

Юридический адрес: 105064 г. Москва, Гороховский пер., д.12, стр.5, этаж 1, пом.1, ком.22  
Почтовый адрес: 105062, г. Москва, Подсосенский пер., д.21, стр.2  
ИНН 7701229747 КПП 770101001

Тел.: +7 (495) 729 50 86, 729 50 87

Факс: +7 (495) 729 50 88

[www.beldevelopment.ru](http://www.beldevelopment.ru)

## **Пояснения к Бухгалтерской отчетности ООО «БЭЛ Девелопмент» за 2023 год**

### **Сведения об организации**

1.1. ООО «БЭЛ Девелопмент» (Компания) была создана в 2002 году и успешно работает на девелоперском рынке более 20 лет.

Полное наименование Компании: Общество с ограниченной ответственностью «БЭЛ Девелопмент»

Юридический адрес: 105064, г. Москва, Гороховский пер. д.12 стр.5 этаж 1 пом. I ком.22

Фактический адрес: 105062, г. Москва, Подсосенский пер., д.21 стр.2

Дата государственной регистрации 25.04.2002 года, основной государственный регистрационный номер: 1027739031462

Уставный капитал общества на 31.12.2023 года составляет 3 709 110 тыс. руб.

Общество занимается проектами в области коммерческой недвижимости и имеет устойчивую репутацию на рынке. Деятельность ООО «БЭЛ Девелопмент» осуществляется в следующих направлениях:

- Организация и управление девелоперскими проектами, а именно: бизнес-планирование, структурирование финансирования и оптимизация расходов проекта; поиск инвесторов и стратегических партнеров по проектам; инжиниринг; управление и реализация инвестиционных проектов; работа с ключевыми партнерами по проектам.
- сдача в аренду собственных объектов коммерческой недвижимости.

1.2. Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников (ООО «Эволюции» и ООО «СМАРТ»)
- Совет директоров
- Генеральный директор (Комиссарова Е.И.)

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Компетенция Общего собрания участников Общества и Совета директоров Общества определяется Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" и Уставом.

Общее собрание участников Общества вправе решать вопросы деятельности Общества, отнесенные к его компетенции.

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом и Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» к исключительной компетенции Общего собрания участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества.

1.3. Аудитор Общества на 2023 год – ООО «МЕТРОЭК» ОРНЗ 11606056986.

1.4. Бухгалтерская отчетность за 2023 г. подготовлена исходя из концепции подготовки бухгалтерской отчетности, разработанной в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в РФ и российскими стандартами бухгалтерского учета, а также исходя из принципа непрерывности.

## **Основные элементы учетной политики предприятия**

### **1. Организация бухгалтерского учета**

При ведении бухгалтерского учета применять компьютерную технологию обработки учетной информации с использованием бухгалтерской программы 1С:8.3. Бухгалтерский и налоговый учет в организации осуществляется бухгалтерией, возглавляемой Главным бухгалтером.

Записи в регистрах бухгалтерского учета производить на основании первичных документов, фиксирующих совершаемые факты хозяйственной жизни, а также на основании расчетов бухгалтерии. Учет имущества, обязательств и хозяйственных операций вести способом двойной записи в соответствии с утвержденным Рабочим Планом счетов бухгалтерского учета, разработанным ею на основании Приказа Минфина России N 94н и отраженным в конфигурации программы "1С: Предприятие 8.3".

Отчетным годом считать период с 1 января по 31 декабря включительно, для промежуточной отчетности – квартал, полугодие, девять месяцев.

Составлять и представлять бухгалтерскую отчетность в порядке, утвержденном Приказом Министерства Финансов РФ от 02 июля 2010 г. № 66н. «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Годовую отчетность представлять в течение 90 дней по окончании года. Промежуточную отчетность – в течение 30 дней по окончании отчетного квартала, полугодия, девяти месяцев. В состав годового бухгалтерского отчета включать формы "Бухгалтерский баланс", "Отчет о финансовых результатах", «Отчет об изменениях капитала», «Отчет о движении денежных средств» и Пояснений к бухгалтерской отчетности.

Уровень существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности устанавливается в размере 5 процентов от соответствующей строки бухгалтерского баланса. Кроме того, показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Общество не применяет ФСБУ 25/18 к договору аренды, заключенному с ООО «МЭДОКС» Дог.01-Под/21-22 от 01.05.2022г.

Договор заключен на 11 месяцев, аренда для размещения офиса Общества. Договор включает условие предоставления в аренду имущества, офисного оборудования и мебели. Капитальных вложений в арендованное помещение Общество не осуществляло и не планирует. Площадь в аренде составляет 779 м2, арендная ставка установлена договором по рыночным условиям. Общество сдает площадь в субаренду дочерним компаниям по 4-5м2. Срок договоров также не превышает 11 месяцев.

