

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год

1. Общие сведения

ООО «Августа» (далее Общество) зарегистрировано по адресу:
111024, Москва г, Энтузиастов 2-Я ул, дом № 5, корпус 40, этаж 3, комната 11, помещение 2

Численность персонала Общества составила:

по состоянию на 31 декабря 2021 г.	1 человек
по состоянию на 31 декабря 2022 г.	1 человек
Среднегодовая численность персонала за 2022 год	1 человек

Общество не имеет обособленных подразделений (филиалов, представительств).

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

Единоличным исполнительным органом Общества является:

Общество с ограниченной ответственностью «Комплексное управление недвижимостью» в лице генерального директора Рудакова Алексея Николаевича

Коллегиальный исполнительный орган отсутствует.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основании следующих основных положений учетной политики.

2.1. Нормативно-правовая база подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.98г. № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету и рабочим планом счетов, сформированным на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н. В случае если по конкретному вопросу ведения бухгалтерского учета в федеральных стандартах бухгалтерского учета не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то Общество разрабатывает соответствующий способ исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества была подготовлена в соответствии с теми же нормативно-правовыми документами по бухгалтерскому учету.

2.2. Нематериальные активы

Оценка нематериальных активов производится в размере фактических расходов на их приобретение или создание. Переоценка стоимости нематериальных активов, равно как и проверка их на обесценение Обществом не производится.

По всем видам амортизируемых нематериальных активов Обществом применяется линейный метод начисления амортизации.

Платежи за полученное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, в том числе за неисключительное право пользования программными продуктами, отражаются в бухгалтерском учете Общества в составе расходов будущих периодов и подлежат равномерному списанию на

текущие расходы в течение срока действия соответствующего договора с правообладателем или иного срока, установленного Обществом самостоятельно исходя из необходимой продолжительности планируемого использования, скорости морального устаревания и других аналогичных факторов. В бухгалтерском балансе Общества они отражаются в составе прочих внеоборотных активов (долгосрочная часть) и (или) прочих оборотных активов (краткосрочная часть).

2.3. Основные средства

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве основных средств и стоимостью не более 100 000 (ста тысяч) рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе расходов. Указанная норма применяется в отношении объектов из групп объектов основных средств, которые потенциально относятся к несущественным активам и единовременно соответствуют следующим показателям:
- остаточная стоимость этой группы основных средств на последнюю отчетную дату (год) составляет не более 5 % от показателя строки Баланса «Основные средства»;
- сумма начисленной амортизации по этой группе основных средств составляет не более 5% от суммы расходов (суммарно расходов по основной деятельности и управленческих расходов) за последний отчетный период (год);
- сумма начисленной амортизации по этой группе основных средств составляет не более 5% от общей суммы расходов в виде начисленной амортизации за последний отчетный период (год).
Переоценка основных средств Обществом не производится.
По всем группам амортизируемых основных средств Обществом применяется линейный метод начисления амортизации начиная с месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.
Сроки полезного использования объектов основных средств Общество определяет на дату принятия их к учету (дату ввода в эксплуатацию и отражения в качестве основных средств) согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1, с учетом рекомендации технических служб.
В случае если определение срока полезного использования объекта основных средств на основании Постановления Правительства №1 не представляется возможным, Общество утверждает срок полезного использования объекта на основании рекомендаций предприятия-изготовителя либо на основании заключения специально создаваемой комиссии, в которую входят представители технических и финансовых служб Общества.
Самостоятельными объектами основных средств признаются произведенные существенные по величине затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными признаются затраты, составляющие 20% и более от первоначальной стоимости объекта. Срок полезного использования объектов в виде затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя исходя из продолжительности межремонтного периода.
Стоимость безвозмездно полученных основных средств признается в прочих доходах Общества единовременно в полной сумме.

2.4. Финансовые вложения

В Обществе к финансовым вложениям относятся вложения, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету финансовых вложений. При этом беспроцентные займы выданные и простые беспроцентные векселя не признаются финансовыми вложениями и отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Приобретенная по номинальной стоимости дебиторская задолженность (любые приобретенные по номиналу права требования, кроме прав займодавца по договорам процентного займа) не признаются финансовыми вложениями и отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Процентные займы, выданные сотрудникам Общества, также признаются финансовыми вложениями.

По долговым ценным бумагам (облигациям, векселям), по которым не определяется текущая рыночная стоимость, Общество не признает разницу между их первоначальной и номинальной стоимостью в течение срока их обращения. Доход по таким ценным бумагам признается Обществом единовременно, в момент их погашения или иного выбытия.

Финансовые вложения (кроме акций, по которым не устанавливается текущая рыночная стоимость) отражаются при их выбытии по первоначальной (последней переоцененной) стоимости каждой единицы.

