.	929	(887)	42	-	-	(29)	971	(916)
Офисное оборудование	за 2022г.	3 468	(3 468)	734	-	-	(100)	4 203	(3 569)
	за 2021г.	3 468	(3 468)	-	-	-	-	3 468	(3 468)
Здания	за 2022г.	88 433	(47 120)	-	-	-	(2 680)	88 433	(49 800)
	за 2021г.	88 433	(44 440)	-	-	-	(2 680)	88 433	(47 120)
Другие виды основных средств	за 2022г.	3 235	(3 199)	123	(164)	164	(41)	3 195	(3 076)
	за 2021г.	3 235	(3 144)	-	-	-	(55)	3 235	(3 199)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2022г.	-	-	119	-	-	(19)	119	(19)
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. составила 16 709 тыс. руб., что составляет 5,37 % валюты баланса (по состоянию на 31.12.21 – 12 397 тыс. руб.).

5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021
Средства в кассе	23	160
Средства на расчетных счетах	125	428
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	**148**	**588**

6. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. составила 3 455 тыс. руб., что составляет 1,11 % валюты баланса (по состоянию на 31.12.21 г. – 2 975 тыс. руб.).

Кредиторская задолженность Общества по налогам и сборам на 31 декабря 2022 г. включает суммы

- земельного налога 153 тыс. руб.

- налога на имущество 1 532 тыс. руб.

- НДС 554 тыс. руб.

7. Управленческие расходы

Управленческие расходы представлены следующим образом:

тыс. руб.

Статьи затрат	2022 г.	2021 г.
Оплата труда	18 911	18 504
Страховые взносы	3 316	3 244
У/нб Расходы по ГП договорам ст. 264/1/49 НК	1 634	1 639
У/нб Консультационные и иные услуги ст. 264/1/15НК	1 059	726
Амортизация	190	84
Обслуживание оборудования и ОС	954	461
Страхование имущества	215	218
Резерв предстоящих отпусков	1 397	1 798
У/нб Канцелярские товары ст. 264/1/24 НК	188	239
Имущественные налоги	6 740	4 938
У/нб Хозяйственные расходы ст. 254/1/2 НК	887	497
Материальные расходы ст. 254 НК	524	406
Услуги связи	505	494
Прочие расходы	498	653
Итого	**37 018**	**33 901**

8. Прочие доходы и расходы

В составе прочих расходов Общества отражено:

тыс. руб.

Статьи затрат	2022 г.	2021 г.
Услуги банков	87	79
Н/ум нб, ст. 270 НК	1 317	395
Проценты по арендному обязательству	670	
Прочие внереализационные расходы	8	
Итого	**2 082**	**485**

По итогам деятельности за 2022 год Обществом получен бухгалтерский убыток в размере 5 977 тыс. руб. (в 2021 году: 18 810 руб.).

9. Прочая информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности

На основании пункта 39 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» Общество представляет дополнительную информацию, сопутствующую бухгалтерской отчетности, так как считаем ее полезной для заинтересованных пользователей при принятии ими экономических решений.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

30 марта 2023 года