Общество не применяет ФСБУ 25/18 к договору аренды, заключенному с ООО «МЭДОКС» Дог. №02-23/Под-7 от 28.03.2023

Договор заключен на 11 месяцев, аренда для размещения офиса Общества. Договор включает условие предоставления в аренду имущества, офисного оборудования и мебели. Капитальных вложений в арендованное помещение Общество не осуществляло и не



планирует. Площадь в аренде составляет 143 м<sup>2</sup>, арендная ставка установлена договором по рыночным условиям. Общество не сдает площадь в субаренду.

### ***Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.***

Бухгалтерия, возглавляемая Главным бухгалтером, обеспечивает:

- достоверное, своевременное и полное отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной жизни, исходя из требований законодательства, регулирующего бухгалтерский учет;

- контроль движения имущества и выполнения обязательств.

Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению фактов хозяйственной жизни, предоставлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников.

В отношении документов, на основании которых в последующем отражаются в бухгалтерском учете факты хозяйственной жизни, осуществляются следующие контрольные процедуры:

для конкурсного выявления поставщика товаров, работ и услуг, обеспечивающего наилучшие условия заключения договора применять тендер;

- при заключении договоров применять регламент и порядок согласования, заключения и хранения договоров;

- проводить процедуру проверки и согласования ответственными лицами в структурных подразделениях всех первичных учетных документов.

Обеспечение контроля движения имущества и выполнения обязательств осуществляется путем:

- проведения регулярных мониторингов и сверкой взаиморасчетов с дебиторами и кредиторами;

- проведения ежедневных сверок данных учета с выписками из счетов в банках;

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производятся:

инвентаризация имущества и обязательств перед сдачей годового отчета (на 31 декабря текущего года);

инвентаризация кассы - один раз в год, а также в случае передачи денежных средств, другому материально ответственному лицу;

внезапные инвентаризации кассы и материально-производственных запасов - по решению руководителя;

инвентаризация основных средств - один раз в год. При проведении инвентаризации руководствоваться Методическими указаниями по инвентаризации имущества финансовых обязательств, утвержденных Приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49 - проведением еженедельных мониторингов остатков на счетах в банках и кассе.

- право подписи Бухгалтерского баланса и отчета о финансовых показателях предоставить генеральному директору компании.

## ***2. Основные средства***

В составе основных средств отражены здания, сооружения, земельные участки, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью более 100 тыс. руб.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Активы, стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу, а также книги, брошюры и другие издания, в соответствии с принятой учетной политикой организации списываются на затраты по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

В 2023 году приобретен объект недвижимого имущества по адресу: г. Москва, Гороховский пер., дом 12, стр.5, этаж 1, комната 21А/1/1, кадастровый номер 77:01:0003007:3795, площадью 140,2 м2. Помещение сдается в аренду для размещения офиса.

### **2.1 Земельные участки.**

Общество владеет следующими земельными участками:

Земельный участок	Кадастровый номер	Дата регистрации права
Земельный участок 15890 кв. м. г. Видное	50:21:020103:0050	11.10.2011 50-АВ №436130
Земельный участок 41300 кв. м. г. Видное	50:21:020103:0051	11.10.2011 50-АВ №436131

В течение 2023 года операций по приобретению/продаже земельных участков не производилось.

### **2.2. Арендуемые основные средства**

На 31 декабря 2023 года на забалансовом счете 001 учитываются следующие арендуемые помещения:

- Офис и офисное имущество по адресу г. Москва, Подсосенский пер., д.21, стр.2, арендодатель ООО «Мэдокс», балансовая стоимость арендуемого имущества – 35 736 тыс. рублей.
- Офис по адресу г. Москва, Гороховский пер., д.12, стр.5 этаж 1 пом I ком.22, арендодатель ООО «Ардис Строй», балансовая стоимость арендуемого имущества – 704 тыс. рублей.
- Офис и офисное имущество по адресу г. Москва, Подсосенский пер., д.7, стр.4, арендодатель ООО «Мэдокс», балансовая стоимость арендуемого имущества – 32 543 тыс. рублей.
- Земельный участок под зданием по адресу: г. Москва пер. Гороховский вл. 12 стр. 5 – кадастровая стоимость - 4 307 тыс. рублей.

