

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Регистрационные данные Общества:

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Восток»

Сокращенное наименование Общества: ООО «Земторг Восток»

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию (в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о государственной регистрации): Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по городу Москве

Номер государственной регистрации юридического лица – серия 77 №016023553

Дата государственной регистрации: 26 июля 2012 года

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1127746578398

Юридический адрес общества: 105120, Москва г, Сыромятнический 2-й пер, дом № 1 эт 1 п. 1ком 16 Е

1.2. Виды деятельности Общества:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Покупка и продажа земельных участков

1.3. Структура органов управления Общества:

В соответствии с Уставом, органами управления Общества являются:

- Участники общества
- Единоличный исполнительный орган (Управляющая компания ООО «Земторг», в лице Генерального директора)

1.4. Среднегодовая численность работников

Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2023 год составила 0 человек (за 2022 и 2021 годы: 0 человек)

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденными Приказом Минфина РФ.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет ведется специализированной организацией в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора № 1-УП от 26 декабря 2016 года, приказом №2-УП о внесении дополнений в Учетную политику от 31.08.2017, приказом № 4-УП от 31.12.2020 года, приказом № 1 от 31.12.21.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД

2.1 Применимость допущения непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность была подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.¹

2.2 План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам.²

2.3 Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в отчете в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2023.

Порядок учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, регулируется ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». В соответствии с ПБУ 3/2006 обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на отчетную дату;
- на дату совершения операции.

Курсовые разницы отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто³.

2.4 Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.⁴

2.5 Учет основных средств

В соответствии с п.п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», основные средства принимаются к

¹ П.п. 19-20 ПБУ 1/2008

² П. 4 ПБУ 1/2008

³ П. 18.2 и п. 21.2 ПБУ 9/99 и 10/99

⁴ П. 19 ПБУ 4/99

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД

бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухучете, затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

- В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 тыс. рублей. Активы ниже 100 тыс. рублей считаются несущественными, затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.
- Инвентарным объектом учета Основных средств признается обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенных для выполнения определенной работы.
- После приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях такой объект, предназначенный для использования сроком более 12 месяцев, считается основным средством. п. 4 ФСБУ 6/2020.
- Арендованные основные средства признаются в учете по дисконтированной стоимости в соответствии ФСБУ 25/2018, если они являются предметом финансовой аренды.
- Изменение стоимости основного средства предполагается в случае изменения его ликвидационной стоимости или в случае улучшения или восстановления. Пп. 14,23, 24 ФСБУ 6/2020.
- Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств, амортизация начисляется с первого числа месяца следующего за месяцем признания основного средства в учете (пп. 29,30,33,35 ФСБУ 6/2020).
- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.
- Проверка на обесценение основных средств производится в процессе плановой инвентаризации на дату 31.12 или при наступлении событий, свидетельствующих об обесценении по приказу руководителя.
- Доходы и расходы от выбытия и реализации основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов развернуто.⁵

⁵ П. 18.2 и 21.2 ПБУ 9/99 и 10/99

2.6 Инвестиционная недвижимость

Земельные участки или недвижимость (включая строящуюся), приобретенные и удерживаемые Обществом, для получения арендной платы, или в целях получения выгоды от прироста стоимости, или одновременно того и другого отражаются в учете и отчетности в составе «Инвестиционной недвижимости» в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», далее – «МСФО 40».

Стоимость объекта инвестиционной недвижимости, приобретенной за плату, формируется за счет стоимости покупки, включая любые затраты, непосредственно связанные с приобретением.

При последующей оценке и формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности инвестиционная недвижимость, приобретенная за плату, отражается по справедливой (рыночной) стоимости.

Переоценка объектов инвестиционной недвижимости проводится Обществом на ежегодной основе с отнесением на финансовый результат прибыли или убытка, возникающего от изменения справедливой стоимости.

2.7 Учет запасов

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 5/2019 «Запасы» осуществляется перспективно без ретроспективного пересчета показателей.