При выбытии акций, по которым не устанавливается текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

На конец отчетного года финансовые вложения, по которым имеется устойчивое существенное снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение.

В отчете о финансовых результатах Общества начисление и восстановление резерва под обесценение финансовых вложений отражается развернуто.

2.5. Запасы

Оценка сырья и материалов, товаров для перепродажи и готовой продукции при их выбытии (отпуске в производство) производится Обществом по методу средней себестоимости.

Незавершенное производство отражается Обществом в составе запасов по фактической производственной себестоимости.

2.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

Стоимость оплаченной страховой премии по договорам добровольного страхования учитывается по счету расходов будущих периодов и отражается в составе прочих внеоборотных либо прочих оборотных активов в зависимости от оставшегося на отчетную дату срока действия договора страхования.

Списание предоплаченной страховой премии производится Обществом равномерно в течение срока действия договора страхования в соответствии со специальными расчетами, составленными на дату начала срока действия договора и корректируемыми в течение всего периода страхования в зависимости от сложившейся ситуации.

Задолженность по процентам к получению по займам выданным отражается в бухгалтерской отчетности Общества в составе дебиторской задолженности (прочей).

Суммы оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету).

Суммы полученной оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет.

В отчете о финансовых результатах Общества начисление и восстановление резерва по сомнительным долгам отражается развернуто.

2.7. Расчеты по заемным средствам

Общество признает обязательство по заемным средствам, в том числе по выпущенным ценным бумагам (векселям и облигациям), при фактическом поступлении денежных средств либо при погашении иного ранее признанного обязательства (перевод долга, новация).

Проценты по полученным кредитам и займам отражаются в составе прочих расходов равномерно в течение предусмотренного договором срока возврата денежных средств. Проценты (дисконт) по выпущенным долговым ценным бумагам отражаются в составе прочих расходов исходя из условий выпуска ценных бумаг.

Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии, агентские вознаграждения за поддержку вторичного рынка выпущенных ценных бумаг, учитываются Обществом в полной сумме в том отчетном

периоде, когда эти затраты были фактически произведены, кроме случаев включения расходов в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 3 000 000 руб.

2.8. Расчеты по налогам и обязательным страховым взносам

Расчеты с бюджетом по налогам и сборам, а также с внебюджетными фондами по обязательным страховым взносам отражаются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто по видам налогов (взносов) и уровням бюджета (для налога на прибыль).

НДС к восстановлению, исчисленный с авансов выданных, отражается Обществом в составе прочих краткосрочных обязательств.

В целях исчисления налога на прибыль временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница, и отражаются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто через отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Сумма налога на прибыль, начисленного в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, отражается по отдельной статье отчета о финансовых результатах Общества (после статей текущего и отложенного налога на прибыль).

2.9. Оценочные и условные обязательства

Общество признает в балансе оценочные обязательства, а также раскрывает информацию в пояснениях к бухгалтерской отчетности об условных активах и обязательствах в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов.

2.10. Доходы

Доходом от обычных видов деятельности Обществом признается выручка от реализации товаров, продукции, работ, услуг по основным направлениям, перечисленным в пункте 1 настоящих Пояснений.

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).

Доход от списания кредиторской задолженности Общества по выплате дивидендов отражается напрямую в составе нераспределенной прибыли и не участвует в формировании финансового результата за отчетный период.

2.11. Расходы

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности Обществом определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности без включения в них управленческих и коммерческих расходов и с учетом общепроизводственных расходов. Аналогичным образом формируется производственная себестоимость остатков готовой продукции и незавершенного производства.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества, не увеличивая себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. В отчете о финансовых результатах Общества управленческие и коммерческие расходы отражаются отдельными статьями.

2.12. Учет аренды

Стоимость признанных прав пользования активами амортизируется линейным способом.
В случаях получения в аренду земли в качестве номинальной величины будущих арендных платежей принимается величина равная произведению текущей стоимости арендной платы и срока аренды, а в качестве ставки дисконтирования ставка, по которой привлекаются или могут быть привлечены заемные средства на срок сопоставимый со сроком аренды (или равной ключевой ставке ЦБ РФ на момент признания прав, увеличенной в 1.3 раза).
Срок полезного использования права пользования активом в виде земли, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды, определяется с даты начала аренды до более ранней из следующих дат - даты окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или даты окончания срока аренды.
Фактическая стоимость права пользования активом в виде земли и соответствующая величина обязательства по аренде пересматриваются в числе прочего в случаях изменения кадастровой стоимости арендуемого земельного участка и, соответственно, изменения величины арендных платежей, рассчитываемых от кадастровой стоимости, по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде. Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода - т.е. периода, с которого произошло изменение кадастровой стоимости.