### **2.3. Переданные в аренду основные средства (счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности»**

На 31 декабря 2023 года на счете 03 учитываются следующие основные средства, переданные арендаторам по договорам аренды:

Наименование основного средства	Остаточная стоимость на 31.12.2023 г., тыс. руб.
КПП г. Видное	140



Очистные сооружения г. Видное	1 918
Складской корпус №1 г. Видное	96 688
РТП	127
Складской корпус №2 г. Видное	52 173
Коммерческое помещение г. Москва Гороховский 12 стр. 5	25 104
<b>Итого</b>	<b>176 151</b>

Арендаторами Общества являются ООО «Копейка-Москва», ООО «Джидипро» и ООО «Ардис Строй».

Доход от сдачи площадей в аренду за 2023 год составил:

- ООО «Джидипро» - 60 811 тыс. руб. с НДС;
- ООО «Копейка-Москва» - 182 582 тыс. руб. с НДС;
- ООО «Ардис Строй» - 3 244 тыс. руб. с НДС.

### **3. Нематериальные активы**

Общество не применяет в 2023 году ФСБУ 14/2022. В составе нематериального актива на 31.12.2023 года отражены затраты на создание сайта БЭЛ Девелопмент.

### **4. Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, включая в стоимость расходы на приобретение. Выбытие актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, определяется исходя из оценки первоначальной стоимости каждой единицы.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже 1-го раза в год, на 31 декабря.

При формировании годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год Общество проанализировало все финансовые вложения на факт обесценения по Методике, утвержденной Учетной политикой.

Для определения рыночной стоимости активов дочерних обществ ООО «БЭЛ Девелопмент» в 2023 году не привлекало специализированную компанию. Для оценки использованы данные бухгалтерской отчетности дочерних обществ за 9 месяцев 2023 года и данные оценки, подготовленные по договору с ООО Консалтинговый центр «Финаудит» на 31.12.2022 года.

Порядок определения расчетной рыночной стоимости финансовых вложений

1) Стоимость Чистых Активов (СЧА) дочернего Общества (Итого III раздел Пассива Бухгалтерского баланса) на последнюю отчетную дату сравнивается с Балансовой Стоимостью долей и акций в учете ООО БЭЛ Девелопмент. Если СЧА равняется или больше балансовой стоимости – обесценение не выявлено.

2) Если СЧА меньше балансовой стоимости финансовых вложений, Общество вправе прибегнуть к расчету рыночной стоимости финансового вложения на основании отчетов независимого оценщика, информации из открытых источников о рыночной стоимости подобных активов и прочее.

Посчитанная таким образом Рыночная стоимость Активов, находящихся на балансе дочернего Общества, за минусом Обязательств является Расчетной рыночной стоимостью финансового вложения. Если отклонение между Расчетной рыночной стоимостью финансового вложения и его Балансовой стоимостью в учете ООО БЭЛ Девелопмент превышает 25 % - признается факт обесценения и создается резерв.

На основании проверки обесценение финансовых вложений не выявлено. Выявленное на 31.12.2022 года обесценение финансовых вложений и как следствие резерв, созданный на сумму обесценения восстановлены:

- Резерв на обесценение акций АО «Финлайн» восстановлен в связи с ликвидацией общества.
- Резерв на обесценение финансовых вложений в ООО Строитель-Юг восстановлен по данным оценки.

На конец отчетного периода стоимость финансовых вложений в Общества с ограниченной ответственностью составляет 2 222 888 тыс. рублей и отражена в отчетности по строке 11701 баланса, как Долгосрочные Финансовые вложения, поскольку Общество планирует длительное владение данными активами:

Наименование ООО	Стоимость приобретения, тыс. руб.	Итого балансовая стоимость, тыс. руб.
ООО «Верин Вэл»	8	8
ООО «ИнтерСтрой»	10	10
ООО «Русская логистика»	10	10
ООО «ДоминионЮг»	164 135	164 135
ООО «Строитель-Юг»	172 325	172 325
ООО «ПРЦ»	871 337	871 337
ООО «ДЛА»	124 704	124 704
ООО «Русские отели»	362 969	362 969
ООО САФ-девелопмент»	10	10
ООО «УК ЛЕС»	390 453	390 453
ООО «Траяна»	85 000	85 000
ООО «СаТКо»	20 000	20 000
ООО «Тактика»	31 861	31 861
ООО «Спартак»	65	65
<b>ИТОГО</b>	<b>2 222 888</b>	<b>2 222 888</b>

На конец отчетного периода стоимость финансовых вложений в акционерные общества 1 800 398 тыс. рублей и отражена в отчетности по строке 11702 баланса, как Долгосрочные Финансовые вложения, поскольку Общество планирует длительное владение данными активами:

