

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ ЗА 2023 ГОД

1. Сведения об организации

ООО «Юрмивит» зарегистрировано 04.03.2010 г. за основным государственным регистрационным номером 1105027002838, ИНН 502715921, КПП 525801001, юридический адрес: 603032, г. Н. Новгород, ул. Памирская, д. 11 В, помещение № 1.

Основной вид деятельности организации: аренда или управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом, ОКВЭД 68.20.2.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Уставный капитал организации: 10 000 (десять тысяч) рублей (оплачено 100%).

Учредители и аффилированные лица организации:

Щавлев Илья Альбертович - 50 % уставного капитала

Игнатенко Александр Владимирович - 30% уставного капитала

Волкова Наталья Павловна – 20% уставного капитала

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 2 человека.

2. Основные положения учетной политики

С 01.01.2020 года ООО «Юрмивит» применяет УСН с объектом налогообложения в виде доходов, уменьшенных на величину расходов.

Выручка от финансово-хозяйственной деятельности в налоговом учете определяется по кассовому методу, в бухгалтерском учете - по методу начисления.

Расходы в бухгалтерском учете признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени их фактической оплаты. Для целей налогового учета расходы учитываются в составе затрат по мере их фактической оплаты.

Уровень существенности для целей бухгалтерского учета – 10 %.

Стоимость активов, которые учитываются в составе основных средств, составляет не менее 40 000 рублей за единицу, в налоговом учете – 100 000 рублей за единицу.

В организации в бухгалтерском учете применяется линейный метод амортизации.

2.1. Изменения учетной политики с 01.01.2023 г.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость), учет которой ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018. Перечень объектов инвестиционной недвижимости утверждается приказом генерального директора.

Инвестиционная недвижимость учитывается в бухгалтерском учете по переоцененной стоимости равной справедливой стоимости. Переоценка производится ежегодно на дату составления бухгалтерской отчетности организации – 31 декабря.

Дооценка или уценка инвестиционной недвижимости учитывается в бухгалтерском учете в качестве дохода или расхода текущего периода.

Инвестиционная недвижимость не подлежит амортизации для целей бухгалтерского учета организации.

2.2. Переход на ФСБУ 6/2020 с 01.01.2023 г. Оценка инвестиционной недвижимости

Инвестиционной недвижимостью в организации признано здание автосервиса на 4 ремонтных поста в комплексе с автомойкой по адресу г. Н. Новгород, ул. Памирская, д. 11В, КН 52:18:0050275:689

По состоянию на 31.12.2022 г. проведена оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (отчет №58-ЮЛ/2023 от 23.01.2023 г. ООО «Экспертный центр «Норматив».

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2022 г. составила:

Справедливая стоимость, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	Кадастровая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Накопленная амортизация, руб.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
7 901 500,00	9 481 800,00	7 471 013,32	2 796 791,18	3 535 566,55	6 332 357,73

Все изменения, связанные с переходом на ФСБУ 6/2020, отражены в учете и отчетности в межотчетный период, т. е. после 31 декабря 2022 г., (после закрытия этого года и составления отчетности за этот год), но до 1 января 2023 года:

- сформирована текущая балансовая стоимость объекта инвестиционной недвижимости путем списания начисленной по нему до начала применения ФСБУ 6/2020 амортизации;

- пересчитана балансовая стоимость объекта до его справедливой стоимости, результат дооценки учтен на счетах учета нераспределенной прибыли (счет 84).

2.3. Корректировка БФО (Отчет об изменениях капитала) в связи с изменением учетной политики

При составлении БФО за 2022 год конечные данные представлены без учета вышеуказанных изменений, связанных с переходом на ФСБУ 6/2020. В отчетности 2023 года данные за 2022 год представлены с учетом корректировок (строки 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» и 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»).

Оборот по счету 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)", связанный с переходом на ФСБУ 6/2020, отражен в разделе 2 отчета об изменениях капитала за 2023 год ("Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок").

