

**ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Ферро-Эстейт» за 2023 год.**

1. Общие сведения об организации и собственниках.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ферро-Эстейт».

Сокращенное наименование: ООО «Ферро-Эстейт».

Полное наименование на английском языке: FERRO-ESTATE Limited Liability Company

Сокращенное наименование на английском языке: FERRO-ESTATE LLC

ИНН 9731105407

КПП 773101001

ОГРН 1227700825835, Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 02.12.2022 г. выдан Межрегиональной инспекцией Федеральной налоговой службы по централизованной обработке данных

Место нахождения (юридический адрес): 121353, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Можайский, ул. Беловежская д.4, помещ. III, ком. 39.

Среднесписочная численность ООО «Ферро-Эстейт» (далее - Общество) по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 21 человека.

Руководство текущей деятельностью Общества в 2022-2023 г. осуществлялось генеральным директором Ногаева Светланой Владимировной.

Уставный капитал Общества составляет 100 000 руб. Уставной капитал полностью оплачен учредителем Общества.

Наименование учредителя: ООО "ГК "ФЕРРО-ЭСТЕЙТ".

Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.55/59, стр.1, эт.7, ком.2

Бенефициарные владельцы:

- Абрамов Александр Григорьевич (основание Протокол общего собрания ООО «ИНВЕСТ АГ»),
- Братухин Борис Сергеевич (основание Протокол общего собрания ООО «ИНВЕСТ АГ»),
- Лудин Сергей Олегович (основание Протокол общего собрания ООО «ИНВЕСТ АГ»),
- Фролов Александр Владимирович (основание Протокол общего собрания ООО «ИНВЕСТ АГ»)

2. Сведения о связанных сторонах.

Ногаева Светлана Владимировна - единоличный исполнительный орган (генеральный директор по трудовому договору) ЗАО «Ферро-Эстейт».

АО «Нижняя Красносельская»

ИНН 7727659617

Место нахождения: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, корп.3

Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Ногаева Светлана Владимировна.

Обществом в 2023 году оказаны услуги по ведению кадрового делопроизводства, в области информационных технологий, по обеспечению текущей административно-хозяйственной деятельности, юридические услуги и услуги по хранению документов, услуги по ведению бухгалтерского учета и формированию отчетности в соответствии с РСБУ, бюджетирование и иные сопутствующие услуги в области финансов согласно договора возмездного оказания услуг на сумму 23781 тыс. руб. На 31.12.2023 г. задолженность по договору в пользу Общества отсутствует. На конец года получен аванс – 149 тыс.руб.

ООО «Палакарт»

ИНН 7727306290

Место нахождения: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, корп.3

Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Ногаева Светлана Владимировна.

Обществом в 2023 году оказаны услуги по ведению кадрового делопроизводства, в области информационных технологий, по обеспечению текущей административно-хозяйственной деятельности, юридические услуги и услуги по хранению документов, услуги по ведению бухгалтерского учета и формированию отчетности в соответствии с РСБУ, бюджетирование и иные сопутствующие услуги в области финансов согласно договора возмездного оказания услуг на сумму 26 284 тыс. руб. На 31.12.2023 г. задолженность по договору в пользу Общества отсутствует. Получен аванс на конец года – 61 тыс.руб.

Кроме того, Обществом в 2022 г. получен доход по Лицензионному договору на сумму 12,9 тыс. руб, Задолженность отсутствует.;

АО «Рублево-Успенское»

ИНН 7727659600

Место нахождения: 143082, Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры, 1 км. Рублево-Успенского шоссе, д.1, пом. 18

Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Ногаева Светлана Владимировна.

Обществом в 2023 году оказаны услуги по ведению кадрового делопроизводства, в области информационных технологий, по обеспечению текущей административно-хозяйственной деятельности, юридические услуги и услуги по хранению документов, услуги по ведению бухгалтерского учета и формированию отчетности в соответствии с РСБУ, бюджетирование и иные сопутствующие услуги в области финансов согласно договора возмездного оказания услуг на сумму 755 тыс. руб. На 31.12.23г. задолженность АО «Рублево-Успенское» отсутствует.

3. Учетная политика.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется Главным бухгалтером по трудовому договору.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С:Предприятие 8.3.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете», и положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ, в соответствии с учетной политикой ООО «ФЭРРО-ЭСТЕЙТ», утвержденной приказом генерального директора от 16.12.2022 г.

Бухгалтерская отчетность общества составляется в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами РФ, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность формируется на основании обобщенной информации об имуществе, обязательствах и результатах деятельности Общества.

Оценка имущества и обязательств ведется в рублях и копейках.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%.

Основные положения Учетной политики Общества сформированы на основе следующих основных принципов допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособлено от имущества и обязательств собственника Общества.

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и

следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущения непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного года к другому (допущения последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика предприятия предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания над формой, непротиворечивости и рациональности.

