

Организация **ООО «Б-Риэлт»**
ИНН/КПП **5259063712/526101001**
ОГРН **1065259042661**

Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным
нежилым недвижимым имуществом**

Код по ОКВЭД **68.20.2**

Место нахождения **603147, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Гагарина пр-кт, д. №
178В, пом. П18 оф. 5**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2020 год**

Бухгалтерская отчетность ООО «Б-Риэлт» за 2020 год сформирована в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций». На основании п.4 Приказа Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» иные приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах оформлены в виде данных пояснений.

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

В составе внеоборотных активов ООО «Б-Риэлт» нематериальные активы не числятся. Общество не проводит научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР).

2. Основные средства

В соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств» ООО «Б-Риэлт» принимает к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации, для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- стоимость объекта превышает 40 000 руб.
- актив способен приносить экономическую выгоду

Единицей бухгалтерского и налогового учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом признается отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций.

Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость основных средств для бухгалтерского учета определяется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Первоначальная стоимость не подлежит изменению, за исключением случаев достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки.

Наличие и движение основных средств за 2020 год.

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов первоначальная стоимость	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	68 643	(16 065)	107	-	(2 263)	-	68 750	(18 328)
В том числе:								

Здания	68 118	(15 555)	-	-	(2 229)	-	68 118	(17 784)
Машины и оборудование (кроме офисного)	445	(445)	65	-	(9)	-	509	(454)
Сооружения	80	(65)	-	-	(15)	-	80	(80)
Офисное оборудование	-	-	43	-	(10)	-	43	(10)

В структуре баланса основные средства занимают более 57%. ООО «Б-Риэлт» не использовало в 2020 году основные средства, полученные в аренду. В отчетном периоде не проводились операции по достройке, дооборудованию и частичной ликвидации основных средств. Амортизация начисляется линейным способом.

3. Финансовые вложения

Финансовые вложения - это активы, которые приносят организации доход в форме процентов, дивидендов и т.п. (п. 2 ПБУ 19/02). К финансовым вложениям кроме прочего относятся займы, предоставленные другим организациям. В 2020 году в ООО «Б-Риэлт» имелись финансовые вложения в форме долгосрочных процентных займов и вклада в уставный капитал юридического лица. Проценты по выданным займам учитывались организацией на счете 76.03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам» и относились на счет 91 «Внерезидентские доходы (расходы)»

Наличие и движение финансовых вложений за 2020 год.

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период	Изменения за период			На конец периода	
	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
				первоначальная стоимость	накопленная корректировка	(включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)		
Долгосрочные - всего	5 506	-	-	850	-	1 376	4 656	-
в том числе:								
займы выданные	5 504	-	-	850	-	1 376	4 654	-
взнос в УК	2	-	-	-	-	-	2	-
Финансовых вложений - итого	5 506	-	-	850	-	1376	4 656	-

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется на конец отчетного года. В соответствии с ПБУ 19/02 обесценение финансовых вложений характеризуется следующими признаками:

- стоимость финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, устойчиво существенно снижается;
- экономические выгоды (доходы) ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от финансовых вложений.

При условии выявления подобных признаков составляется справка-расчет. В 2020 году резерв под обесценение финансовых вложений не создавался, в связи с отсутствием признаков обесценения.

4. Запасы

В качестве материально-производственных запасов принимаются следующие активы:

- используемые в качестве сырья при производстве готовой продукции;
- используемые при выполнении работ, оказании услуг;
- предназначенные для продажи (т.е. готовая продукция и товары);
- используемые для управленческих нужд.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение.

Оценка запасов ООО «Б-Риэлт» при их выбытии (потреблении или продаже) осуществляется - по себестоимости первых по времени приобретения запасов (способ ФИФО).

Наличие и движение запасов за 2020 год

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
				себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	-	-	71	(42)	-	-	X	28	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	71	(42)	-	-	-	28	-

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов формируется на конец отчетного года. В 2020 году резерв не формировался в связи с отсутствием признаков снижения стоимости материально-производственных запасов.