- К запасам относятся активы, используемые в течение 12 месяцев: для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также для продажи в ходе обычной деятельности. Они учитываются по фактической себестоимости с отражением в учете на счете 10 «Материалы».
- ФСБУ 5 не применяется к запасам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.
- Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются незначительными активами.
- Фактические затраты при приобретении запасов определяются в общем порядке с учетом скидок, дисконтирования в связи с отсрочкой платежа более 12 месяцев, обязательств по демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды. Иные дополнительные затраты включаются в фактическую себестоимость запасов. Фактическая себестоимость запасов при оплате неденежными средствами определяется по справедливой стоимости передаваемых активов, согласно правилам МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Последующая оценка запасов на отчетную дату осуществляется по фактической себестоимости.
- При выбытии запасов их оценка осуществляется по методу средней себестоимости по итогам месяца.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД

- Ежегодно перед составлением отчетности осуществляется проверка запасов на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов». При наличии признаков обесценения определяется чистая стоимость продаж. Если она меньше фактической себестоимости, то на разницу создается резерв под обесценение запасов. Оценка запасов в балансе отражается за минусом резерва под обесценение.

Балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода равна нулю. Движение запасов за период отсутствует, резерв под обесценение не создавался. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе залог, отсутствуют.

2.8 Учет доходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:⁶

- (а) доходы от обычных видов деятельности;
- (б) прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Покупка и продажа земельных участков

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, указанных выше, считаются прочими доходами.

Прочие доходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто, за исключением курсовых разниц и операций купли-продажи валюты.⁷

2.9 Учет расходов.

Расходы Общества в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

- (а) расходы по сдаче земельных участков в аренду:
 - государственная пошлина за регистрацию договора аренды, если по условиям договора этот расход возложен на Общество;
 - земельный налог;
 - услуги по обслуживанию земельных участков в соответствии с законодательством РФ
 - прочие аналогичные по назначению расходы;
- (б) коммерческие расходы;

⁶ П. 4 ПБУ 9/99

⁷ п.18.2. ПБУ9/99 и п.21.2 ПБУ10/99

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД

(в) управленческие расходы;

К расходам по обычным видам деятельности также относятся расходы, непосредственно связанные с покупкой и продажей земельных участков:

- суммы уплачиваемые по договору купли-продажи;
- государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок;
- прочие аналогичные по назначению расходы.

К коммерческим относятся расходы, связанные с реализацией земельных участков:

- агентское вознаграждение;
- расходы на рекламу;
- расходы на оформление права собственности на земельные участки;
- прочие аналогичные по назначению расходы.

К общехозяйственным относятся расходы для нужд управления:

- административно-управленческие расходы;
- содержание управленческого персонала;
- арендная плата офисного помещения;
- расходы по оплате информационных, бухгалтерских, аудиторских, юридических, консультационных и аналогичных услуг;
- другие услуги, которые могут быть отнесены по назначению управленческие расходы.

Не признаются расходами Общества выбытие активов в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг, имущественных прав.

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с продажей валюты;
- расходы на услуги банков;
- курсовые разницы;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- прочие расходы.

Прочие расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто, за исключением курсовых разниц и операций купли-продажи валюты.

2.10 Учет затрат по кредитам и займам

Задолженность заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяются на долгосрочную и краткосрочную. Долгосрочная задолженность – это задолженность срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД

Проценты за пользование заемными средствами отражаются ежемесячно в составе прочих расходов. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

2.11 Налог на прибыль

Текущим налогом на прибыль Общество признает налог на прибыль для целей налогообложения в соответствии с пунктом 21 ПБУ 18/02.

Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль и равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль.

Под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период. Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. При этом отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период.⁸

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерской отчетности отражаются развернуто.

2.12 Исправление ошибок

Существенность показателей отчетности и ошибок:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

3. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В 2023-2022ГГ.

Общество внесло изменение в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2022 год в отношении начала применения ФСБУ 6/2020 с 01.01.2022 года. Общество выбрало альтернативный (упрощенно ретроспективный) способ перехода на новое ФСБУ. Переоценка

⁸ П.20,21 ПБУ 18/02

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД**

инвестиционного актива производится Обществом ежегодно в соответствии с учетной политикой. Инвестиционный актив отражается в отчетности на дату 31.12 по рыночной стоимости. В составе основных средств отсутствуют инвентарные объекты, подлежащие списанию или обесцениванию на отчетную дату.