Строка 3410 гр. 4 капитал на 31.12.2022 представляет собой разницу между справедливой стоимостью без учета НДС и остаточной стоимостью инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2022 г.

Нераспределенная прибыль (строка 3501 гр. 4) после корректировок за 2022 г. составила 3483 тыс. руб.

3. Переоценка инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2023 г.

Переоценка инвестиционной недвижимости производится ежегодно на дату составления бухгалтерской отчетности организации – 31 декабря.

По состоянию на 31.12.2023 г. проведена оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (отчет №35-ЮЛ/2024 от 17.01.2023 г. ООО «Экспертный центр «Норматив».

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2022 г. составила:

Справедливая стоимость, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	Кадастровая стоимость, руб.
8 742 500,00	10 491 000,00	10 447 499,31

Дооценка инвестиционной недвижимости учтена в качестве прочего дохода текущего периода.

4. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса за 2023 г.:

4.1. Основные средства

По строке 1150 бухгалтерского баланса отражены затраты по возведению автомойки.

Незавершенные капитальные вложения в 2023 году

Наименование	На начало года	Затраты за период	На конец периода
Автомойка ул. Печерская	326 451,37	0	326 451,37

4.2. Расшифровка дебиторской задолженности

Наименование	Сумма
Поставщики и покупатели	85 887,35
Налоги и сборы	0,02
Прочие дебиторы	223 920,69
ИТОГО	309 808,06

4.3. Расшифровка кредиторской задолженности

Наименование	Сумма
Поставщики и покупатели	304 915,06
Налоги и сборы	116 202,30
Оплата труда	25 159,00
ИТОГО	446 276,36

5. Пояснения к существенным статьям отчета о прибылях и убытках

Общая сумма дохода в бухгалтерском учете прошла по основному виду деятельности «аренда или управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» по заключенным договорам аренды нежилого помещения и сооружения и составила 3 149 208 (три миллиона сто сорок девять тысяч двести восемь) рублей.

Согласно КУДиР за 2023 год сумма дохода составила 3 146 803 (три миллиона сто сорок шесть тысяч восемьсот три) рубля 35 копеек.

Разница между доходом в бухгалтерском и налоговом учете в размере 2 405 рублей возникла в результате:

- дебиторской задолженности по договору аренды № 2 от 10.02.2018 г. в размере 651 рубль;

- кредиторской задолженности по договору аренды № 1/2023 от 01.12.2023 г. за декабрь 2023 г. в размере 3 056,00 рублей.

Строка 2340 (прочие доходы) отчета о прибылях и убытках включает в себя:

- дооценку инвестиционной недвижимости за 2023 г. в сумме 841 000 рублей;

- списание кредиторской задолженности по налогам, пеням, штрафам прошлых периодов, не подтвержденных налоговым органом в сумме 25 304,29 рублей.

1	Выручка по основному виду деятельности «аренда или управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом»	3 146 208,00
	Управленческие расходы , в том числе:	2 968 383,87

1	Материальные расходы (отопление, электроэнергия, водоснабжение, прочее)	1 276 815,05
2	Прочие расходы (бухгалтерские услуги, обслуживание программного обеспечения «1СБухгалтерия», Контур, прочее)	294 072,14
3	Заработная плата и страховые взносы	390 498,62
4	Аренда земельных участков	857 578,06
5	Налог на имущество организаций	149 420,00
	Прочие расходы, в том числе:	80 504,57
	- услуги банка	15 510,00
	- штрафы и пени перед контрагентами	321,82
	- штрафы, пени по налогам и сборам	7 108,75
	- прочие расходы	57 564,00

Сумма минимального налога, уплачиваемого в связи с применением УСН с объектом налогообложения в виде доходов, уменьшенных на величину расходов, составила 31 468 рублей (стр. 2460 отчета о прибылях и убытках).

Совокупный финансовый результат – прибыль в размере 935 155 рублей 85 копеек утвержден протоколом общего собрания участников ООО «Юрмивит» № 1/2024 от 02.03.2024 г.

Генеральный директор ООО «Юрмивит»

Щавлев И.А.