Наименование эмитента	Стоимость приобретения, тыс. руб.	Итого балансовая стоимость, тыс. руб.
ЗАО «ЦФР»	492 228	492 228
АО «Мосмек Недвижимость»	1 308 170	1 308 170



<b>ИТОГО</b>	<b>1 800 398</b>	<b>1 800 398</b>
--------------	------------------	------------------

На 31.12.2023 года ООО «БЭЛ Девелопмент» выступает Заимодавцем по договорам займа с ООО «Русские отели» и ООО «Тактика» на следующих условиях:

<b>Заемщик</b>	<b>Суммы выданных займов, тыс. руб.</b>	<b>Дата погашения</b>
ООО «Русские отели»	203 417	31.12.2025
ООО «Тактика»	511 529	30.06.2027
ООО «Тактика»	26 063	01.07.2027
<b>Итого</b>	<b>741 009</b>	

На конец отчетного периода стоимость финансовых вложений в виде займов выданных составляет 741 009 тыс. рублей.

Финансовые вложения на счете 58.05 «Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг» на 31.12.2023г. равны нулю.

В Отчете о финансовых результатах обороты от погашения уступки права требования показываются свернуто.

В целях налогообложения прибыли погашение права требования должником рассматривается в качестве реализации этого имущественного права. При этом, ООО «БЭЛ Девелопмент» уменьшает полученные доходы на расходы по приобретению прав требования по уплате соответствующих процентов и основного долга.

В 2023 году были погашены права требования на сумму 225 880 тыс. руб., в т.ч.:

- ЗАО Центр Фундаментальных реформ – 124 027 тыс. руб.;
- ООО Русские отели – 100 899 тыс. руб.;
- ООО Строитель Юг – 944 тыс. руб.

## **5. Дебиторская задолженность.**

Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. составила 76 023 тыс. рублей. за минусом созданного резерва.

Вся дебиторская задолженность является текущей кроме дебиторской задолженности ООО «КОСТА» на сумму 66 592 тыс. рублей.

В связи с начавшейся процедурой банкротства в отношении должника ООО «КОСТА» и высокой степенью вероятности непогашения дебиторской задолженности, она признана сомнительной и в 2015 году создан резерв на сумму долга, которая включает в себя сумму неотработанных авансов, расходы на экспертизу и госпошлину для суда. В течение 2023 года от ООО «КОСТА» денежные средства не поступали.

В строке 12304 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» 35 293 тыс. руб. отражена дебиторская задолженность:

- % по выданному займу ООО «Тактика» в сумме 28 684 тыс. руб.
- % по выданному займу ООО «Русские Отели» в сумме 2 159 тыс. руб.
- % по выданному займу ООО «Верин ВЭЛ» в сумме 1 023 тыс. руб.
- Сумма аванса СПАО Ингосстрах по договору ДМС в размере 608 тыс. руб.

- Сумма налога на прибыль, уплаченная налоговым агентом ЗАО «ЦФР» от оплаченных % по займу в размере 2 322 тыс. руб. \*

\*В соответствии со ст.11 Соглашения между Правительством РФ и Правительством Республики Армения об устранении двойного налогообложения на доходы и имущество, при перечислении Обществу дохода в виде процентов по займу, ЗАО «ЦФР» удерживает налог на прибыль в размере 10 %.

Согласно п.3. ст.311 суммы налога, удержанные из доходов и оплаченные в другом государстве, могут быть засчитаны Обществом при оплате налога на прибыль в РФ.

На счете 76.05 учитываются суммы, удержанные налоговым агентом ЗАО «ЦФР» при выплате процентов. Данные суммы уменьшают налог на прибыль Общества в случае его возникновения.

#### 6. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Расшифровка строки 1250 баланса за 2023 г.

Расчетные счета	остаток на 31.12.2023г., тыс. руб.
Промсвязьбанк (ПАО)	5
АО "Банк ДОМ.РФ"	11
МОСКОВСКИЙ Ф-Л АО "БАНК АКЦЕПТ"	1 397
МОСКОВСКИЙ Ф-Л АО "БАНК АКЦЕПТ"	294
Карточный	
Центральный банк ВТБ (ПАО)	7
СБ "СБЕРБАНК РОССИИ"	13
Ингосстрах банк	12
<b>Итого на расчетных счетах, тыс. руб.</b>	<b>1 739</b>
<b>Депозитный счет Акцепт, тыс. руб.</b>	<b>262 000</b>
Валютный счет	остаток на 31.12.2023г., тыс. руб./USD
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО «БАНК АКЦЕПТ», тыс. руб. курс USD на 31.12.23г. 89, 6883 руб.	115 698
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО «БАНК АКЦЕПТ», USD	1 290 000
<b>Итого на валютном счете, тыс. руб.</b>	<b>115 698</b>
<b>Касса, тыс. руб.</b>	<b>0</b>
<b>Итого остаток денежных средств на 31.12.2023г. тыс. руб.</b>	<b>379 437</b>



## 7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (страхование имущества, ДМС сотрудников и программное обеспечение.), отражены в отчетности как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Сумма расходов ДМС на 31.12.2023г. на счете 97 учтена в составе дебиторской задолженности.

