

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР»  
за 2021г.**

**1. Общая информация**

Акционерное общество «УСАДЬБА-ЦЕНТР» было создано на основании Постановления Правительства Москвы № 563 от 15 июня 1993г.

Полное фирменное наименование общества: **Акционерное общество «УСАДЬБА-ЦЕНТР».**

Сокращенное наименование: **АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР».**

Основной государственный регистрационный номер: **1027700077877**, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии **77 № 015930857**; запись внесена 30 июля 2002 года.

Наименование органа, осуществившего запись в Единый государственный реестр юридических лиц: **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.**

Идентификационный номер налогоплательщика: **7703110602**, КПП **770301001**.

Юридический адрес общества: **125009, город Москва, Вознесенский переулок, дом 20, стр.2**

Место нахождения общества: **125009, город Москва, Вознесенский переулок, дом 20, стр.2**

Основной вид деятельности – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Размер уставного капитала составляет 383 409 295 рублей:

В соответствии с Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы № 13204 от 27.12.2013 г. 76 681 859 акций, что составляет 100% Уставного капитала Общества, закреплено на праве оперативного управления за Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Финансово-хозяйственное управление Мэрии Москвы».

Численность работников (включая внешних совместителей) на 31.12.2021 года составляет 8 человек.

Дочерних и зависимых организаций Общество не имеет.

**2. Состав членов исполнительных и контрольных органов Общества**

Единоличный исполнительный орган:

С 14 декабря 2019 года Исполняющий обязанности генерального директора Кукляева Наталья Викторовна.

Контрольный орган:

В соответствии с решением единственного акционера избрана ревизионная комиссия в составе:

1. Лисютина Маргарита Анатольевна;
2. Сенина Елена Валерьевна;
3. Кречетов Андрей Евгеньевич



### 3. Учетная политика

Бухгалтерский и налоговый учет, отчетность, ведутся в Обществе в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности, а также учетной политикой Общества. В 2020 году бухгалтерский и налоговый учет осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики в целях бухгалтерского и налогового учета утвержденные 31 декабря 2015 года Приказом № 327, дополнениями к Учетной политике утвержденные 31 декабря 2019г. Приказом №10, дополнениями к Учетной политике утвержденные 30 декабря 2020г. Приказом №7

**Основными элементами учетной политики Общества являются следующие принципы:**

- К основным средствам относятся объекты, используемые, при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг, а также для управленческих нужд, срок полезного использования которых свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла. Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, списываются на затраты на производство на момент ввода их в эксплуатацию.
- Амортизация основных средств начисляется линейным способом с использованием норм амортизационных отчислений, утвержденных действующим законодательством, (кроме объектов основных средств, по которым в соответствии с требованиями нормативных актов амортизация не начисляется).
- Переоценка объектов основных средств не производится.
- Затраты на текущий ремонт основных средств включаются в себестоимость текущего периода. Затраты, связанные с модернизацией основных средств, учитываются в составе капитальных вложений в течение всего срока проведения модернизации. По окончании проведения модернизации все затраты будут учтены в составе первоначальной стоимости модернизированных объектов.
- Учет материально-производственных запасов осуществляется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости по соответствующим субсчетам, открытым к счету 10 «Материалы».
- Списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.
- Приобретенные товары отражаются в учете по покупной стоимости.
- Учет затрат на производство ведется на счете 20 «Основное производство».
- Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору) по заемным средствам, учитываются в составе прочих расходов.
- Общество формирует оценочное обязательство по отпускам в бухгалтерском учете ежеквартально. Алгоритм его формирования следующий:  
Оценочное обязательство = средний дневной заработок по всем работникам \* количество накопленных на последний день квартала дней отпуска.  
Средний дневной заработок по всем работникам = Расчетная база для отпусков за предшествующие 12 месяцев/(количество работников на последний день квартала\*29,3\*11)  
11 месяцев - т.к. один месяц в году работники находятся в отпуске
- Общество создает резервы по сомнительным долгам как в бухгалтерском, так и в налоговом учете.
- Уровень существенности допущенной и обнаруженной ошибки составляет сумма к общему итогу данных за год более 5%.
- Выручка от продажи товаров (работ, услуг) для целей исчисления налога на добавленную стоимость признается по мере отгрузки.
- Существенных изменений в учетной политике не было, корректировок не требуется.



#### 4. Информация по сегментам

Общество не выделяет отдельных сегментов бухгалтерской отчетности.

#### 5. Государственная помощь

Государственная помощь не предоставлялась.

#### 6. Проверки деятельности Организации

Аудиторская проверка финансовой (бухгалтерской) отчетности предприятия за 2021 год проводилась АО «Аудиторская фирма «Уральский союз».

С АО «Аудиторская фирма «Уральский союз» по итогам проведенного открытого конкурса заключен гражданско-правовой договор от 08 октября 2021 года №0473000002821000001 на оказание услуг по проведению обязательного аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» за 2021 год.