2.13. Отчет о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств Общества содержит информацию об остатках и движении денежных средств и денежных эквивалентов.

К денежным эквивалентам Общество относит высоколиквидные финансовые вложения, которые по первому требованию либо в срок менее трех месяцев после отчетной даты могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам Общество относит, в частности, открытые в кредитных организациях депозиты независимо от общего периода начисления процентов по ним, кроме депозитов, условиями которых предусмотрен временной мораторий на снятие денежных средств по требованию.

Любые перечисления денежных средств, удержанных из заработной платы сотрудников Общества (включая алименты, штрафы, возмещение ущерба по исполнительным лицам и т.п., налог на доходы физических лиц), а также перечисления третьим лицам в пользу сотрудников Общества отражаются в составе платежей в связи с оплатой труда работников отчета о движении денежных средств. По этой же статье отражаются суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды.

Перечисление страховых премий страховым компаниям, за исключением премий по договорам добровольного медицинского страхования, страхования от несчастных случаев и страхования жизни сотрудников и членов их семей, признается оплатой услуг по текущим операциям и отражается в составе платежей поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги отчета о движении денежных средств.

Перечисление денежных средств банку в связи с оплатой услуг по расчетно-кассовому обслуживанию отражаются в составе платежей поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги отчета о движении денежных средств, а иные банковские комиссии (включая плату за выданные гарантии) – в составе прочих платежей по текущим операциям.

Следующие денежные потоки отражаются Обществом в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности отчета о движении денежных средств:

- возврат авансов выданных и полученных;
- возврат страховых премий и страховые выплаты, полученные Обществом;
- штрафные санкции, уплаченные банку-кредитору за нарушение условий кредитного договора;
- уплата и возврат излишне перечисленных пеней, штрафов по всем налогам (в том числе по налогу на прибыль и НДС) и обязательным страховым взносам;
- разница между фактическим курсом купли-продажи иностранной валюты от курса ЦБ РФ на дату обмена валюты.

3. Изменения в учетной политике и исправление ошибок

3.1. Изменения в учетной политике с 01 января 2022 года

В учетную политику на 2022 год Обществом внесены дополнения в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в связи с чем были произведены единовременные корректировки соответствующих показателей. Данные о произведенных корректировках, которые повлияли на сопоставимые показатели финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2021 год, см. в разделе 8. «Корректировка показателей отчетности за прошлый период».

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса
(в тыс. руб., если не указано иное)

4.1 Капитал

Зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей (вкладов), внесенных его участниками (учредителями) и составляет 210 000 тыс. рублей.

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

5.1 Расходы по налогу на прибыль

Наименование показателя	2022 г.		2021 г.	
	Прибыль/(убыток)	Налог на прибыль 20%	Прибыль/(убыток)	Налог на прибыль 20%
Прибыль/(убыток) до налогообложения / Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	**7 519**	**1 507**	**(1653)**	**1450**
Постоянные разницы текущего периода / Постоянное налоговое обязательство/(актив)				
Вычитаемые временные разницы текущего периода / Изменение отложенных налоговых активов				
Налогооблагаемые временные разницы текущего периода / Изменение отложенных налоговых обязательств				
Итого налоговая база по налогу на прибыль/ Текущий налог на прибыль (стр.2411 Отчета о финансовых результатах)	**7 519**	**1 588**	**(1653)**	**1450**
Прибыли/(убытки) прошлых лет (свернуто) / Корректировка условного расхода (дохода) по налогу на прибыль за прошлые годы				
Корректировка постоянных разниц за прошлые годы / Корректировка постоянных налоговых обязательств (активов) за прошлые годы				
Итого корректировка налоговой базы за прошлые годы/ Итого корректировка текущего налога на прибыль за прошлые годы				
Корректировка временных разниц за прошлые годы / Корректировка отложенных налогов за прошлые годы				
Списание временных разниц /Списание отложенных налогов				
Итого корректировка (списание) временных разниц /				

Итого корректировка (списание) отложенных налогов				

Различия между бухгалтерским и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к образованию временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств для целей настоящей бухгалтерской отчетности и их налоговой базой. Налоговый эффект от изменения данных разниц представлен ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	Изменение за 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	Изменение за 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Отложенные налоговые активы – всего	**200**	**56**	**144**		
в том числе: Основные средства					
Оценочные резервы					
Убыток текущего периода					
Незавершенное производство					
Арендные обязательства	96	(48)	144		
Проценты по обязательствам					
Прочее	104	104			
Отложенные налоговые обязательства - всего	**118**	**(26)**	**144**		
в том числе: Основные средства	82	(41)	123		
Незавершённое производство					
Материалы					
Арендные обязательства					
Проценты по обязательствам	10	(11)	21		
Прочее	26	26			

Совокупные затраты на оплату энергетических ресурсов

У Общества отсутствуют затраты на оплату энергетических ресурсов поскольку не связаны напрямую с ведением Обществом своей деятельности. Данные затраты (плата электроэнергию, теплоэнергию, за водоснабжение и газоснабжение) входят в состав арендной платы.