Расходы на программное обеспечение, имеющие признакам НМА по ФСБУ 14/2022, в отчетности за 2023 год отражены в составе Прочих оборотных активов.

## 8. Уставный капитал

В течение 2023 года был увеличен Уставный капитал Общества на 300 000 тыс. рублей. Величина Уставного капитала на 31.12.2023 года – 3 709 110 тыс. рублей.

Участниками Общества «БЭЛ Девелопмент» на 31.12.2023 года являются:

- ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ» - 0,0006547759436% (24 тыс. рублей)
- ООО «Эволюция» - 99,9993452240564% (3 709 086 тыс. рублей)

Протоколом Общего собрания участников ООО «БЭЛ девелопмент» от 13.12.2022 года одобрено увеличение Уставного капитала Общества на 300 000 тыс. руб. за счет вклада ООО «Эволюция».

Внесение изменений в Устав Общества с увеличением размера Уставного капитала от зарегистрировано 08.06.2023г.

## 9. Займы и кредиты

На 31.12.2023 года кредитный портфель ООО «БЭЛ Девелопмент» состоит из:

Долгосрочные займы (строка 1410 баланса)	Счет учета	Сумма, тыс. руб.	Дата погашения
АО Мосмек Недвижимость, основной долг	67.03	522 527	31.12.2031
АО Мосмек Недвижимость (%%)	67.04	314 274	31.12.2031
АО Мосмек Недвижимость, основной долг	67.03	386 000	05.03.2026
АО Мосмек Недвижимость (%%)	67.04	23 763	05.03.2026
ООО Эволюция	67.03	354 345	31.12.2025
ООО Эволюция	67.04	78 900	31.12.2025
<b>Итого</b>		<b>1 679 809</b>	

<b>Краткосрочные займы (строка 1510 баланса)</b>	<b>Счет учета</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>Дата погашения</b>
ООО ПРЦ, договор ПРЦ-1 (тело)	67.03	11 992	В течение 30 дней со дня предъявления требования о возврате, но не позднее 15.02.2028
ООО ПРЦ, договор ПРЦ-1 (%%)	67.04	38 919	В течение 30 дней со дня предъявления требования о возврате, но не позднее 15.02.2028
МКАО ТРАНС СЕГТОР ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД	66.03	870 413	31.03.2024
МКАО ТРАНС СЕГТОР ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД (%%)	66.04	13 963	31.03.2024
<b>Итого</b>		<b>935 287</b>	

#### **10. Кредиторская задолженность.**

Кредиторская задолженность на 31.12.2023г. составляет 42 254 тыс. рублей:

<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>сумма, тыс. руб.</b>
в т.ч. Расчеты с поставщиками и подрядчиками (строка 15201 баланса)	3 288
Расчеты с покупателями и заказчиками (строка 15202 баланса)*	20 390
Расчеты по налогам и сборам (строка 15203 баланса)	18 100
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	476
<b>ИТОГО</b>	<b>42 254</b>

\* Задолженность показана за минусом НДС, полученных с авансов от покупателей.

Расшифровка строки 15203 Расчеты по налогам и сборам, тыс. руб.

в т.ч. Расчеты по налогам и сборам (строка 15203 баланса)	<b>18 100</b>
НДС	16 348
Налог на имущество	1 055
Транспортный налог	7
Земельный налог	690



## 11. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

Оценочное обязательство на оплату отпусков создается исходя из количества неиспользованных дней отпуска по предприятию в целом.

Резерв на оплату предстоящих отпусков рассчитывается по каждому сотруднику. Сумма отчислений в Резерв определяется как сумма Резерва в отношении оплаты дней отпуска и Резерва на начисление страховых взносов по отпускам.

Резерв в отношении оплаты дней отпуска определяется как годовая зарплата сотрудника, деленная на 12 месяцев и на среднее количество дней в месяце (29.3) и умноженная на количество причитающихся сотруднику неиспользованных дней отпуска.

Резерв на начисление страховых взносов по отпускам рассчитывается как произведение суммы резерва в отношении неиспользованных дней отпуска на Тариф страховых взносов, включающий в себя и тариф на страхование от несчастных случаев.

