Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

ООО «Фирма «Проперти» (далее – Общество) занесено в Единый государственный реестр юридических лиц 08.10.2014 за основным государственным регистрационным номером 5147746199849 (свидетельство серия 77 № 017041671 от 09.10.2014). Регистрирующий орган - Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г. Москве.

В настоящее время единственным участником является Кожевникова Екатерина Вадимовна.

В 2018 году произошла смена единственного участника путем заключения договора купли-продажи доли в уставном капитале на основании решения единственного участника № 04/2018 от 28.12.2018, заключенного между Бондаренко Татьяной Леонардовной и Кожевниковой Екатериной Вадимовной, о чем 17.01.2019 была произведена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 2197746604075.

Адрес местонахождения: 115035, Москва, Овчинниковская наб., д. 20, стр. 1, оф. 63

Почтовый адрес: 115035, Москва, Овчинниковская наб., д. 20, стр. 1, оф. 63

Основным видом деятельности Общества является предоставление в аренду офисного помещения.

Филиалы и обособленные подразделения отсутствуют.

Лицами, ответственными за составление и представление бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в отчетном периоде, являлся Генеральный директор ООО «Фирма «Проперти», г-жа Озерова Ольга Валерьевна, период с 08.10.2019 по 31.09.2022 (Решение единственного участника от 26.09.2019 № 02/2019; Приказ от 08.10.2019 № ПРТ00000001)), период с 01.10.2022 по настоящее время (Решение № 04/2022 единственного участника на продление полномочий) действующий на основании трудового договора от 08.10.2019.

Персонал в штате Общества на 31.12.2022 г. составляет 1 человек - Генеральный директор (по совмещению на 0,5 ставки).

1. Учетная политика

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет Общества осуществляется с применением программы «1С: Предприятие», версия 8.3.

При формировании показателей бухгалтерской (финансовая) отчетности Общество руководствовалось:

- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. N 34н (в редакции последующих изменений и дополнений),
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.07.1999 г. № 43н;
- Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в ред. Минфина РФ от 19.04.2019 № 61н),
- Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» (в редакции последующих изменений и дополнений).

Наименование объекта учета	Метод отражения операции в учете
Начисление амортизации по основным средствам	Линейным способом, По амортизационным группам: - машины и оборудование срок полезного использования свыше 5 до 7 лет включительно, - здания свыше 30 лет, - производственный и хозяйственный инвентарь от 3 до 5 лет включительно
Ежегодная переоценка основных средств	Не производится
Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ФСБУ 6/2020	Не более 40 000 рублей за единицу в составе основных средств не отражаются, стоимость списывается в состав расходов по мере признания
Списание материалов	По средней себестоимости
Доходы от обычных видов деятельности	- от сдачи площадей в аренду; - от услуг по эксплуатации зданий; - от сдачи в аренду машиномест на подземной парковке; - по обеспечению эксплуатации сдаваемых в аренду

Наименование объекта учета	Метод отражения операции в учете
	помещений; - от реализации товаров, выполнения работ и оказания услуг в соответствии с заключенными договорами
Резервы	Формировать резерв по сомнительным долгам
Организация учета затрат	Учет затрат производить по каждому виду деятельности с разделением на прямые, учитываемые на счете 20 «Основное производство» и косвенные, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы»
Способ списания общехозяйственных расходов	Общехозяйственные расходы списывать на расходы отчетного периода в дебет счета 90 «Продажи» с распределением по видам деятельности пропорционально выручке от продаж продукции (работ, услуг) за вычетом налогов
Учет отложенных налоговых активов и обязательств	Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отчетности отражаются развернуто
Критерий признания существенности ошибки	По активам и обязательствам существенной признается сумма, превышающая 5 % статьи баланса. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенной ошибкой считать ошибку, превышающую 10% от соответствующей статьи доходов и расходов отчета о прибылях и убытках.
Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	При наличии объектов учета производить признание оценочного обязательства и отражение информации об условных обязательствах и активах.
Денежные эквиваленты	В качестве денежных эквивалентов учитываются только депозиты до востребования, любые срочные депозиты, независимо от срока, отражаются в отчетности в качестве финансовых вложений.
Финансовые вложения	Оценка при выбытии осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.
Заемные обязательства	Дополнительные расходы по займам включаются единовременно в состав прочих расходов без распределения на срок займа (кредитного договора).