Принципы, изложенные в учетной политике соответствуют требованиям действующих нормативно-правовых актов РФ.

4. Организационная структура.

Согласно Штатному расписанию по состоянию на 31.12.2023 г. у Общества следующая организационная структура:

Руководство:

- Генеральный директор;

- Зам Генерального директора по финансам;

- Зам Генерального директора по сопровождению корпоративной деятельности.

Департамент коммерческой и жилой недвижимости

Департамент по административному управлению персоналом

Департамент по безопасности

Департамент сопровождения корпоративной деятельности

Отдел информационных технологий

Финансовый департамент

5. Основные средства

Учет основных средств осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ФСБУ 6/2020 и «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. №204н, а также рекомендации Р-100/2019-КпР «Реализация требования рациональности».

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд либо для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев,

- не предполагается последующая перепродажа данного объекта,

- объект способен приносить экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются указанные условия и первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных средств. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

6. Деятельность общества, связанная с договорами аренды

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России №208н от 16.10.2018 г.

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом и признает обязательством по аренде только когда срок аренды превышает 12 месяцев на дату

предоставления предмета аренды и рыночная стоимость предмета аренды без учета износа превышает 300 тыс. руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Общество согласно приказа б/н от 16.12.2023 г. ведет учет договора субаренды нежилого помещения общей площадью 142,6 кв м по адресу г. 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4 №ТЕ/197/12/2022 от 02.12.22 без признания арендного обязательства на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», в связи с тем, что срок аренды не превышает 12 месяцев.

7. Отложенные налоговые активы и обязательства

Общество признает отложенные налоговые активы и обязательства в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что вычитаемая временная разница будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы и обязательства равняются величине, определяемой как произведение налогооблагаемых вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на 31.12.2023г. (20%).

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на счете 09 «Отложенные налоговые активы».

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете на счете 77 «Отложенные налоговые обязательства».

В Балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются сальдировано. По состоянию на 31.12.23г. по строке 1180 Бухгалтерского баланса отражены следующие отложенные активы на сумму 442 тыс.руб.

8. Запасы

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к запасам не относятся.

Учет товаров ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы". При отпуске товаров их оценка производится по средней себестоимости.

По строке 1210 Бухгалтерского баланса отражены следующие запасы:

- материалы на складе в размере 13,1 тыс. руб.,
- краткосрочные расходы предстоящих периодов на программные продукты и лицензии 206,9 тыс. руб.

Общество в 2023 г. ФСБУ 14/2022 не применяло.

9. Дебиторская задолженность

Информация по учету Дебиторской задолженности в бухгалтерском балансе сформирована согласно пп.73-78 "Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации", утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н. Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются каждой стороной в своей бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых ею правильными.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

На 31.12.2023 г. у Общества отсутствует просроченная дебиторская задолженность. Резервы не создавались.

10. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество имеет 3 рублевых счета.

Заблокированных счетов и кредиторской задолженности, находящейся в банке на картотеке Общество не имеет.

Остаток денежных средств Общества по состоянию на 31.12.2023г. составляет 9818 тыс. руб. в т.ч.:

- на расчетных счетах в банках — 218 тыс. руб.;
- На депозитном счете в ПАО ВТБ – 9600 тыс.руб;

Общая сумма остатка денежных средств отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1250 на конец года в размере 9818 тыс. руб.

11. Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков формируется по каждому работнику ежемесячно.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работниками на конец каждого месяца определяется исходя из количества календарных дней неиспользованного отпуска и суммарной ставки взносов во внебюджетные фонды (%)

Информация по раскрытию оценочных обязательств приведена в разделе 7 «Оценочные обязательства» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация по оценочным обязательствам отражена в строке 1540 Бухгалтерского баланса. Сумма оценочного обязательства на 31.12.2023 г. составила 6171 тыс. руб.

12. Учет доходов и расходов

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи результатов работ, оказания услуг, продажи продукции и товаров.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии одновременно следующих условий:

а) Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив, либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

При несоблюдении хотя бы одного из выше названных условий – в бухгалтерском учете Общества признается кредиторской задолженностью, а не выручкой.

Выручка принимается к бухгалтерскому учете в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) для формирования прибыли определяется методом начисления, при котором доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место. Так как основным видом деятельности Общества является управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение, выручкой считаются поступления, получение которых связано с этой деятельностью.

Учет выручки для определения финансовых результатов производится по моменту выполненных работ, оказанных услуг, отгрузки товаров и предъявления покупателям расчетных документов.

Доходы текущего периода, не связанные с осуществлением обычных видов деятельности, являются прочими доходами Общества.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, изготовлением продукции и ее продажей, приобретением и продажей товаров, а также расходы, связанные с управлением производством и Обществом в целом.

Расходами по обычным видам деятельности считается также возмещение стоимости основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов, осуществляемых в виде амортизационных отчислений.