6 Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон:

№ группы	Характер взаимоотношений (группа связанных сторон)	Наименование организаций, Ф.И.О. и должность физических лиц
1	Физические и юридические лица, которые контролируют Общество путем владения более 50% акций (долей) Общества (материнская компания, либо физическое лицо, владеющее контрольным пакетом акций (долей) Общества)	Международная торгово-промышленная компания «ДУРАНГО ЭСТЕЙТС ЛИМИТЕД» (International Business Company «DURANGO ESTATES LIMITED» доля 100%).
2	Физические и юридические лица, которые оказывают значительное влияние на Общество путем владения более 20% и не более 50% его акций (долей)	
3	Юридические лица, которые прямо или косвенно (через дочерние компании) контролируются Обществом путем владения более 50% их акций (долей) (дочерние и внучатые компании)	
4	Юридические лица, на которые Общество прямо или косвенно (через дочерние компании) оказывает значительное влияние путем владения более 20% и не более 50% их акций (долей) (зависимые компании по отношению к Обществу и его дочерним либо внучатым предприятиям).	
5	Лица, являющиеся основным управленческим персоналом Общества (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления)	
6	Юридические лица, в которых основным управленческим персоналом Общества (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа) являются те же лица, что и в самом Обществе	ООО «Комплексное управление недвижимостью»
7	Юридические лица, в которых более чем пятьдесят процентов количественного состава коллегиального исполнительного органа и (или) совета директоров (наблюдательного совета, совета фонда) составляют одни и те же физические лица, что и в самом Обществе	
8	Юридические лица, которые контролируются одним и тем же юридическим лицом, что и само Общество	
9	Юридические лица, на которые оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом, что и на само Общество в силу прямого участия такого физического лица в капитале этих юридических лиц	

Все расчеты по операциям со связанными сторонами выражены в российских рублях и подлежат осуществлению (завершению) в течение ближайших 12 месяцев после отчетной даты.

Бенефициарными владельцами Общества (в соответствии с понятием, установленным Федеральным законом "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" - физическими лицами, которые, в конечном счете, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие) более 25% в капитале) являются:

Фамилия, И.О.	Доля участия (%)
Апресян Вазген	100

В 2022 г. какие-либо операции с бенефициарными владельцами не осуществлялись.

7 Информация о чрезвычайных ситуациях

В течение 2022 г. чрезвычайных ситуаций в Обществе не было.

8 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые подлежат отражению в бухгалтерской отчетности за 2022 год, нет.

9 Корректировка показателей отчетности за прошлый период

Корректировка сравнительных данных за 2022 г. представлена ниже:

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

Код строки/ столбца	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Начало применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»				
	АКТИВ			
1150, в т.ч.	Основные средства	17	617	634
11501	*Право пользования активами*	-	*617*	*411*
1180	Отложенные налоговые активы	-	144	144
	ПАССИВ			
1420	Отложенные налоговые обязательства	-	144	144
1450	Арендные обязательства	-	617	617

10 Допущение непрерывности деятельности

Состояние чистых активов Общества:

Наименование показателя	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.
Чистые активы	56 639	50 627	53 729

Основным направлением деятельности Общества на ближайшую перспективу по-прежнему будет являться подготовка к продаже собственного недвижимого имущества.

Общество считает, что оно способно удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам в рамках хозяйственной деятельности и исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Отсутствуют судебные иски против Общества, которые находятся в процессе рассмотрения и могут в случае успеха истца завершиться невыполнимыми для Общества обязательствами.

Отсутствуют проблемы с персоналом, недостаток оборудования и пр. для ведения деятельности.

Общество предпринимает меры, направленные на устранение дефицита оборотного капитала. В частности, изыскиваются возможности для снижения текущих расходов, достигнуты договоренности с участниками Общества на случай необходимости обеспечить финансовую поддержку в объемах, требуемых для погашения обязательств, подлежащих погашению в течение 2023 г., рассматривается возможность пересмотра ценовой политики.

Таким образом, событий или условий, которыми могут обусловлены значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев, следующих за отчетным 2022 годом, нет.

Генеральный директор

ООО «Комплексное Управление Недвижимостью» _____/Рудаков А.Н./