1.1 Принцип непрерывности деятельности

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает, что Общество будет продолжать деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Обязательства будут погашаться в установленном порядке.

1.2 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

У Общества отсутствуют оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, информация о которых подлежит раскрытию в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.3 Отступления от правил бухгалтерского учета

Случаев отступления от правил в соответствии с пунктом 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» в 2022 не допущено.

1.4 Прекращаемая деятельность

Прекращаемая деятельность отсутствует.

1.5 Риски хозяйственной деятельности

Специальная военная операция на Украине, присоединение к Российской Федерации Донецкой и Луганской Народных Республик, Херсонской и Запорожской областей и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса

российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

1.6 Переход на новые стандарты

С 01.01.2022 осуществлен переход на ФСБУ 6/2020 «Основные средства», 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Корректировка показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за прошлые отчетные периоды не потребовалась.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, действовавший на день совершения операции.

Активы и обязательства, стоимость которых выражена в долларах США, отражены в учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса, действовавшего 31 декабря 2022 г. и составившего 70,3375 рублей за 1 доллар США.

3. Основные средства

Основных средств Общество не имеет.

4. Финансовые вложения

В 2022 году частная компания с ограниченной ответственностью по акциям ПФИГ Овериз Инвест Холдинг Лтд приняла решение о переносе своего зарегистрированного офиса и места деятельности в порядке редомиляции из Республики Кипр в Российскую Федерацию и 19 сентября 2022 г. была зарегистрирована в соответствии с Федеральным законом «290-ФЗ от 03.08.2018 в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации в качестве международной компании в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью по наименованием Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Луч Капитал», ОГРН 1223900010069, ИНН 3900001605.

По строке 1170 и 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены следующие финансовые вложения (текущая рыночная стоимость не определяется):

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2021 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2020 в тыс. рублей
Рубикон ООО, договор займа ПР12-21 от 12.11.2021 (до 31.12.2026)	0	98 000	0
ПФИГ Оверсиз Инвест Холдинг Лтд, договор займа KIL 515-16 от 15.03.2016	0	954	1 240
ПФИГ Оверсиз Инвест Холдинг Лтд, дог. РОІН 19-20 от 14.10.2020	0	0	3 275
ООО «РИД Ойл-Пермь», договор займа № ПР10-20/Ф-48 от 30.11.2020	0	0	145 500
МКООО «Луч Капитал», договор займа KIL 515-16 от 15.03.2016	668	0	0
ООО «Хилби», договор займа ПР 9-20 от 02.09.20 до 30.09.25	921 405	870 645	264 875
Итого	**922 073**	**969 599**	**414 890**

Информация о краткосрочных и долгосрочных финансовых вложениях раскрыта в Таблице 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений».

5. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены:

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2021 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2020 в тыс. рублей
Расчеты с бюджетом	3	3	432
Авансы выданные	0	0	50
Прочие расчеты	0	66	0
Проценты, подлежащие возврату вместе с основной суммой долга по займам выданным, в том числе:	162 990	68 193	73 289
Рубикон ООО, договор займа ПР12-21 от 12.11.2021 г до 31.12.2026	*6 871*	*1 202*	*69 941*
ООО «РИД Ойл-Пермь», договор займа № ПР10-20/Ф-48 от 30.11.2020	*0*	*0*	*955*
ООО «Хилби», Договор займа ПР 9-20 от 02.09.2020 до 30.09.25	*156 119*	*66 991*	*2 393*
Итого	**162 993**	**68 262**	**73 772**

Информация о краткосрочной и долгосрочной дебиторской задолженности раскрыта в Таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражено:

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2021 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2020 в тыс. рублей
Денежные средства на счетах	1 833	482	1 842
Итого	**1 833**	**482**	**1 842**

7. Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены расходы будущих периодов (неисключительные права пользования программами для ЭВМ): на 31.12.2022 –6 тыс. рублей, на 31.12.2021 – 3тыс. рублей, на 31.12.2020 – 5 тыс. рублей.

8. Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей.

