



Entertainment Trade Center

127051, Москва,
ул. Неглинная ул. 15 стр. 1
Тел.: +7 (495) 657 97 39
Факс: +7 (495) 657 97 57

ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 г.
ООО «ЕТС»

г. Москва

01 февраля 2023 года

I. Общие сведения

1. Общая информация об Организации

Общество с ограниченной ответственностью «ЕТС» (ООО «ЕТС» - сокращенное наименование), далее по тексту Общество, образовано в 2005 году (регистрационное свидетельство серия 77 №009613856 от 02 декабря 2005 года).

Общество зарегистрировано по адресу: 127051, г. Москва, ул. Неглинная, д.15, стр.1.

ОГРН 1057749357490

ИНН 7707570199 КПП 770701001

Уставный капитал: 6 671 тыс. руб.

Учредители:

29 декабря 2017 года — Бреус Шалва Петрович с долей 100%.

Фамилия, имя, отчество (при наличии последнего)	Бреус Шалва Петрович
ИНН	770300681097
Дата рождения	01.11.1957
Место рождения	Батуми гор.
Гражданство	Россия

Филиалов и структурных подразделений Общество в своем составе не имеет.

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.1).

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета составляет 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Полномочий единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей компании ООО «Сити Инвест» по договору № ЕТС-173/20 от 17.12.2020 г.

Генеральный директор УК ООО «Сити Инвест» — Двали Вахтанг Давидович.

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

1. Организационные положения

Организация является субъектом малого предпринимательства.

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н. (Основание: п. 3 ПБУ 11/2008);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н. (Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н. (Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02).

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода. (Основание: п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н).

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету. (Основание: п. 15.1 ПБУ 1/2008)

2. Основа составления

Бухгалтерский отчет сформирован в соответствии с Федеральным законом РФ №402-ФЗ от 06.12.11 «О бухгалтерском учете» и Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина России №22н от 11.03.2009 (с изменениями), а также иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности, учетной политики, принятой в Обществе.

3. Основные средства

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 № 204н.

Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, принимаются к бухгалтерскому учету в составе ОС вне зависимости от их стоимости. (Основание: п. п. 4, 5 ФСБУ 6/2020).

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020).

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. (Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

Организация, имея право на применение упрощенных способов учета, не проверяет ОС на обесценение. (Основание: п. 3 ФСБУ 6/2020).

Организация, имея право на применение упрощенных способов учета, не проверяет капитальные вложения на обесценение. (Основание: п. 4 ФСБУ 26/2020).

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме пропорционально количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце. (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

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

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов. (Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020).

4. Постоянные и временные разницы

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.

5. Сырье и материалы

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способом ФИФО). Оценка материалов,

находящихся в запасе (на складе) на конец месяца, производится по фактической себестоимости последних по времени приобретения материалов.

6. Признание доходов (выручки)

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), т. е. "по отгрузке" – на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнении других необходимых условий.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Отложенные налоговые активы

По состоянию на 31.12.2022 показатель строки 1180 сформирован в размере 20 145 тыс. руб.:

Показатель	Сумма (тыс. руб.)
Убытки прошлых лет (2016)	523
Убытки прошлых лет (2017)	6 324
Убытки прошлых лет (2018)	6 318
Убытки прошлых лет (2019)	5 626
Убытки прошлых лет (2021)	1 172
Резервы сомнительных долгов	180
Итого	20 145

2. Запасы

Показатели запасов, изменения за период и остатки показаны в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 4 «Запасы».

Резерв под обесценение материалов, товаров не создается. Организация отражает данные запасы в учете и отчетности на отчетную дату по фактической себестоимости.

По состоянию на 31.12.2022 показатель строки 1210 сформирован в размере 15 189 тыс. руб.:

Наименование	Счет БУ	Сумма (тыс. руб.)
Земельный участок 22/1 кадастр № 77:18:0190208:1	41.04	15 189
Трудовые книжки+ вкладыши	10.06	-
Итого		15 189

3. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2022 показатель строки 1260 сформирован в размере 3 353 тыс. руб.:

Счет БУ	Показатель	Сумма (тыс. руб.)
08.03	Многоэтажная жилая застройка уч.№ 22/1 (77:18:0190208:1)	3 353

4. Долгосрочные финансовые вложения

Показатели долгосрочных финансовых вложений, изменения за период и остатки показаны в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 3 «Финансовые вложения».

В 2022 году долгосрочные финансовые вложения - отсутствовали.

5. Краткосрочные финансовые вложения

Показатели краткосрочных финансовых вложений, изменения за период и остатки показаны в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 3 «Финансовые вложения».

В 2022 году краткосрочные финансовые вложения - отсутствовали

6. Дебиторская задолженность

Показатели дебиторской задолженности, изменения за период и остатки показаны в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

По состоянию на 31.12.2022, состав показателя строки 1230 «Дебиторская задолженность» сформирован из:

№ п/п	Счет БУ	Показатель	Со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты (тыс. руб.)	Со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты (тыс. руб.)	Резерв по сомнительным долгам (тыс. руб.)
1	60	Расчеты по авансам выданным	52 010		-900
2	76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	60 006		
Итого			112 017	-	-900
Показатель строки 1230			111 117		

7. Кредиторская задолженность

Показатели кредиторской задолженности, изменения за период и остатки показаны в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

По состоянию на 31.12.2022 в состав кредиторской задолженности входит:

№ п/п	Счет БУ	Показатель	Со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты (тыс. руб.)	Со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты (тыс. руб.)
1	60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	360	
2	62	Расчеты с покупателями и заказчиками	131 000	
3	68	Расчеты по налогам и сборам	21	
4	66	Займы полученные	39 000	
5	76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	
Показатель строк 1510, 1520			170 381	-

8. Добавочный капитал

Показатель строки 1350 в размере 12 526 тыс. руб. сформирован в виде вклада в имущество учредителем Общества.