Остаток неиспользованного резерва на 31.12.2023г. составляет 11 219 тыс. руб. отражен по строке 1540 баланса.

## II. Финансово-хозяйственная деятельность предприятия.

### 1. Анализ показателей финансовой деятельности

Основными видами деятельности общества являются:

- консультирование по финансовым, юридическим, кадровым вопросам, организации и реализации площадей;
- сдача в аренду Складского комплекса в г. Видное МО;
- финансовые вложения в дочерние общества (АО, ООО) с целью извлечения прибыли в виде дивидендов.

Выручка за 2023 год составила **352 920** тыс. руб. (без учета НДС):

Наименование	Выручка без НДС
1.Сдача в аренду/субаренду	206 747
2. Информационно-консультационные услуги	145 813
3. Услуги по представлению поручительства	360
Себестоимость услуг -	124 013 тыс. руб.
Управленческие расходы-	177 091 тыс. руб.
Прибыль от продаж -	<b>51 816</b> тыс. руб.

### 2. Анализ прочих доходов и расходов

Расшифровка прочих доходов за 2023 г.

Наименование	Сумма доходов, тыс. руб.
Проценты к получению	78 202
Доходы от участия в других организациях	349 601
Курсовые разницы	25 359
Доходы от восстановления резерва по отпускам	723

Восстановление резерва на обесценение финансовых вложений	94 330
<b>Итого</b>	<b>548 215</b>

*Расшифровка прочих расходов за 2023 г.*

Наименование	Сумма расходов, тыс. руб.
Услуги банка	413
Налог на имущество	3 847
Проценты по займам /кредитам	172 829
Реализация материалов с убытком	1 518
Убыток от ликвидации дочернего общества	58 005
Материальная помощь	213
Реализация доли в УК дочернего общества	14 904
Прочие	9 701
<b>Итого</b>	<b>261 429</b>

В Отчете о финансовых результатах свернуты обороты:

- Доходы и расходы от погашения долга, приобретенного по уступке права требования в сумме 218 946 тыс. рублей.
- Курсовые разницы в сумме 13 121 тыс. рублей.
- Доходы и расходы от реализации доли в УК дочернего общества 68 500 тыс. руб.
- Доходы и расходы от ликвидации дочернего общества 459 тыс. руб.
- Доходы и расходы от реализации материалов 366 тыс. руб.

### **3. Налоги**

По итогам 2023 года Общество получило финансовый результат в целях исчисления налога на прибыль – убыток 23 579 тыс. рублей.

Неиспользованная сумма накопленного налогового убытка от основной деятельности на 31.12.2023г. – 111 179 тыс. рублей.

Неиспользованная сумма накопленного налогового убытка по операциям с необращающимися ценными бумагами на 31.12.2023г. – 74 922 тыс. рублей.



В течение 2023 года сумма НДС к оплате в бюджет составила 53 108 тыс. рублей.

Общество является плательщиком налога на имущество и земельного налога. Сумма налога на имущество за 2023 год составила 3 847 тыс. рублей. Налог уплачивается по месту нахождения организации и месту нахождения недвижимого имущества в городе Видное Московской области.

Сумма земельного налога за 2023 год 2 761 тыс. рублей. Уплачивается по месту нахождения земельных участков в городе Видное Московской области.

В 2023 году уменьшение отложенных активов составило 2 855 тыс. рублей. Указанные временные разницы в бухгалтерском и налоговом учетах связаны с восстановлением резерва от обесценения финансовых вложений, различными сроками амортизации ОС, формированием резервов по отпускам и прочие.

Изменение отложенных налоговых обязательств составило 113 тыс. рублей. Указанные временные разницы связаны с различным стоимостным пределом принятия объектов к основным средствам в бухгалтерском и налоговом учете.

### III. Раскрытие существенных показателей.

#### 1. Информация о связанных сторонах

##### 1.1 Перечень связанных сторон:

- Генеральный директор ООО «БЭЛ Девелопмент» Комиссарова Елена Ивановна
- Члены Совета директоров:  
Комиссарова Е.И.  
Абрамов М.М.  
Искендерова А.М.

