Общество с ограниченной ответственностью

«Либра Девелопмент»

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г.

г.Липецк

2024 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Либра Девелопмент» (далее – Общество) за 2023 год, сформированной Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности. Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в единицах измерения: тыс. руб.

1. Общие сведения.

1.1. Общая информация об организации.

Фирменное наименование Общества на русском языке:
Полное: Общество с ограниченной ответственностью «Либра Девелопмент»;
Сокращенное: ООО «Либра Девелопмент».

Форма собственности: общество с ограниченной ответственностью, собственность иностранных юридических лиц.
Общество создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 08.02.1998 года №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».
Общество действует на основании законодательства Российской Федерации и учредительных документов общества.

Дата государственной регистрации общества: 22.03.2011 г., ОГРН 1114823003118.
ИНН 4823051576, КПП 482301001, ОКТМО 42701000.

Юридический адрес Общества: г. Липецк, ул.9 Мая, строение 10Б;
Фактический адрес Общества: г. Липецк, ул.9 Мая, строение 10Б.

Размер Уставного капитала: 3 000 000 руб.

Учредители (участники) Общества:

До 15.07.2015 г.:

1) Общество с ограниченной ответственностью «РУМЕЛКО», доля в Уставном капитале: номинальная стоимость 30 000 руб., в процентах -1%;
2) Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-финансовая компания «ЛКБ-ИНВЕСТ», доля в Уставном капитале: номинальная стоимость 2 970 000 руб., в процентах -99%.

С 15.07.2015 г.:

- Единственный участник - ОАКФОРС ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (Кипр).

Доля в Уставном капитале: номинальная стоимость 3 000 000 руб., в процентах -100%.

1.2. Информация об обособленных подразделениях.

Общество с ограниченной ответственностью «Либра Девелопмент» имеет обособленное подразделение в г. Москве, созданное 01.12.2011 г. в соответствии с приказом Генерального директора №12 от 27.11.2011 г.

Место нахождения обособленного подразделения ООО «Либра Девелопмент»:
до 01.07.2016 г. - 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д.18, стр.1, оф.15.
КПП 770545001, ОКТМО 45376000,

с 01.07. 2016 г. – 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.3
КПП 770645001, ОКТМО 45384000,
С 01.01.2022 г. -- 105064, Россия, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Басманный, ул. Старая Басманная, дом 12, строение1.
КПП 770145001, ОКТМО 45375000.

Обособленное структурное подразделение входит в состав Общества и не имеет отдельного расчетного счета и баланса, руководство обособленным подразделением Общества осуществляет Генеральный директор.

1.3. Виды деятельности.

Виды хозяйственной деятельности Общества в 2023 году:

- оказание консультационных услуг;
- оказание услуг по управлению проектами;
- агентские услуги.

Основной вид деятельности:

ОКВЭД 71.1 Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях;

ОКВЭД 68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

1.4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах Общества.

Органом управления Обществом является Общее собрание участников Общества.
Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором Общества.
Генеральный директор Общества назначается Решением Общего собрания участников.

Генеральный директор Общества:
– по 25.01.2018 г. - Забелкин Игорь Геннадьевич;
- с 26.01.2018 г. и по настоящее время – Павлов Евгений Олегович.

Содержание контракта с генеральным директором Общества соответствует действующему законодательству. Сведения о генеральном директоре Общества содержатся в государственном реестре юридических лиц (ЕРГЮЛ).

1.5. Информация о численности сотрудников.

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2023 г. составила – 6 чел., в том числе среднесписочная численность по обособленному подразделению ООО «Либра Девелопмент» в г. Москве – 4 чел.
Списочная численность сотрудников Общества по состоянию на 31.12.2023 г. , всего – 8 чел., в том числе по обособленному подразделению в г. Москве – 6 чел.

1.6. Статус малого предприятия.

Начиная с 10 августа 2020 года общество включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 1 и пунктом 1 части 5 статьи 4.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ.

Данный факт предоставляет Обществу право на применение пониженных ставок страховых взносов в соответствии с Федеральным законом от 01.04.2020 N 102-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" для субъектов МСП, признаваемых таковыми в соответствии с Федеральным законом N 209-ФЗ.

2. Учетная политика.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

2.1. Основа составления отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а именно, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. №402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 г. №34н, иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, а также Учетной политикой Общества, утвержденной приказом №1А от 05.04.2011 г.).
Учетная политика по итогам аудита отчетности 2011 года дополнена рядом положений.
В связи с осуществлением нескольких видов деятельности, в том числе деятельности необлагаемой НДС, в учетную политику внесены дополнения, определяющие принципы ведения раздельного учета по налогу на добавленную стоимость.
Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов (представлены по остаточной стоимости).