9. Отчет о финансовых результатах

По состоянию на 31.12.2022 Отчет о финансовых результатах представлен следующим образом:

Наименование показателя	Код	сумма (тыс. руб.)
Выручка	2110	37 641
<i>Реализация земельных участков</i>		37 641-
Себестоимость продаж	2120	-24 130
в том числе:		
<i>Балансовая стоимость земельных участков</i>		-21 130
<i>Прямые расходы</i>		-3 000
Валовая прибыль (убыток)	2100	13 511
Управленческие расходы	2220	-9 734
в том числе:		
<i>Аренда помещений</i>		-75

Аудиторские услуги		-133
Земельный налог		-137
Профессиональные и консультационные услуги		-189
Рекультивация земельного участка		-9 200

Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 777
Доходы от участия в других организациях	2310	-
Проценты к получению	2320	3 828
Проценты к уплате	2330	-
Прочие доходы	2340	1 254
в том числе:		
Земельный налог (изменение кадастровой стоимости)		1 254
Прочие расходы	2350	-211
в том числе:		
Расходы на услуги банков		-112
Прочее		-50
НДС		-49
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 648

10. Налог на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций (строка 180 листа 02).

Общество использует способ определения величины текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Код*	Показатель	Сумма
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	8 648
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	21 019
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	-
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	20 145
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	-
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
Е	Постоянная разница за период	99
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	21 019
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	20 145
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	-875
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	-875
5	Расход по налогу за отчетный период	-1 749

	(3) + (4)	
6	Условный расход по налогу - (А) * 20%	-1 730
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 20%	-20
8	Чистая прибыль (А) + (5)	6 899

11. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Чистая прибыль Общества отражена в «Отчете о финансовых результатах» по строке 2400 и составила в отчетном году 6 899 тыс. руб.

Общество предполагает продолжать свою деятельность.

12. Отчет об изменении капитала

На 31.12.2022 структура показателя «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» строки 3300 представлена следующим образом:

на 31.12.2021 (тыс. руб.)		2022 (тыс. руб.)				на 31.12.2022 (тыс. руб.)	
Уставный капитал/ Добавочный капитал	Нераспределенная Прибыль/ Непокрытый убыток	Покрытие убытка		Выплата дивидендов	Прибыль/убыток текущего года	Уставный капитал/ Добавочный капитал	Нераспределенная Прибыль/ Непокрытый убыток
		за счет нераспред. прибыли	убытком				
19 197	- 45 980				6 899	19 197	- 39 081
	- 26 783				6 899		- 19 884

13. Движение денежных средств

По состоянию на 31.12.2022 Отчет о движении денежных средств представлен следующим образом:

Наименование		Код строки	Сумма (тыс. руб.)
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления всего, в т.ч.:		4110	46 891
	Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг	4111	37 641
	Реализация земельных участков		37 641
	Прочие поступления	4119	9 250
	Возврат переплаты по налогам и сборам из бюджета		5 264
	Банковские проценты		3 828
	Возврат от контрагентов		158
Платежи всего, в т.ч.:		4120	(65 932)
	Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 364)
	Налога на прибыль организаций	4124	(240)
	Займ выданный беспроцентный	4125	(60 000)
	Прочие платежи	4129	(328)
	Земельный налог		(138)
	Услуги банка		(112)
	Исполнительский сбор		(50)
	НДС в составе платежей		(28)

Наименование		Код строки	Сумма (тыс. руб.)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления всего, в т.ч.:		4310	8 500
	получение займов	4311	8 500
Платежи всего, в т.ч.:		4320	(4 500)

14. Непрерывность деятельности

Общество создано для осуществления операций с недвижимым имуществом, подготовке к продаже, покупке и продаже собственного жилого и нежилого недвижимого имущества, покупке и продаже земельных участков, предоставления посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом.

По результатам хозяйственной деятельности ООО «ЕТС» за 2022 г. нет оснований и фактов для сомнений в непрерывности деятельности или в ликвидации ООО «ЕТС», требующих отражения в бухгалтерском учете в соответствии с п. 20 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. № 106н.

15. Дочерние и зависимые общества

Дочерних и зависимых обществ в Обществе нет.

16. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на результаты деятельности Общества, отсутствуют.

17. События после отчетной даты

В январе 2021 года был заключен договор по продаже Земельного участка с кадастровым номером 77:18:0190208:1. По состоянию на 31 декабря 2022 года акты приема-передачи Земельного участка не оформлены. Завершение сделки планируется в 1 квартале 2023 года.

18. Иная информация

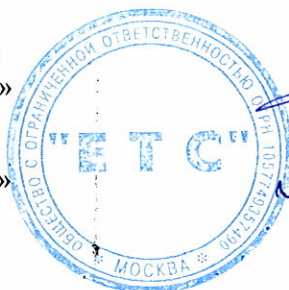
Специальная военная операция не повлияла на финансово-хозяйственную деятельность ООО «ЕТС» в 2022 году. Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует ООО «ЕТС». Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты. В настоящее время руководство ООО «ЕТС» проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества

19. Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н. (Основание: п. 3 ПБУ 11/2008).

Генеральный директор
УК ООО «Сити Инвест»

Главный бухгалтер
УК ООО «Сити Инвест»



В.Д. Двали

А.Б. Петухова