9. Нераспределенная прибыль

По итогам 2022 г. прибыль Общества составила 7 935 тыс. рублей.

По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на 31.12.2022 отражена сумма нераспределенной прибыли Общества в размере 25 931 тыс. рублей, на 31.12.2021 отражена сумма нераспределенной прибыли Общества в размере 17 996 тыс. рублей, на 31.12.2020 отражена сумма нераспределенной прибыли Общества в размере 19 132 тыс. рублей.

10. Заемные средства

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражено:

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2021 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2020 в тыс. рублей
Задолженность по кредитным договорам, договорам займа и процентам по ним, подлежащая выплате более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	**868 926**	**942 947**	**435 945**
ООО «МС», Договор займа МС-Х-13-20 от 30.11.2020 до 25.12.2025 основной долг и проценты	*388 390*	*348 348*	*324 358*

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2021 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2020 в тыс. рублей
ООО «МС», Договор займа МС-Х-1-22 от 18.03.2022 до 31.03.2024 основной долг и проценты	*6 673*	*0*	*0*
ООО «НСХ», Договор займа ПР 8-20 от 25.08.2020 до 30.09.2025 основной долг и проценты	*442 611*	*594 599*	*77 313*
Литис ООО, договор займа Л-Х-10-19 от 29.07.2019 до 31.12.2022	*31 252*	*0*	*34 274*
Итого	**868 926**	**942 947**	**435 945**

По состоянию на 31.12.2022 неиспользованный лимит средств по договорам займа составляет:

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. руб.
ООО «МС», Договор займа МС-Х-1-22 от 18.03.2022 до 31.03.2024	*23 500*
ООО «НСХ», Договор займа ПР 8-20 от 25.08.2020 до 30.09.2025	*319 835*
Итого	**343 335**

11. Краткосрочные обязательства

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены:

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2021 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2020 в тыс. рублей
Задолженность по кредитным договорам, договорам займа и процентам по ним, подлежащая выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	191 076	77 324	32 441
ПФИГ Оверсиз Инвест Холдинг Лтд, дог. KIL447-15 от 27.01.2015 до 31.12.2021, основной долг и проценты	*0*	*10 326*	*10 326*
МКООО «Луч Капитал», дог. KIL447-15 от 27.01.2015 до 31.12.2021, основной долг и проценты	*10 326*	*0*	*0*
ООО «НСХ», Договор займа ПР 8-20 от 25.08.2020 до 30.09.2025	*180 000*	*14 934*	*713*
ООО «МС», Договор займа МС-Х-1-22 от 18.03.2022 до 31.03.2024 основной долг и проценты	*750*	*0*	*0*
ООО «МС», Договор займа МС-Х-13-20 ОТ 30.11.2020 до 25.12.2025	*0*	*14 790*	*13 527*
ООО «Авиум», Договор займа № 3-2020 до 31.12.2021	*0*	*0*	*7 875*
Литис ООО, договор займа Л-Х-10-19 от 29.07.2019 до 31.12.2022	*0*	*37 274*	*0*
Итого	**191 076**	**77 324**	**32 441**

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены:

Показатель	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2021 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2020 в тыс. рублей
Расчеты с бюджетом	240	59	0
Прочие расчеты	0	100	0
Расчеты с персоналом	0	0	0
Итого	**240**	**159**	**0**

Информация о краткосрочной и долгосрочной кредиторской задолженности раскрыта в Таблице 5.2 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

12. Управленческие расходы.

Общехозяйственные расходы отражены по строке 2220 «Управленческие расходы» в отчете о финансовых результатах, в том числе:

По статьям затрат	В 2022 году в тыс. рублей	В 2021 году в тыс. рублей
Аренда помещений	227	227
Оплата труда и страховые взносы	141	141
Прочие расходы	122	120
Итого	**490**	**488**

13. Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы, отраженные Обществом в бухгалтерском учете в соответствии с условиями, определенными для их признания в ПБУ 9/99 «Доходы организации», показаны по строкам 2320 «Проценты к получению» и 2340 «Прочие доходы» отчета о финансовых результатах:

По видам доходов	В 2022 году в тыс. руб.	В 2021 году в тыс. руб.
Проценты к получению (стр.2320 ОФР), в т.ч.:	**94 797**	**74 502**
ООО «РИД Ойл-Пермь», договор займа №ПР10-20/Ф-48 от 30.11.2020 до 25.12.2021	*0*	*8 338*
ООО «Хилби», Договор займа ПР 9-20 от 02.09.2020 до 30.09.2025	*89 128*	*64 598*
Рубикон ООО, договор займа ПР12-21 от 12.11.2021 г до 31.12.2026	*5 669*	*1 202*
Банк УРАЛ ФД, % по депозитам	*0*	*364*
Прочие доходы (стр.2340 ОФР), в.ч.	**300**	**400**
Прочие	*300*	*400*

Прочие расходы, отраженные Обществом в бухгалтерском учете в соответствии с условиями, определенными для их признания в ПБУ 10/99 «Расходы организации», показаны по строкам 2330 «Проценты к уплате» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах:

По видам расходов	В 2022 году в тыс. рублей	В 2021 году в тыс. рублей
Прочие расходы (стр. 2350 ОФР), в т.ч.	**423**	**5 525**
Расчетно-кассовое обслуживание	*26*	*28*
Прочие	*397*	*5 497*
Проценты по кредитам (стр. 2330 ОФР) , в т.ч.:	**84 254**	**69 046**
Проценты по договору займа Авиум 3-2020 от 03.12.2020 до 31.12.2021	*0*	*161*
Проценты по договору займа МС МС-Х-13-20 от 30.11.2020 до 25.12.2025	*25 253*	*25 252*
Проценты по договору займа МС МС-Х-1-22 от 18.03.2022 до 31.03.2024	*923*	
Литис ООО Договор займа Л-Х-10-19 от 29.07.2019 до 31.12.2022	*2 978*	*3 000*
Проценты по договору займа НСХ ПР 8-20 от 25.08.2020 до 30.09.2025	*55 100*	*40 633*

14. Налог на добавленную стоимость

Сумма налогового вычета по НДС списана на прочие расходы в соответствии с п. 2 ст. 170 НК РФ.

15. Налог на прибыль

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль определялась в соответствии с положениями гл. 25 НК РФ.

Прибыль до налогообложения за 2022 г. составила 9 930 тыс. рублей.
Текущий налог на прибыль начислен за 2022 г. в сумме 998 тыс. рублей.
Погашение отложенного налогового актива составило 998 тыс. рублей.
Чистая прибыль за 2022 год составила 7 935 тыс. рублей.

Убыток до налогообложения за 2021 г. составил 157 тыс. рублей.
Текущий налог на прибыль начислен за 2021 г. в сумме 489 тыс. рублей.
Погашение отложенного налогового актива составило 489 тыс. рублей.
Чистый убыток за 2021 год составил 1 135 тыс. рублей.

16. Информация о связанных сторонах

По смыслу статьи 6.1. Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Общества (бенефициарный владелец, является гражданка Российской Федерации Кожевникова Екатерина Вадимовна, ИНН 590612736454. Доля владения – 100 %.

Дивиденды в 2022 г. не начислялись и не выплачивались.

Генеральный директор Общества - Озерова Ольга Валерьевна, ИНН 165503946845.

Сумма вознаграждения основного управленческого персонала за 2022 год составляет 108 тыс. рублей с учетом НДФЛ. Страховые взносы с сумм вознаграждения основного управленческого персонала за 2022 год составляют 33 тыс. рублей.

Сумма вознаграждения основного управленческого персонала за 2021 год составляла 108 тыс. рублей с учетом НДФЛ. Страховые взносы с сумм вознаграждения основного управленческого персонала за 2021 год составляли 33 тыс. рублей.

17. Условные факты

По состоянию на 31.12.2022 обеспечение обязательств и платежей, выданное по договору уступки права требования № KIL515-16 от 15.03.2016, составляет 725 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2021 обеспечение обязательств и платежей, выданное по договору уступки права требования № KIL515-16 от 15.03.2016, составляло 1 175 тыс. рублей.

Иные факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, информация о которых подлежит раскрытию в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «Фирма «Проперти»

Озерова О.В.

1 февраля 2022 г.