2.2. Основные средства.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.
Амортизация основных средств производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования. Классификация

основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1, используется в качестве основного источника информации о сроках полезного использования.
Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств стоимостью не более 40 000 рублей (включительно) за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы». Списание малоценных основных средств со счета 10 «Материалы» производится единовременно при отпуске в производство.

2.3. Незавершенные капитальные вложения.

Незавершенные капитальные вложения включают затраты организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств.
Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета.

2.4. Нематериальные активы.

Амортизация по нематериальным активом с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.
К нематериальным активам относится: НМА «Исключительное право на товарный знак «Либра». По состоянию на 01 января отчетного 2023 года стоимость НМА = 39 600 руб. полностью самортизирована.

2.5. Финансовые вложения.

Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение. Финансовые вложения отражаются при выбытии по стоимости каждой единицы. Доходы и расходы по операциям с финасовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.6. Запасы.

В связи с применением с 01.01.2021 года ФСБУ 5/2019 «Запасы» в Учетной политике Общества учтены следующие аспекты в части запасов:
- запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости;
- способ расчета себестоимости запасов – по средней себестоимости;
- балансовая стоимость списываемых запасов признается расходом периода, в котором данное выбытие (списание) произошло, в случаях, отличных от продажи запасов;
- последствия изменения учетной политики в связи с началом применением ФСБУ 5/2019 отражаются в учете перспективно.

2.7. Расходы будущих периодов.

Расходы Общества, относящиеся к последующим отчетным периодам отражаются как расходы будущих периодов, эти расходы списываются по назначению равномерно в

течении периодов, к которым они относятся. В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражаются в зависимости от периода списания по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» - со сроком списания более 12 месяцев, и по строке 1260 «Прочие оборотные активы» - со сроком списания, не превышающим 12 месяцев.

2.8. Обязательства по аренде.

Общество, являющееся субъектом МСП и не подлежащее обязательному аудиту, не признает предмет аренды: офисные помещения в г. Липецке и в г. Москве в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде по краткосрочным договорам аренды офисных помещений, с учетом выполнения условий ФСБУ 25/2018:
- договорами аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды или право выкупа по низкой стоимости;
- предметы аренды не предоставляются в субаренду

2.9. Признание доходов.

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от реализации услуг.
Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.).Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).
В составе прочих доходов Общества признаются доходы от реализации прочего имущества, основных средств, доход в виде процентов от размещения денежных средств, прочие.

2.10. Признание расходов.

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н. (по методу начисления).
Затраты, непосредственно связанные с производством и реализацией работ и услуг, отражаются на счете 20 "Основное производство» и отражаются по объектам калькулирования себестоимости в аналитическом учете по счету 20 .
Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются в дебет счета 20 «Основное производство» с кредита счета 26 с распределением по объектам калькулирования пропорционально прямым затратам.
При отсутствии прямых затрат общехозяйственные расходы списываются на счет 90.
В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с оказанием услуг (расходы на услуги банков, расходы, связанные с реализацией и выбытием прочего имущества и активов, прочие).

3. Раскрытие существенных показателей.

3.1 Основные средства.

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о движении основных средств представлена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблицах: 2.1. «Наличие и движение основных средств»; 2.2. «Незавершенные капитальные вложения»; 2.3. «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации»; 2.4. «Иное использование основных средств» (ПБУ 6/01 п. 32).

3.2. Нематериальные активы.

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода нематериальных активов и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о нематериальных активах представлена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблицах: 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью».

3.3. Запасы.

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода запасов Общества представлены в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Приложении 4 и в таблицах: 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге».

3.4. Финансовые вложения.

По строке бухгалтерского баланса 1240 отражены денежные средства, размещенные в депозиты в ПАО «Росбанк»:

1. Бизнес Гранд – 10 000 000 руб. на 90 дней – ставка 15%;
2. Бизнес Гранд – 20 000 000 руб. на 31 день – ставка 14,9%;
3. Бизнес Блиц – 8 000 000 руб. на 14 дней – ставка 14,1%.

3.5. Денежные средства.

По статье «Денежные средства» по строке 1250 бухгалтерского баланса отражены денежные средства на расчетном счете Общества в банке (ПАО «Росбанк») по состоянию на 31.12.2023 г. в сумме = 2 777 105,92 руб.

3.6. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской Общества представлены в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Приложении 5.

3.7. Заемные средства.