5. Дебиторская задолженность

Общие сведения по дебиторской задолженности представлены в таблице:

Наличие и движение дебиторской задолженности за 2020 год

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	выбыло		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				погашение	списание на финансовый результат		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2 534	-	31 050	(1334)	-	32 249	-
в том числе:							
Расчеты с покупателями и заказчиками	743	-	229	(153)	-	819	-
Авансы выданные	54	-	17	(23)	-	48	-
Прочая	1 737	-	1 178	(1 158)	-	1 758	-
Авансы выданные по договору участия в долевом строительстве	-	-	29 625	-	-	29 625	-
Итого	2 534	-	31 050	(1334)	-	32 249	-

Сомнительной признается дебиторская задолженность перед организацией, которая:

- не оплачена в срок или имеет высокую вероятность непогашения в оговоренные договором сроки и не обеспечена гарантиями (п. 70 Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н);
- не оплачена в сроки, указанные в договоре, и не имеет обеспечений в виде залога, поручительства, банковской гарантии (п. 1 ст. 266 НК РФ).

Анализ дебиторской задолженности на конец отчетного периода показал отсутствие сомнительной задолженности. Справка-расчет не составлялась. Резерв по сомнительным долгам не начислялся.

В 2020 году ООО «Б-Риэлт» был заключен Договор № Н/2-140-1 участия в долевом строительстве от 01 июля 2020, сумма задолженности перед ООО «Б-Риэлт», по которому на 31.12.2020 года составила 29 625 000,00 рублей.

1. Кредиторская задолженность

Общие сведения по кредиторской задолженности представлены в таблице:

Наличие и движение кредиторской задолженности за 2020 год

Наименование показателя	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
		поступление		выбыло			
		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	-	29 625	-	(800)	-	-	28 825
Прочая (задолженность по договору цессии)	-	29 625	-	(800)	-	-	28 825
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2 780	1 605	-	(866)	-	-	4 320
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	61	9	-	(22)	-	-	48
авансы полученные	1 350	345	-	(774)	-	-	922
расчеты по налогам и взносам	429	264	-	(29)	-	-	664
Прочая	940	1 787	-	(41)	-	-	2685
Итого	2 780	31 230	-	(1 666)	-	-	33 144

В составе долгосрочной кредиторской задолженности учтена задолженность по расчетам с Булановым В.А. по Договору уступки прав требования от 28 июля 2020 года на сумму 2 000 000,00 рублей, Договору уступки прав требования от 29 июня 2020 года на сумму 26 825 000,00 рублей. Срок погашения 01.07.2025 года.

2. Кредиты и займы полученные

В составе обязательств ООО «Б-Ризлт» присутствуют как долгосрочные, так и краткосрочные заемные средства. На конец отчетного периода заемные средства включают причитающиеся проценты. Начисление процентов, причитающихся к оплате, осуществляется ежемесячно в соответствии с условиями договоров.

Наличие и движение кредитов и займов за 2020 год

Наименование показателя	Остаток на начало отчетного периода	Погашено	Получено/начислено	Остаток на конец отчетного периода
Долгосрочные кредиты	14 583	5 971		8 612
Долгосрочные займы	1 650	3 50		1 300
Проценты	58	1305	1 328	35
ИТОГО	16 291	7 626	1 328	9 947

3. Затраты на производство (расходы на продажу)

Структура затрат

Наименование показателя	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	42	73
Расходы на оплату труда	1 050	1 119
Отчисления на социальные нужды	262	342
Амортизация	2 263	2 260
Прочие затраты	2 867	2 866
Итого по элементам	6 484	6 660
Итого расходы по обычным видам деятельности	6 484	6 660

Учет затрат по основной деятельности ООО «Б-Риэлт» ведет на счете 44 «Расходы на продажу». В составе прочих расходов учитываются расходы на коммунальные услуги по помещениям, переданным в аренду, затраты на техническое обслуживание и содержание помещений.

