

**Пояснительная записка**  
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
**ООО «Мастер-Риэлти»**

г. Москва

10 марта 2023 г.

**Введение**

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Мастер-Риэлти» (далее – Общество) по состоянию на 31 декабря 2022 г.

Настоящие пояснения сформированы в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики, рациональность).

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности включаются:

- ✓ Бухгалтерский баланс;
- ✓ Отчет о финансовых результатах;
- ✓ Отчет об изменении капитала;
- ✓ Отчет о движении денежных средств;
- ✓ Расчет стоимости чистых активов;
- ✓ Корректировка данных отчетного налогового периода;
- ✓ Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**1. Общая информация**

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер-Риэлти»
Сокращенное наименование	ООО «Мастер-Риэлти»
Юридический адрес	119313, Москва г, Гарибальди ул, дом № 6, корпус 1, этаж 2, помещение XXXVII, ком.13
Фактический адрес	119313, Москва г, Гарибальди ул, дом № 6, корпус 1, этаж 2, помещение XXXVII, ком.13
Почтовый адрес	119313, Москва г, Гарибальди ул, дом № 6, корпус 1, этаж 2, помещение XXXVII, ком.13
Телефон	(495)123-32-74
Адрес электронной почты	info@master-rielti.ru
ИНН	7736589162
КПП	773601001
ОГРН	1097760001140
Основной ОКВЭД (Вид деятельности)	68.20 (Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом)

Средняя численность за 2022 год составила 2 человека.

Структурных подразделений в Обществе нет.

Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

Общество является малым предприятием.

Общество не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию

По показателям Общество в соответствии Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» **не попадает** под обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

### 1.1 Информация о размере и структуре уставного капитала

Уставный капитал — 18 390 000 руб., оплачен полностью.

100% принадлежит единственному учредителю — Еропкиной Надежде Ивановне.

### 1.2 Информация об органах управления

Единоличный исполнительный орган — директор Гудкова Елена Константиновна, Решение б/н1 от 25.05.2021, сроком на 5 лет.

Главный бухгалтер — Гудкова Елена Константиновна.

### 1.3 Основные показатели деятельности организации за 2022 отчетный год

#### Выручка составила:

По итогам 2022 года доходы компании от основной деятельности всего составили 72 784 тыс. руб.

#### Затраты составили:

- амортизация ОС — 8 157 тыс. руб.;
- расходы на оплату труда — 1 827 тыс. руб.;
- отчисления на социальные нужды — 336 тыс. руб.;
- прочие расходы — 13 077 тыс. руб.

## 2. Основные положения учетной политики

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

### 2.1. Элементы учетной политики:

#### ФСБУ 6/2020.

1. Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше **100 000 руб.** Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре, реализованном в программе 1С.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

2. Общество выделяет следующие группы основных средств:

- ✓ **инвестиционная недвижимость;**
- ✓ не инвестиционная недвижимость;
- ✓ машины и оборудование;

- ✓ транспортные средства;
  - ✓ производственный и хозяйственный инвентарь;
  - ✓ завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.
- Основание: пункт 11 ФСБУ 6/2020.

3. Общество учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств в отношении группы инвестиционной недвижимости не выше 30% от первоначальной стоимости ремонтируемого объекта недвижимости. В ином случае данные капитальные вложения признаются расходами текущего периода по обычным видам деятельности или увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся.

Основание: пункты 10, 24 ФСБУ 6/2020.

4. Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по **первоначальной стоимости**.

Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

5. Организация начинает амортизацию **линейным способом** ежемесячно.

Основание: пункты 32, 35 ФСБУ 6/2020.

6. Общество начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

7. Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- **первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;**
- **ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.**

Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

8. Общество ведет упрощенный способ ведения бухгалтерского учета (гл.26) и не формирует:  
– Оценочное обязательство по демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды (п.23 ФСБУ 5/2020);

– Не проверяет стоимость основных средств на обесценение (п.3.38 ФСБУ 6/2020);

#### **ФСБУ25/2018:**

1. Все объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов операционной аренды, за исключением договоров, когда:

- условия договора аренды предусматривают переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости.

Основание: пункт 28 ФСБУ 25/2018.