Расходы по обычным видам деятельности признаются в бухгалтерском учете Общества при наличии следующих условий:

а) расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;

б) сумма расхода может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества (в случае, когда Общество передало актив, либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива).

Расходы подлежат признанию независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Доходы и расходы от обычных видов деятельности.

Основным видом деятельности Общества является управление эксплуатацией нежилого фонда.

Крупные сделки за период с 02.12.2022 г. по 31.12.2023 г. Обществом не проводились и участие в совместной деятельности с иными юридическими лицами Общество не принимало.

Выручка от основного вида деятельности за период с 02.12.2022 г. по 31.12.2023 г. составила **283828** тыс. руб., и отражена Обществом как доходы от обычных видов деятельности – строка 2110 Отчета о финансовых результатах.

Договоры, предусматривающие исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами в отчетном периоде отсутствуют.

Расходы по обычным видам деятельности составили тыс. Руб. - 162 650 тыс.руб. – строка 2120 Отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы за период с 02.12.2022 г. по 31.12.2023 г. составили - 89640 тыс. Руб. – строка 2220 Отчета о финансовых результатах.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расчетов.

К прочим доходам строка 2340 Отчета о финансовых результатах в сумме 473 тыс.Руб.

Отнесены:

- Оценочные обязательства по оплате труда – 259 тыс. руб.,
- прочие доходы от реализации (без НДС) – 214 тыс. руб.,

К прочим расходам строка 2350 Отчета о финансовых результатах в сумме 4952 тыс. руб.

Отнесены:

- - не принимаемые к налоговому учету (подарки, превышение лимита бензина, НДС и пр.) – 4597 тыс. руб.,
- - услуги банков – 126 тыс. Руб.
- - стоимость реализованных прочих товаров (услуг) 229 тыс. Руб.,

Доходы и расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто.

13. Расходы по налогу на прибыль.

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в общем порядке. За период с 02.12.2022 г. по 31.12.2023 г. Обществом начислены:

- условный доход по налогу прибыль - 5 494 тыс. руб.,

- налог на прибыль «текущий» строка 2411 Отчета о финансовых результатах – 6857 тыс. руб.,

Общество признает отложенные налоговые активы и обязательства в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что вычитаемая временная разница будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы и обязательства равняются величине, определяемой как произведение налогооблагаемых вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на 31.12.2023г. (20%).

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации по сегментам осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2001), утв. приказом Минфина России от 08.11.2010 г. №143 н.

Информация по сегментам формируется на основе анализа источников и характера рисков, связанных с деятельностью Общества, а также прибыли, извлекаемой им, (организационная и управленческая структуры, система внутренней отчетности). В настоящей пояснительной записке для формирования данных по сегментам первичной признана информация по операционным сегментам, а вторичной — по географическим сегментам.

Первичная информация — операционные сегменты.

В деятельности Общества можно обозначить операционный сегмент:

- управление эксплуатацией нежилого фонда собственными силами и посредством привлечения Подрядчиков/Исполнителей
- содержание объектов благоустройства и инфраструктуры собственными силами и посредством привлечения Подрядчиков/Исполнителей,

Вторичная информация — географические сегменты.

Местом оказания услуг является город Москва и Московская область.

14. Чистая прибыль (убыток).

Совокупный финансовый результат за период с 02.12.2022 по 31.12.2023 год чистая прибыль составила 21 057 тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2023 г. составили 21 157 тыс. руб.

На 31.12.2023 г. финансовое положение Общества является устойчивым.

15. Дополнительная информация и забалансовый учет

За период с 02.12.2022 по 31.12.2023 г. выдача и получение обязательств и платежей Обществом не осуществлялось.

Общество отражает на забалансовых счетах информацию о наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании Общества, а также для контроля за отдельными хозяйственными операциями. Обществом по состоянию на 31.12.2023 открыты и ведется учет по следующим счетам: «МЦ.04 инвентарь и хоз. принадлежности в эксплуатации» - 827,8 тыс.руб.

16. События после отчетной даты.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%.

У Общества отсутствуют факты и события, которые могли бы повлиять на корректировку отчетности за период 02.12.2022 по 31.12.2023 год. и на продолжение деятельности в дальнейшем.

Сохранены контрагенты (основные поставщики) в основной деятельности, сохранены основные заказчики. Сохранены исполняемые договоры. Сохранен штат сотрудников.

17. Государственная помощь и целевое финансирование.

Общество в течение отчетного периода целевое финансирование и государственную помощь не получало.

18. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на 31.12.2023 г. отсутствуют.

19. Управление рисками. Развитие деятельности.

Общество намерено осуществлять свою деятельность в будущем, у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

К Обществу претензий на 31.12.2023 г. не возникло. Судебных исков к Обществу не предъявлено. Общество Ответчиком в судах не выступает.

28 марта 2024г.

Главный бухгалтер /Ромашова Т.С./
по доверенности б/н от 16.12.2022 г.