Общество внесло изменение в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2023 год в отношении применения ПБУ 18/2002 с 01.01.2023года. Общество выбрало балансовый метод учета отложенных налоговых активов и обязательств.

А) При пересчете ОНА балансовым методом учета исправлено превышение отложенного налогового актива по накопленному убытку, перенесенному на будущее и не использованного для уменьшения налога на прибыль по состоянию на 31.12.2022г., а также доначислен отложенный налоговый актив по пересчету земельного налога за 2020-2022 гг. итого изменение ОНА в размере 425 тыс. руб. Произведен ретроспективный пересчет в бухгалтерской отчетности за 2022г. по строке 1180«Отложенные налоговые активы» и строке 1370 «Нераспределенная прибыль/непокрытый убыток».

Б) Сформировано отложенное налоговое обязательство с суммы дооценки инвестиционной недвижимости. На 31.12.21г. – 10 664 тыс.руб. ; за 31.12.22г. – 11 060 тыс.руб. Произведен ретроспективный пересчет в бухгалтерской отчетности за 2021-2022гг. по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» и строке 1370 «Нераспределенная прибыль/непокрытый убыток».

В) Отражен пересчет земельного налога за 2021-2022гг по строке 1520 «Кредиторская задолженность» и строке 1370 «Нераспределенная прибыль/непокрытый убыток». За 2021г. – 1787тыс.руб., за 2022г. – 2768тыс.руб.

Изменения отчетности согласно пунктов А), Б), В):

Бухгалтерский баланс

Статья отчетности	Стр.	на 31.12.2022			на 31.12.2021		
		после изменений	до изменений	изменение (до-после)	после изменений	до изменений	изменение (до-после)
Актив							
ОС	1150	73952	73952		71972	71972	-
ОНА	1180	6425	6851	(425)	6721	6721	-
Итого по разделу I	1100	80378	80803	(425)	78693	78693	-
НДС	1220	29	29		28	28	-
ДЗ	1230	56	56		67	67	-
Денежные средства	1250	19	19		15	15	-
Итого по разделу II	1200	104	104		110	110	-
Баланс	1600	80482	80907	(425)	78803	78803	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД**

Статья отчетности	Стр.	на 31.12.2022			На 31.12.2021		
		после изменений	до изменений	изменение (до-после)	после изменений	до изменений	изменение (до-после)
Пассив							
УК	1310	34581	34581		34581	34581	
ДК	1350	3237	3237		3237	3237	
Нераспределенная прибыль	1370	26760	41013	14253	(4765)	7686	12451
Итого по разделу III	1300	64578	78831		33053	45504	
Заемные средства	1410				31896	31896	
ОНО	1420	11060		(11060)	10664		(10664)
Итого IV	1400	11060	-		42560	31896	
Заемные средства	1510	1717	1717		1112	1112	
КЗ	1520	3127	359	(2768)	2078	291	(1788)
Оценочные обязательства	1540						
Итого по разделу V	1500	4844	2076	(2768)	3190	1403	(1788)
Баланс	1700	80482	80907	(425)	78803	78803	-

Отчет о финансовых результатах

(тыс. руб.)

Статья отчетности	Стр.	2022		
		после изменений	до изменений	изменение (до-после)
Выручка	2110			
Себестоимость продаж	2120			
Валовая прибыль	2100			
Коммерческие расходы	2210			
Управленческие расходы	2220	(229)	(229)	
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(229)	(229)	
Проценты к уплате	2330			
Прочие доходы	2340	33875	33875	
Прочие расходы	2350	(1431)	(450)	(981)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	32216	33196	(981)
Налог на прибыль	2410	(691)	130	(821)
текущий налог	2411			
отложенный налог	2412	(691)	130	(821)
Прочее	2460			
Чистая прибыль (убыток)	2400	31525	33326	(1801)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД**

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД

4.1 Инвестиционная недвижимость (строка 1161 баланса)

(тыс. руб.)

Наименование объекта инвестиционной недвижимости	Балансовая стоимость		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Земельный участок (кад. № 50:21:15 03 02:0023)	75 593	73 952	71 972

В соответствии с внесением изменений в Учетную политику (Приказ №3-УП от 30.12.2019) балансовая стоимость представляет собой справедливую (рыночную) стоимость объекта инвестиционной недвижимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена на основе оценки, сделанной независимым оценщиком на конец 2023 года.