2. Для учета операций по операционной аренде используются следующие субсчета:

62.01, 62.02 «аренда»;

3. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока договора.

Основание: пункт 42 ФСБУ 25/2018.

#### **ФСБУ26/2020:**

1. Общество учитывает запасы для капитальных вложений на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете 08-9 «Запасы для капитальных вложений». Соответствующие изменения вносятся в Рабочий план счетов

Основание: пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020,.

2. При отсрочке (рассрочке) на период свыше 6 (шести) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Размер платы за отсрочки (рассрочки) по договорам организация рассчитывает в установленном порядке на основании:

- положений договоров, если плата за отсрочку (рассрочку) выделена в виде процента, фиксированной суммы или договор устанавливает вариант оплаты без отсрочки (рассрочки) в меньшей сумме;
- данных поставщиков, подрядчиков о цене товаров, работ, услуг без учета отсрочки (рассрочки). Данные могут быть получены из прайс-листов, с сайтов или из переписки. При этом цена товаров, работ, услуг должна быть определена без учета скидок, бонусов и иных льгот, которые могут быть предоставлены за иные условия договоров (например, объем закупок, предоплата и т. п.);
- ключевой ставки Банка России по правилам дисконтирования. В качестве ключевой ставки Банка России используется ставка на более позднюю дату: заключения договора или определения условия о стоимости товаров, работ, услуг и порядке оплаты.

Основание: пункт 12 ФСБУ 26/2020.

3. Общество определяет фактическую себестоимость капитальных вложений исходя из сумм, которые уплачены или подлежат уплате поставщику, продавцу или подрядчику. Прочие затраты признаются расходами текущего периода. В частности это:

- Стоимость материалов, запчастей и иных запасов;
- Амортизация активов, которые используются при осуществлении капвложений;
- Затраты на текущий ремонт активов, которые используются при осуществлении капвложений,
- Зарплата сотрудников;
- Страховые взносы, начисленные на зарплату сотрудников;
- Оценочные обязательства, в т.ч. связанные с демонтажом и утилизацией.
- Проценты по инвестиционному кредиту
- Иные затраты

Основание: п.4 ФСБУ 26/2020, пп.5,7 ПБУ 10/99.

4. Общество не корректирует суммы, уплаченные или подлежащие уплате при осуществлении капвложений, на скидки, уступки, вычеты, премии. Основание п. 4 ФСБУ 26/2020.

5. Общество не корректирует подлежащую уплате поставщикам и подрядчикам сумму по договору на плату за отсрочку (рассрочку) вне зависимости от периода, на который она предоставлена. Основание п.4 ФСБУ 26/2020.

6. Общество считает фактические затраты по оплаченным не денежными средствами капвложениям не по справедливой стоимости, а исходя из балансовой стоимости передаваемых активов, выполненных работ или оказанных услуг. Основание п.4 ФСБУ 26/2020.

7. Общество не проверяет стоимость капитальных вложений на обесценение. Основание п.4 ФСБУ 26/2020

### **ФСБУ 27/2021:**

1. В качестве форм первичных учетных документов используются формы, рекомендованные официальными органами, в том числе формы из альбомов унифицированных форм, – по остальным операциям.

Основание: часть 4 статьи 9 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, подпункт «г» пункта 9 ФСБУ 27/2021.

2. Едиными документами за период оформляются связанные, длящиеся и повторяющиеся факты хозяйственной жизни. В частности, единый документ составляется ежемесячно по состоянию на последнее число – по процентам по договорам кредита и займа. В случае прекращения начисления процентов до истечения месяца – на дату последнего начисления процентов.

Основание: часть 4 статьи 9 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, подпункты «а», «б» пункта 9 ФСБУ 27/2021,

3. Первичные учетные документы составляются на бумажном носителе, если законодательство не требует оформления таких документов в электронной форме.

Основание: часть 5 статьи 9 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ.

4. Бухгалтерский учет ведется в регистрах бухгалтерского учета, перечень и форма которых определяются программой бухгалтерского учета «Программа». Регистры бухгалтерского учета ведутся и хранятся в электронной форме на магнитных носителях информации.

Основание: статья 10 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, пункт 19 положения по ведению бухгалтерского учета, пункты 23, 24 ФСБУ 27/2021.