4. Расшифровка прочих доходов и расходов «Отчета о финансовых результатах»

Расшифровка прочих доходов за 2020 год

Расшифровка стр.2340	Сумма, тыс.руб.
Доходы по договорам цессии	59 250 000,00

Расшифровка прочих расходов за 2020 год

Расшифровка стр.2350	Сумма, тыс.руб.
Госпошлина (оплаченная)	3000,00
Расходы по договору цессии	59 250 000,00
Расходы на услуги банков	56 671,25
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	200,00
Налог на имущество	283 642,00
Прочее	0,08

Сопутствующая информация к годовому отчету за 2020 год

ООО «Б-Риэлт» зарегистрировано 24.10.2006 года. Уставный капитал общества составляет 1 005 000 рублей. Учредителем компании является физическое лицо, владеющее 100 % уставного капитала.

Основным видом деятельности ООО «Б-Риэлт» в 2020 году была сдача имущества в аренду (100%).

Помещения сдаются в аренду по ценам, формирующимся исходя их конъюнктуры рынка, деятельности конкурирующих компаний и прочих внешних факторов.

Общее руководство деятельностью осуществляет единственный участник Буланов Владимир Анатольевич.

Исполнительным органом Общества в 2020 году был Генеральный директор Чистякова Наталья Николаевна.

Среднесписочная численность сотрудников составила 2 человека.

Вознаграждение генерального директора за 2020 год составило 90 081,44 рублей.

Единственному участнику Буланову В.А. за 2020 год были выплачены:

- дивиденды в сумме 1 978 244,00 рублей,

- произведена оплата по Договору уступки прав требования от 29 июня 2020 года в сумме 800 000,00 рублей.

Из хозяйственной деятельности ООО «Б-Риэлт» 2020 году следует пояснить следующие операции:

1. В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» аффилированными лицами для ООО «Б-Риэлт» в 2020 году являются:

- Буланов Владимир Анатольевич

- ЗАО «Концерн «Термаль»

- ООО «Коммет»

- ООО «Перфоком»

- ООО «Нижегородский ТЭН»

С Булановым В.А. Обществом был заключен Договор займа №30/06-15 от 30.06.2015 года. В 2020 году по договору займа были начислены проценты в сумме 198 034,00 рублей, погашено тело займа и задолженность по процентам в общей сумме 974 567,93 рублей. В 2020 году сохранились полученные от Буланова В.А. поручительства по кредитным договорам ООО «Б-Риэлт» в ПАО

«НБД-Банк» в сумме 10 100 000,00 рублей, так же залог недвижимого имущества ООО «Б-Риэлт» по кредитному договору Буланова В.А. в ПАО «НБД-Банк» на сумму 5 000 000,00 рублей.

В 2020 году с Булановым В.А. были заключены: Договор уступки прав требования от 28 июля 2020 года на сумму 2 000 000,00 рублей, Договор уступки прав требования от 29 июня 2020 года на сумму 27 625 000,00 рублей, выплачено по данным договорам 800 000,00 рублей.

С ЗАО «Концерн «Термаль» заключены договоры на коммунальные услуги (отопление, водоснабжение), по которым ежемесячно, согласно показаниям приборов учета, выставляются счета в адрес ООО «Б-Риэлт», за 2020 год сумма составила 245 666,69 рублей.

ООО «Б-Риэлт» является учредителем ООО «Коммет», доля участия составляет 15% (2100,00 рублей). С ООО «Коммет» был заключен Договор займа №12 от 06.03.2015 на сумму 1 800 000,00 рублей. В 2020 году был погашен остаток задолженности по процентам 285 810,05 рублей. ООО «Б-Риэлт» являлся поручителем по кредитному договору ООО «Коммет» в ПАО «НБД-Банк» на сумму 10 000 000,00 рублей, обязательство погашено, поручительство снято.

С ООО «Перфоком» был заключен договор займа № 02/04-18 от 02.04.18 года на сумму 3 000 000,00 рублей. В 2020 году была перечислена сумма 350 000,00 рублей в счет погашения основного долга, а так же оплачено 174 475,39 рублей начисленных процентов. Договор займа пролонгирован. ООО «Б-Риэлт» является поручителем по кредитным договорам ООО «Перфоком» в ПАО «НБД-Банк» на сумму 17 960 000,00 рублей.