По состояние на 31.12.2022 года, то есть, на начало отчетного года, по строке 15101 бухгалтерского баланса отражена сумма займа = 14 648 тыс. руб. - сумма целевых заемных средств, полученных по Договору процентного займа с поручительством б/н от 09.11.2015 г. для осуществления расходов в целях реализации проекта по строительству Жилищного комплекса по ул. Двинская в г. Санкт-Петербург: приобретение здания, выкуп земельного участка, снос здания, проектные работы, первоначальный срок возврата займа по указанному договору – 22.04.2017 г.
Дополнительным соглашением №4 от 14.11.2018 г. действие указанного договора займа было продлено до 20 апреля 2022 г.
По состоянию на 31.12.2021 года задолженность по займу и процентам отражалась в бухгалтерском балансе как краткосрочная со сроком погашения менее 12 месяцев.
Дополнительным соглашением №6 от 19.04.2022 г. внесены изменения в указанный договор, а именно:

- действие договора продлено до 20 апреля 2027 г,;
- процентная ставка снижена до 0,1 процента годовых.

С учетом внесенных изменений задолженность по займу и процентам переведена в долгосрочную для корректного отражения в учете, так как срок погашения займа и процентов составлял более 12 месяцев по состоянию на отчетную дату 31.12.2022 г.
Строка 15102 по состоянию на 31.12.2022 г. отражает сумму = 38 970 тыс. руб. – сумма процентов за пользование заемными средствами по Договору процентного займа с поручительством б/н от 09.11.2015 г. по условиям договора займа проценты за пользование денежными средствами уплачиваются одновременно с возвратом займа, в связи с чем данное обязательство по аналогии с основным долгом по займу также отражено в разделе «Долгосрочные обязательства»,
процентная ставка по займу:
– с 01.01.2022 г. по 19.04.2022 г. – 1%,
- с 20.04.2022 г. по 02.10.2023 г. (до момента полного погашения займа и выплаты суммы процентов) - 0,1%.

В 2023 году полностью погашена задолженность по заемным средствам в сумме = 14 648 тыс.руб. и полностью выплачена сумма процентов за пользование заемными средствами в сумме = 38 975 тыс.руб, за счет средств, полученных по текущей деятельности (оказание услуг).

3.8. Доходы по обычным видам деятельности:

По статье «Выручка» - строка 2110 отчета о финансовых результатах отражена выручка от следующих видов деятельности:

тыс.руб.

Виды выручки	**2023 г.**	**2022 г.**
Выручка от оказания услуг по управлению проектами	16 844	18 667
Выручка от оказания услуг по управлению объектами недвижимости	8 593	354
Агентское вознаграждение за исполнение поручений по операциям с недвижимостью	89 583	
Прочие услуги	4 863	8 316
Итого выручка по строке 2110	**119 883**	**27 337**

3.9. Расходы по обычным видам деятельности.

Себестоимость реализованных работ и услуг отражена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Приложении 6.

Затраты на производство (расходы на продажу), тыс.руб.

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	348	459
Расходы на оплату труда	5620	26 655	22 936
Отчисления на социальные нужды	5630	4 490	3 806
Амортизация	5640	84	123
Прочие затраты	5650	7 873	5 726
Итого по элементам	5660	39 450	33 050
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(3 137)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	3 227	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	**5600**	**42 677**	**29 913**

3.10. Проценты к получению.

По статье «Проценты к получению» по строке 2320 отчета о финансовых результатах за 2023 год отражена сумма процентов, начисленных к получению в течение 2023 года от размещения денежных средств в краткосрочные депозиты (в ПАО «Росбанк») в сумме = 894 тыс.руб.

3.11. Прочие доходы.

По статье «Прочие доходы» по строке 2340 отчета о финансовых результатах за 2023 год отражен доход от реализации прочего имущества (мебели офисной) в сумме = 500 тыс.руб.

3.12. Прочие расходы.

По статье «Прочие расходы» по строке 2350 отчета о финансовых результатах за 2023 год отражены следующие расходы:

3.12.1 расходы на услуги банка = 50 тыс.руб.;
3.12.2 списана на расходы стоимость затрат на незавершенное капитальное строительство по объекту «Жилой комплекс Двинская, 6, г. Санкт-Петербург» в сумме = 60 030 тыс.руб.
В расходах указана балансовая стоимость затрат на незавершенное капитальное строительство по объекту, без учета НДС.
Причины списания: - затраты на капитальное строительство объекта: «Жилой комплекс Двинская, 6, г. Санкт-Петербург» являются затратами на подготовку территории строительства, утратили актуальность в связи с реализацией нежилого здания, приобретенного ранее для сноса с целью дальнейшего строительства, и земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Двинская, 6, по причине наличия совокупности факторов, значительно снижающих плановые экономические показатели от реализации данного проекта, а также в связи с отсутствием перспективы возобновления проекта.(п.19, п.23 ФСБУ 26/2020, приказ №113/2 от 29.12.2023 г.).