5. Документы, которые обязаны составляться в электронной форме в соответствии с законодательством, требованиями банка или разработчика программы бухгалтерского учета:

✓ подписываются усиленной квалифицированной подписью ответственного лица, назначенного распоряжением руководителя. Назначение оформляется доверенностью, выданной в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 17.2 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ. Организация ведет учет таких распоряжений и доверенностей в журнале доверенностей;

✓ составляются в утвержденных форматах. Если формат документа не утвержден, организация применяет самостоятельно разработанные форматы, которые утверждает приказом руководителя;

✓ обмениваются через операторов информационных систем.

Основание: пункт 7 части 2 статьи 9 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, пункты 16, 17 ФСБУ 27/2021.11.

6. Общество определяет в положении о документообороте (приложение 4 к учетной политике) порядок и принципы организации и контроля документооборота, а также ответственных лиц. В частности, устанавливает порядок:

- приема и обработки документов;
- перевода на русский язык документов на иностранных языках;
- исполнения;
- хранения;
- доступа;
- изготовления копий документов, в том числе документов в электронной форме, и иные правила.

7. Годовая бухгалтерская отчетность составляется по формам согласно приложению 5 к приказу Минфина от 02.07.2010 № 66н.

Основание: пункт 6.1 приказа Минфина от 02.07.2010 № 66н

### **Правило о существенности:**

Для составления бухгалтерской отчетности существенной признается информация, которая превышает 5 процентов от показателя соответствующей строки бухгалтерского баланса за период, предшествующий отчетному.

Основание: пункт 6.2.1 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, пункт 7.4 ПБУ 1/2008.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности считаются прочими доходами Общества.

В соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Расходы организаций» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г. № 33н:

Расходы принимаются к бухгалтерскому в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме.

Расходы Организации для целей бухгалтерского учета группируются на прямые и косвенные.

Прямые затраты отражаются в Отчете о финансовых результатах по статье «Себестоимость услуг».

К ним относятся:

- Материальные затраты;
- Расходы на оплату труда персонала;
- Расходы на отчисления;
- Прочие;
- Амортизация.

Косвенные расходы отражаются на 26 счете и списываются в конце месяца на 90.08 счет.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат.

## **2.2. Раскрытие перехода на новые ФСБУ в 2022**

Применен следующий порядок начала применения **ФСБУ 26/2020** «Капитальные вложения», содержащийся в переходных положениях стандартов:

- В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения **ФСБУ 26/2020** за 2022 год организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, переход на **ФСБУ 26/2020** осуществляется перспективно.

Применен следующий порядок начала применения **ФСБУ 6/2020** «Основные средства», содержащийся в переходных положениях стандартов:

- В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения **ФСБУ 6/2020** за 2022 год организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, переход на **ФСБУ 6/2020** осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

- Проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями **ФСБУ 6/2020**.

- Общество самостоятельно определяет **справедливую стоимость** основных средств, используя рыночные арендные ставки из открытых источников на 31 декабря.

• Общество самостоятельно определяет **ликвидационную стоимость объекта недвижимости**, используя коэффициент вынужденного отчуждения объекта недвижимости. При этом используется рациональный подход ведения бухгалтерского учета, т.е. если пересчет накопленной амортизации по объектам основных средств приведет к существенным затратам на это и при этом результат в учете и отчетности существенно не изменится по сравнению с тем, что был по старым правилам, пересчет не производится.

• В отношении Инвестиционной недвижимости определяется **Справедливая стоимость**, путем установления **ликвидационной стоимости**, при выбранном способе учета по **первоначальной стоимости**, рассчитывается самостоятельно, без привлечения независимого оценщика.

Раскрытие информации по показателям пересчета на 01.01.2022 по группе: Инвестиционная недвижимость (руб.):

Ликвидационная стоимость Инв. Недвиж.	20 124 927,37
Сумма корректировки накопленной амортизации (02 сч.)	7 537 740,14
Балансовая стоимость ОС на 31.12.2021	149 695 233,46

Применен следующий порядок начала применения **ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»**, содержащийся в переходных положениях стандартов:

• **ФСБУ 25/2018** применяется только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

30 марта 2023г.

Директор



Гудкова Е. К.