С ООО «Нижегородский ТЭН» был заключен Договор займа №31/12/17 от 31.12.2017 года на сумму 5 423 716,07 рублей. За 2020 годы было получено 150 000,00 рублей в счет погашения основного долга по договору, а так же начислено 627564,36 рублей процентов. Договор пролонгирован. ООО «Нижегородский ТЭН» является залогодателем по кредитным договорам ООО «Б-Риэлт» в ПАО «НБД-Банк» на сумму 8 000 000,00 рублей.

2. На отчетную дату при формировании бухгалтерской отчетности отсутствуют оценочные обязательства, подлежащие раскрытию согласно Приказа Минфина РФ от 13 декабря 2010 г. N 167н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы". Резерв на оплату отпусков не создается, так как Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В 2020 году резерв под обесценение финансовых вложений не создавался, в связи с отсутствием признаков обесценения. Анализ дебиторской задолженности на конец отчетного периода показал отсутствие сомнительной задолженности. Справка-расчет не составлялась. Резерв по сомнительным долгам не начислялся. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов формируется на конец отчетного года. В 2020 году резерв не формировался в связи с отсутствием признаков обесценения материально-производственных запасов.

3. Факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию согласно Приказа Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. N 56н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

4. Существенных ошибок в бухгалтерском учете и отчетности за предшествующие периоды, подлежащих пояснению согласно Приказа Минфина РФ от 28 июня 2010 г. N 63н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности", в отчетном периоде не выявлено.

5. Согласно Приказа Минфина РФ от 2 июля 2002 г. N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" деятельность общества по итогам 2020 года не признается прекращенной.

6. Хозяйственная деятельность Общества в процессе ее осуществления подвергается различным рискам, которые могут существенно повлиять на финансовое положение Общества, на результаты деятельности общества. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков. Основные риски, для деятельности Общества следующие: финансовые, правовые, репутационные.

Финансовые риски:

Общество не исключает возможности быть подверженным рыночным рискам, кредитному риску, риску ликвидности.

Активы и обязательства Общества имеют фиксированные процентные ставки. Риск изменения процентной ставки связан только с изменением ставки рефинансирования, устанавливаемой Банком России.

Общество предоставляет помещения в аренду, цена складывается исходя из конъюнктуры рынка, в связи с чем существует риск, связанный с изменением на рынке арендных услуг.

Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов.

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства, кредиторскую задолженность, задолженность займодавцам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала.

Правовые риски:

Факторами правовых рисков, могут быть некорректное применение законодательных норм, несоблюдение организацией требований законодательства. С целью предотвращения правовых рисков осуществляется внутренний контроль за совершаемыми фактами хозяйственной деятельности, их документальным оформлением и отражением в учете. Проводится обязательный аудит, плановые и внеплановые инвентаризации активов и обязательств.

Репутационные риски:

Репутационный риск возникает вследствие негативного восприятия контрагентами, акционерами и прочими лицами информации об Обществе, Участниках Общества и может привести к негативным последствиям при ведении деятельности, повышению кредитных рисков, правовых рисков. Для предотвращения репутационного риска Общество принимает следующие меры:

- изучение деловой репутации клиентов

- принятие на работу квалифицированных сотрудников.

Организация не планирует прекращать свою деятельность в обозримом будущем.

7. Согласно Федерального закона от 23 июня 2016 г. №215-ФЗ все компании обязаны иметь информацию о своих бенефициарных владельца, хранить ее и документально подтверждать достоверность этих данных. Пунктом 7 ст.6.1 Федерального закона от 07 августа 2001 г. №115 "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» предусмотрено раскрытие информации о бенефициарных владельцах в отчетности компании.

- Единственным участником Общества является:

Буланов Владимир Анатольевич (Дата рождения: 20.04.1968 год, место рождения: г. Горький, паспорт: 22 13 004000, выдан: Отделом УФМС России по Нижегородской области в Советском р-не гор. Нижнего Новгорода, 24.05.2013 года, код подразделения 520-007, состоящий на регистрационном учете по адресу: 603122, Н.Новгород ул. Ванеева д. 108 кв.37)

Генеральный директор

Чистякова Н.Н.

08 февраля 2021 года