##### 1.2. Информация о бенефициарном владельце по состоянию на 31.12.2023 г.

Фамилия, имя и отчество	Идентификационный номер налогоплательщика	Доля владения
Плотникова Юлия Владимировна	231298486130	40,000293%
Сморчков Иван Иванович	235601903385	48,999440%

##### 1.3. Участники общества по состоянию на 31.12.2023 года

Наименование учредителя	Номинальная стоимость доли (тыс. рублей)	Размер доли (в процентах)
ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ»	24	0,0006547759436%
ООО «ЭВОЛЮЦИЯ»	3 709 086	99,9993452240564%

1.4. Общества, в которых участник ООО «БЭЛ Девелопмент» имеет долю владения на 31.12.2023 года:

Наименование ООО	Доля владения
ООО «Верин Вэл»	100%
ООО «ИнтерСтрой»	99,99%
ООО «Русская логистика»	100%
ООО «ГОСТ Отель Менеджмент»	0.0000001203%
ООО «ДоминионЮг»	100%
ООО «Строитель-Юг»	100%
ООО «ПРЦ»	100%
ООО «ДЛА»	100%
ООО «СМАРТ Холдинг»	0.0000001585051%
ООО «Русские отели»	100%
ООО САФ-девелопмент»	100%
ООО «УК ЛЕС»	100%
ООО «Траяна»	100%
АО «Мосмек Недвижимость»	100 %
ООО «Спартак»	100 %
ООО «СаТКо»	100%
ООО «Тактика»	100%
ЗАО «ЦФР»	100%

2. В составе информации о связанных сторонах Общество раскрывает информацию о размере вознаграждения основному управленческому персоналу.

Основным управленческим персоналом является Генеральный директор и директора по направлениям.

В 2023 г. основному управленческому персоналу начислена заработная плата в сумме 48 591 тыс. руб., удержан НДФЛ в сумме 6 787 тыс. руб., перечислено на карту сотрудника 41 804 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023г. задолженность по оплате заработной платы отсутствует.

Выплаты в пользу членов совета директоров не производились.

3. В отчетном периоде со связанными сторонами были проведены следующие финансовые операции:

3.1. Между участником общества ООО «Эволюция» и Обществом (заемщик) заключены договоры займа:

Договор займа	% по займу	Остаток долга с % на 31.12.23	Срок погашения
---------------	------------	-------------------------------------	-------------------



ООО Эволюция, договор BD-1/2015 (основной долг + %)	6,5	433 245	31.12.2025
--	-----	---------	------------

3.2 Между Обществом (заемщик) и дочерними компаниями ООО ПРЦ, АО Мосмек Недвижимость заключены договоры займов полученных:

Договора займа	Процентная ставка	Остаток на 31.12.23 г. тыс. руб. тело + %	Срок погашения
ООО ПРЦ, договор ПРЦ-1 (основной долг + проценты)	Ключевая + 2,75%	50 911	В течение 30 дней со дня предъявления требования о возврате, но не позднее 15.02.2028г.
АО Мосмек Недвижимость (основной долг+%)	Ключевая +2,5%	836 802	31.12.2031г.
АО Мосмек Недвижимость (основной долг+%)	3,2	409 763	05.03.2026г.

3.3. С дочерними компаниями ООО «Русские отели» и ООО «Тактика» на 31.12.2023 года числится задолженность по договорам займов, выданных на следующих условиях:

Наименование заемщика, номер договора займа	Займы, выданные тело +% на 31.12.2023г, тыс. руб.	Ставка, дата погашения
ООО «Русские отели»	205 562	31.12.2025
ООО «Тактика»	538 335	30.06.2027
ООО «Тактика»	27 941	01.07.2027
<b>Итого</b>	<b>771 8</b>	

4. В 2023 году ООО «БЭЛ Девелопмент» осуществило вклады в имущество дочерних обществ в сумме 2 474 370 тыс. руб. Сумма вкладов на развитие дочерних обществ на 31.12.2023 года составила 2 492 671 тыс. руб.:

ВЕРИН ВЭЛ ООО	2 694
Доминион- Юг	340 849
ИнтерСтрой	3 142
Русская логистика	112 098
Русские отели	31 372
САФ-девелопмент	3 034
Спартак	1 196 987
Строитель -Юг	373 193

Траяна	134 391
УК Лес	294 912
<b>Итого</b>	<b>2 492 671</b>

5. На 31.12.2023г. выданы обязательства и обеспечения ПАО «Сбербанк» в отношении дочерних компаний:

Наименование залогового обязательства	Сумма, тыс. рублей
Договор залога доли ООО «ПРЦ» №4538/Д1 от 27.02.2018	871 337
Договор залога доли ООО «Спартак» №380В009ХА-дук от 02.10.2018	3 961
Договор поручительства №4538/П1 от 22.02.2018 по кредитной линии ООО «ПРЦ»	229 193
<b>Итого</b>	<b>1 104 490</b>

Обязательства по заключенному договору залога доли перед АО «Банк ДОМ.РФ» и поручительства за ООО «Тактика» на 31.12.2023г. составили 686 769 тыс. рублей:

Наименование залогового обязательства	Сумма, тыс. рублей
Договор залога доли ООО «Тактика» №740/184-20 от 29.12.2020	31 861
Договор поручительства № 448/141-22	122 903
Договор поручительства № 465/184-20	532 005

Обязательства по заключенному договору залога доли перед АО «Банк ВТБ» и поручительства за АО «Мосмек Недвижимость» на 31.12.2023г. составили 2 315 134 тыс. рублей, за ООО «Доминион Юг» составили 577 198 тыс. рублей:

Наименование залогового обязательства	Сумма, тыс. рублей
Договор залога акций АО Мосмек Недвижимость № 05556/МР-До3	66 000
Договор залога акций АО Мосмек Недвижимость № 04488/МР-До3	1 308 170
Договор поручительства № 04488/МР-ДП1	940 964
<b>Итого</b>	<b>2 315 134</b>
Договор залога доли Доминион Юг № 04883/МР -До3	164 135
Договор поручительства № 04883/МР-ДП1	



	282 787
Договор поручительства № 04884/МР-ДП1	130 276
<b>Итого</b>	<b>577 198</b>

Итого обеспечения, выданные связанным сторонам на 31.12.2023 года составили **4 683 591** тыс. руб.

По данным заёмщиков по состоянию на 31.12.2023 года просроченная задолженность по кредитам отсутствует.

#### **IV. Анализ капитала и резервов**

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023 года составили **5 325 641** тыс. рублей.

Капитал и резервы сформированы за счет:

прибыль к распределению – 1 417 679 тыс. рублей.

уставной капитал – 3 709 110 тыс. рублей

добавочный капитал (взносы в имущество от участников) – 198 852 тыс. руб.

#### **V. Условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты**

Условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие отражению в отчетности, отсутствуют.

#### **VI. Раскрытие информации о движении денежных средств**

В отчете о движении денежных средств:

- свернуты обороты денежных средств по НДС в сумме – 63 910 тыс. руб.:
  - получено НДС от покупателей – 68 211 тыс. руб.;
  - оплачен НДС в расчетах с поставщиками – 14 276 тыс. руб.;
  - перечислен НДС в бюджет – 49 634 тыс. руб.;
- свернутый оборот по НДС в сумме 4 301 тыс. руб. отражен в составе строки 4119 «прочие поступления»;
- свернуты обороты по вкладам в имущество с последующим возмещением – 27 409 тыс. руб.;
- свернуты обороты по займам выданным -27 694 тыс. руб.;

#### **VII. Обеспечение обязательств.**

Обеспечения выданы по кредитным договорам третьих лиц.

Обеспечения полученные на 31.12.2023 отсутствуют.

#### **VIII. В 2023 году стратегия развития Общества направлена на:**

- Расширение присутствия Компании на рынке.

- Продвижение бренда «БЭЛ Девелопмент», как одного из лучших девелоперов.
- Привлечение стратегических партнеров для имеющихся крупных проектов, находящихся на разных стадиях развития.
- Привлечение внешнего финансирования и активизация работы с банками.
- Развитие организационной структуры.
- Приобретение новых финансовых вложений (паи, акции, доли участия).

В связи с обострением геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на финансовых и товарных рынках. Рядом стран были объявлены новые ограничительные меры, негативно влияющие на экономическую ситуацию в РФ.

Введенные санкции не оказывают существенного влияния на деятельность Общества, так как напрямую не затрагивают Общество. При этом Общество отмечает следующее:

- Общество не осуществляет деятельность на внешних рынках;
- Общество не зависит от иностранных поставщиков;
- Общество не является участником рынка ценных бумаг;
- Общество не хранит денежные средства на счетах в иностранных банках;
- Общество не имеет недвижимость за границей;
- Общество не проводит операции в иностранной валюте;
- В составе акционеров Общества отсутствуют иностранные компании и иностранные граждане.

В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме без каких-либо существенных изменений или ограничений. Руководство Общества считает, что геополитический конфликт на Украине не будет иметь каких-либо существенных негативных последствий для деятельности и финансовых показателей Общества и не повлияет на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно. Однако, данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской (финансовой) отчетности. Влияние дальнейших событий и/или возможных новых экономических санкций, которые могут быть введены против Российской Федерации и ее резидентов недружественными государствами, на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от текущей оценки руководства, сделанной по состоянию на дату утверждения данной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Общество не планирует прекращение своей деятельности. Бизнес-планом определены цели и задачи на 2024 год.

Генеральный директор



Комиссарова Е.И.

26 февраля 2024 года