4.2 Дебиторская задолженность (строка 1230 баланса)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Авансы выданные	34	56	49
Расчеты по налогам	549	-	18
ИТОГО	583	56	67

4.3 Денежные средства (строка 1250 баланса)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Денежные средства на банковских счетах в рублях	10	19	15
Денежные средства на банковских счетах в долларах США	0	0	0
ИТОГО	10	19	15

4.4 Займы и кредиты (строка 1410 и 1510 баланса)

(тыс. руб.)

Срок погашения	2023	2022	2021
Свыше 1 года	-	-	31 896
До 1 года	6 642	1 717	1 112

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД**

4.5 Кредиторская задолженность (строка 1520 баланса)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с разными поставщиками и подрядчиками	330	270	210
Расчеты по налогам и сборам	4 818	3038	1868
ИТОГО	5 147	3127	2078

4.6 Уставный капитал (строка 1310 баланса)

(тыс. руб.)

Участник	Доля, %	2023	2022	2021
РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД	100	34581	34 581	34 581

4.7 Добавочный капитал (строка 1350 баланса)

(тыс. руб.)

Категория	2023	2022	2021
Вклад собственника в имущество Общества	3 237	3 237	3 237

4.1. Отложенные налоговые активы и обязательства (стр. 1180 баланса) и (стр. 1420 баланса)

Основные показатели за 2023 и 2022 годы приведены в таблицах:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Отложенные налоговые активы	7 609	6 426	6 721
ИТОГО	7 609	6 426	6 721

Отложенные налоговые активы в 2023г.

(тыс. руб.)

Вид активов и обязательств	Балансовая стоимость	Налоговая стоимость	Вычитаемая разница	ОНА
Налоговый убыток за 2015-2022гг	0	32 129	32 129	6 426
Налоговый убыток за 2023г.	0	5 917	5 917	1 183
ИТОГО				7 609

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2021
Отложенные налоговые обязательства	11 388	11 060	10 664

Отложенные налоговые обязательства в 2023г.

(тыс. руб.)

Вид активов и обязательств	Балансовая стоимость	Налоговая стоимость	Налогооблагаемая временная разница	ОНО
Основные средства	75 593	18 654	56 939	11 388

(тыс. руб.)

Показатель	2023
Прибыль (убыток) до налогообложения	(4 786)
Ставка по налогу на прибыль	20%
Условный доход по налогу на прибыль	(957)
Постоянный налоговый расход	1 812
Отложенный налог	855
Текущий налог на прибыль	0

Налоговый убыток, согласно налоговой декларации, составил 5 917 тыс. руб. Разница между бухгалтерской прибылью и налоговым убытком отчетного периода возникла в результате отражения в бухгалтерском учете дохода от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 1 641 тыс. руб. и списанию на расходы пеней по земельному налогу в размере 500 тыс. руб и не подлежащего возмещению НДС в общей сумме 9 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Показатель	2022
Прибыль (убыток) до налогообложения	32 215
Ставка по налогу на прибыль	20%
Условный расход по налогу на прибыль	(6 443)
Постоянный налоговый доход	5 752

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД**

Отложенные налоговые активы	(691)
Текущий налог на прибыль	0

Убыток, согласно налоговой декларации, составил 1632 тыс. руб. Разница между бухгалтерской прибылью и налоговым убытком отчетного периода возникла в результате отражения в бухгалтерском учете дохода от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 1 949 тыс. руб. и доходами по списанию задолженности по процентам по займу учредителем в сумме 31 896 тыс. руб. и списанию на расходы пеней по земельному налогу в размере 18 тыс.руб. и не подлежащего возмещению НДС в общей сумме 9 тыс. руб.

При возникновении вычитаемых временных разниц Общество признает отложенные активы в том отчетном периоде, когда они возникли, так как существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли в результате реализации земельного участка.

4.8 Выручка и прочие доходы

4.9.1 Информация о доходах по обычным видам деятельности

В 2023, 2022 и 2021гг. у Общества отсутствуют доходы по обычным видам деятельности

4.9.2 Информация о прочих доходах (строка 2340 ОФР)

(тыс. руб.)