#### 7. Информация о связанных сторонах.

№ п/п	Полное фирменное наименование для некоммерческой организации или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанного лица в уставном капитале общества, (%)	Доля участия общества в уставном капитале связанного лица, (%)
1	2	3	4	5	6
1	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Финансово- хозяйственное управление Мэрии Москвы»	Распоряжается более чем 20 % голосующих акций Общества	21.01.2014	100	-
2	Алаева Елена Евгеньевна	Член совета директоров	30.06.2021	-	-
3	Кирсанова Лада Васильевна	Член совета директоров	30.06.2021	-	-
4	Соловов Дмитрий Викторович	Член совета директоров	30.06.2021	-	-
5	Писаренко Наталья Дмитриевна	Член совета директоров	30.06.2021	-	-
6	Скакун Леонид Архипович	Член совета директоров	30.06.2021	-	-

7	Кукляева Наталья Викторовна	Единоличный исполнительный орган (И.о. генерального директора Общества)	10.12.2019	-	-
---	--------------------------------	---	------------	---	---

#### Информация об операциях со связанными сторонами в 2021 году

- АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» производило возмещение расходов по оплате коммунальных услуг (электроснабжение и теплоснабжение) Государственному бюджетному учреждению города Москвы «Финансово-хозяйственное управление Мэрии Москвы» по Договору от 03.04.2009г. № 370-12-09 в сумме 1045 тыс. руб.

- Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Финансово-хозяйственное управление Мэрии Москвы» производило возмещение расходов по оплате коммунальных услуг (водоснабжение и водоотведение) АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» по Договору от 11.12.2019г. № 31908645890 в сумме 45 тыс. руб.

Платежи в пользу основного управленческого персонала в 2021 году, на заработную плату, составили 812 тыс. руб.

Физическое лицо, являющееся бенефициарным владельцем - отсутствует.

#### 8. Информация о финансовом положении, основных факторах, повлиявших на финансово-хозяйственную деятельность и финансовые результаты АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» в 2021 году

В соответствии с положениями Устава АО «УСАДЬБА - ЦЕНТР» осуществляет следующие виды деятельности:

- Сдачу в аренду, продажу зданий, сооружений, транспортных средств и других материальных ценностей.

АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» по итогам 2021 года имеет следующие результаты:

- валюта баланса на 31.12.2021 г. – 432 704 тысяч рублей.

- чистые активы организации на 31.12.2021 г. – 428 228 тысяч рублей.

Платежеспособность предприятия характеризуется следующими показателями:

Коэффициенты платежеспособности	(в долях единицы)		
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2021г.	Отклонение
1. Коэффициент абсолютной ликвидности	2,28	3,30	+1,02
2. Коэффициент критической ликвидности	2,35	3,37	+1,02
3. Коэффициент текущей ликвидности	2,45	3,45	+1,00



4. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,59	0,71	+0,12
5. Доля оборотных средств в активах	0,03	0,04	+0,01

По итогам финансово-хозяйственной деятельности АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» в 2021 году получена прибыль в размере 2 171 тысяч рублей.

Прибыль образовалась в основном за счет следующих факторов:

	2020г.	2021г.	Разница	Примечание
Выручка	16 974	19 050	+ 2 076	В 2020г. с прекращением действия Договоров аренды нежилых помещений и поиском новых арендаторов произошло уменьшение выручки.
Себестоимость	(13 335)	(13 481)	+ 146	
Прочие расходы	(3 226)	(3 390)	+ 164	

## 9. Информация о проведенной инвентаризации

Инвентаризация имущества и обязательств Общества проводилась в соответствии с п. 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом № 34н 29.07.1998 года, п. п. 11 и 14.3 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н, п. 78 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом № 34н 29.07.1998 года, п. 16 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденному Приказом Минфина России от 06.05.1999г. № 32н, п. 18 ст. 250 Налогового кодекса Российской Федерации.

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Основные средства	Не проводилась	Согласно учетной политике Общества, инвентаризация проводится 1 раз в 3 (три) года. Последняя инвентаризация проводилась на 31.12.2020г.
Материально-производственные запасы	31.12.2021	Недостач, излишек, пересортицы не выявлено
Денежные средства	31.12.2021	Недостач, излишек не выявлено
Финансовые вложения	31.12.2021	Соответствует учету



Расчеты с дебиторами	31.12.2021	Списана просроченная (по истечении 3-х лет) дебиторская задолженность на сумму 174 руб. 00 коп.
Расчеты с кредиторами	31.12.2021	Кредиторской задолженности превышающая 3-и года не имеется.
Расчеты по налогам и сборам	31.12.2021	Сверка с ИФНС по каналам электронной связи. Имеются разногласия. В текущем режиме ведется работа по устранению разногласий.
Оценочные обязательства на оплату отпусков	31.12.2021	Сумма рассчитанных оценочных обязательств в части неиспользованных отпусков, определенная исходя из среднедневной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованных отпусков на конец года, учитывая страховые взносы, составляет 646 тыс. руб.
Резерв по сомнительным долгам	31.12.2021	Остаток по сомнительным долгам составляет 0 тыс. руб.
Расходы будущих периодов	31.12.2021	Расчетный остаток расходов, подлежащий погашению в будущем периоде подтвержден

На забалансовом счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» по состоянию на 31.12.2021 года отражена списанная дебиторская задолженность на общую сумму 6 141 тыс. руб.