Данные расходы не уменьшают налогооблагаемую прибыль, отнесены на прочие расходы (п.2 ст.2568 НК РФ, пп.8 п.1 ст.265 НК РФ, Письмо МинФина от 14.03.2019 г. №03-03-06/2/16615

3.13. Финансовые результаты.

Прибыль до налогообложения (строка 2300 отчета о финансовых результатах) за 2023 год = 18 519 тыс.руб.

Текущий налог на прибыль = 12 048 тыс.руб.;

Отложенный налог на прибыль = (-3 864) тыс.руб.;

Чистая прибыль по 2023 году = 2 535 тыс.руб.

Чистые активы Общества:

Расчет стоимости чистых активов, тыс.руб.				
Общество с ограниченной ответственностью "ЛИБРА ДЕВЕЛОПМЕНТ"				
Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	2
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	881	60 635	60 691
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-

Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	10	3 743	3 240
Прочие внеоборотные активы	1190	23	24	36
Запасы	1210	16 228	19 466	16 317
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	320	321	337
Дебиторская задолженность*	1230	3 031	3 583	3 240
Финансовые вложения краткосрочные	1240	38 000	4 000	10 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 777	751	3 951
Прочие оборотные активы	1260	94	17	11
ИТОГО активы	-	61 364	92 539	97 825
				Пассивы
Заемные средства долгосрочные	1410	-	53 618	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 630	1 498	1 501
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	6	-	60 055
Кредиторская задолженность	1520	33 509	13 738	10 426
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	35 144	68 855	71 982
Стоимость чистых активов	-	**26 220**	**23 684**	**25 843**

Валюта баланса на 31.12.2023 года составила 61 364 тыс.руб.

Незавершенные иски к Обществу по состоянию на 31.12.2023 года отсутствуют.

3.14 Информация о забалансовых счетах:

Забалансовый счет	Наименование	Объект учета	Стоимость, руб.	Примечание
001	Арендованные основные средства	1. Офисные помещения г.Липецк 2. Офисные помещения г.Москва	- -	Договоры аренды

012.01	Материалы в эксплуатации	1. Автошины зимние	190 498 руб. (первоначальная стоимость)	Установлены на а/м БМВ и Mitsubishi Pajero Sport
012.02	Основные средства стоимостью менее 40 тыс. руб. в эксплуатации	Оргтехника, транспордер	49 383 руб.	
МЦ.04	Инвентарь и хоз. принадлежности в эксплуатации	Мебель офисная	409 312 руб.	

3.15. Собственный капитал.

За 2023 год изменения в Уставном капитале не производились.
Добавочный капитал – нет
Резервный капитал – нет.
Нераспределенная прибыль по итогам деятельности организации по состоянию на 31.12.2023 г. увеличилась на сумму 2 535 тыс.руб. относительно итогов прошлого периода и составила 23 220 тыс.руб.

3.16. Связанные стороны.

В качестве связанных сторон указывается основной управленческий персонал Общества - должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации, а именно:

Основной управленческий персонал	
Павлов Евгений Олегович ИНН 773100711688	Генеральный директор - единоличный исполнительный орган Общества
Забелкин Игорь Геннадьевич ИНН 772906597778	Советник генерального директора

Вознаграждения, причитающиеся основному управленческому персоналу, выплачены в соответствии с трудовыми договорами в соответствии в Положением об оплате труда Общества.
В 2023 году основному управленческому персоналу начислена оплата труда всего 2 780 тыс. руб., перечислено страховых взносов 417 тыс. руб., удержано НДФЛ 361 тыс. руб.

3.17. Конечный бенефициар.

Бенефициарным владельцем по смыслу статьи 3 Федерального закона от 07.08.2001 г. №115-ФЗ, в конечном счете косвенно (через третьих лиц) имеющим возможность контролировать действия ООО «Либра Девелопмент», является Бергер Станислав Феликсович, ИНН 770100064890, адрес места регистрации: Россия, 105062, г.Москва, ул.Машкова, д.16, кв.5; дата рождения 21.04.1956 г., место рождения г. Челябинск.

3.18. События после отчетной даты.

Событий, существенно изменяющих финансово-экономическое положение Общества и способных повлиять на экономические решения пользователей отчетности по сравнению с теми, которые отражены в бухгалтерской (финансовой отчетности) на 31.12.2023 года нет.

3.19. О государственной помощи.

Государственной помощи в 2023 году Общество не получало.

Руководитель:
Советник Генерального директора И.Г. Забелкин
/доверенность №01/24
от 09.01.2024 г./

Главный бухгалтер Е.И. Скоморохова

«20» марта 2024 г.