Наименование статей	2023	2022
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости	1 641	1 979
Доходы от списания задолженности по процентом по займу Учредителем	-	31 896
ИТОГО	1 641	33 875

4.9 Расходы по обычным видам деятельности и Прочие расходы

4.10.1 Расходы по обычным видам деятельности (строка 2220 ОФР)

(тыс. руб.)

Наименование статей	2023	2022
Расходы на управление	50	50
Расходы по аренде офисного помещения	89	89
Прочие расходы (по обслуживанию земельного участка в соответствии с требованиями природоохранного законодательства)	384	90
ИТОГО	523	229

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД**

4.10.2 Прочие расходы (строка 2350 ОФР)

(тыс. руб.)

Наименование статей	2023	2022
Земельный налог	5 350	357
Пени по земельному налогу	500	18
Расходы на банковское обслуживание	44	53
Прочие (списание НДС, не подлежащего возмещению, госпошлины, пени)	9	22
ИТОГО	5 904	450

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции со связанными сторонами.

Связанными сторонами ООО «Земторг Восток» являются:

Связанные стороны	Степень влияния	Доля участия в УК, %
Ключников Максим Сергеевич	Генеральный директор	-
РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД	Контролирующий участник	100
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг»	Входит в одну группу с ООО «Земторг Восток»	-
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Запад»	Входит в одну группу с ООО «Земторг Восток»	-
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Север»	Входит в одну группу с ООО «Земторг Восток»	-
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Терра»	Входит в одну группу с ООО «Земторг Восток»	-
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг ЮГ»	Входит в одну группу с ООО «Земторг Восток»	-

5.1 Операции со связанными сторонами: уступка требования об оплате суммы процентов по договору займа

На основании Договора уступки дебиторской задолженности, договора купли-продажи акций и зачета от 25.07.2019 года, требование об оплате задолженности по Договору 1 уступки прав (требований) по Договору новации от 21.09.2017 в размере 31 896 тыс. руб. уступлено РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД. В

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД

2022 году РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД произведено прощение задолженности по процентам по займу Обществу в размере 31 896 тыс. руб.

5.2 Операции со связанными сторонами: задолженность по беспроцентному займу

(тыс. руб.)

Связанные стороны	2023	2022	2021
ЗЕМТОРГ ООО	6642	1717	1112

5.3 Операции со связанными сторонами: расходы на услуги единоличного исполнительного органа

(тыс. руб.)

Связанные стороны	2023	2022	2021
ЗЕМТОРГ ООО	330	270	210

6. ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ.

Бенефициарным владельцем Общества является Shlomo Eisenberg, гражданство Израиль, доля косвенного участия – 34,23%, как это определено в ст.6.1. Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001г. №115-ФЗ.

7. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Величина чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2023 положительная и составила 60 648 тыс. руб. Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов Общества за три последних отчетных периода, составили:

(тыс. руб.)

Отчетный период	Стоимость чистых активов
По состоянию на 31.12.2023	60 648
По состоянию на 31.12.2022	64 578
По состоянию на 31.12.2021	33 053

В 2019 году Общество приняло решение о внесении изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2020 год и последующие года в отношении учета объектов инвестиционной недвижимости, а именно, последующего учета по справедливой (рыночной) стоимости. Общество на ежегодной основе будет проводить переоценку актива, что позволит формировать более качественный результат для пользователей отчетности. Внесение изменений в учетную политику с 01.01.2021 года в части начала применения ФСБУ 5/2019 не повлияло на показатели отчетности, так как у Общества отсутствуют запасы, внесение изменений в учетную политику в части применения ФСБУ 6/2020 и

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ ВОСТОК» ЗА 2023 ГОД

ФСБУ 25/2018 также не повлияло на показатели отчетности, так как у Общества отсутствуют основные средства, подлежащие списанию или обесценению, и финансовая аренда.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

В связи с расширением пакета санкций в 2023 и 2024 годах и возникающими экономическими трудностями Общество старается принимать решения по сохранению активов и покрытию его текущих расходов.

Степень влияния указанных выше факторов на мировую и российскую экономики сложно предугадать. Общество осуществляет регулярный мониторинг ситуации с целью оценки ее влияния на Общество и своевременного принятия мер.

Генеральный директор

Управляющей компании ООО «Земторг»

26.04.2024

М.С. Ключников