#### **10. Расшифровка и пояснения к отдельным строкам форм бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.98 №34н, Приказ Министерства финансов Российской Федерации «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.07.2010г. №66Н.

Состав бухгалтерской отчетности:

- Бухгалтерский баланс (ОКУД 0710001)
- Отчет о финансовых результатах (ОКУД 0710002)
- Отчет об изменениях капитала (ОКУД 0710004)
- Отчет о движении денежных средств (ОКУД 0710005)
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах



## Бухгалтерский баланс на 31.12.2021г.

По строке 1150 «Основные средства» в 2021 году произошло уменьшение стоимости основных средств АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» на сумму 2 035 тысяч рублей. Эти изменения произошли в связи:

- с увеличением амортизационных отчислений;
- со списанием основных средств не пригодных к эксплуатации;

По строке 1170 «Финансовые вложения»:

- отражены приобретенные акции АО «ОК «Лужники» на сумму 389 328 тыс. руб.

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» на сумму - 4 539 тыс. руб. в т.ч.:

- отражена разница налогового и бухгалтерского учета в амортизации основных средств после проведения работ по модернизации и техническому перевооружению помещений – 483 тыс. руб.;

- оценочные обязательства - 129 тыс. руб.;
- убытки прошлых лет - 3 927 тыс. руб.

По строке 1210 «Запасы»

- товары для перепродажи - 346 тыс. руб. в т.ч.:

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» - 229 тыс. руб. в т.ч.:

- авансы выданные - 202 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками - 19 тыс. руб.;
- прочие дебиторы - 8 тыс. руб.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» - 14 701 тыс. руб. в т.ч.:

- в кассе - 16 тыс. руб.;
- на расчетном счете - 185 тыс. руб.;
- на депозитном счете (краткосрочный депозит, размещаемый в основном на 7 дней) – 14 500 тыс. руб.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы»:

- расходы будущих периодов - 85 тыс. руб.

По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства»:

- (основные средства стоимостью более 40 тыс. руб. но не выше 100 тыс. руб.) - 24 тыс. руб.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» - 3 806 тыс. руб. в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 303 тыс. руб.;
- авансы полученные – 1 610 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и взносам – 1 887 тыс. руб.;
- прочие кредиторы - 6 тыс. руб.

## Отчет о финансовых результатах

Показатели «Отчета о финансовых результатах» сформированы в соответствии с требованиями положений по бухгалтерскому учету «Доходы организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н и «Расходы организаций» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н, на основании Информации Минфина России N ПЗ-10/2012 "О вступлении в силу с 1 января 2013 г. Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в



соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. №114н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02

По строке 2110 «Выручка» отражена выручка от продажи товаров, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) по следующим видам номенклатуры:

- сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества – 19 050 тыс. руб.

По строке 2320 «Проценты к получению» отражены:

- начисленные проценты на денежные средства, переданные Филиал Центральный Банка ВТБ (ПАО), в качестве краткосрочного вклада (депозита) в 2021 году - 535 тыс. руб.

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены – 3 390 тыс. руб. в т.ч.:

- налог на имущество – 3 297 тыс. руб.
- услуги банка – 35 тыс. руб.
- Прочие расходы (в т.ч. и расходы, не учитываемые при налогообложении) – 58 тыс. руб.

### **Отчет об изменениях капитала**

Отчет об изменениях капитала отражает формирование капитала предприятия (уставный капитал, резервный капитал, нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) за 2021 год, а также отражает результаты операций по изменению размера и структуры капитала АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР». На основании Решения единственного акционера АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» от 30.06.2021г. полученную прибыль по итогам 2020г. оставить на развитие в распоряжении АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» в размере 100%. в сумме 872 тыс. руб.

### **Отчет о движении денежных средств**

Отчет о движении денежных средств за 2021 год отражает движение денежных средств и денежных эквивалентов АО «УСАДЬБА-ЦЕНТР» по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности предприятия. В Отчете о движении денежных средств раскрывается информация о денежных потоках организации, а также об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец 2021 года.

### **Пояснения к бухгалтерскому балансу**

Пояснения к бухгалтерскому балансу отражают наличие и движение имущества организации, а также изменение его стоимости (основных средств, незавершенных капитальных вложений, запасов), формирование дебиторской и кредиторской задолженности, расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат за 2021г.

## **11. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества:

Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения разного рода политически мотивированных санкций со стороны стран – членов НАТО и государств, следующих их политике.



24 февраля 2022 года в средствах СМИ опубликована информация о серьезных изменениях на глобальных рынках, связанных с введенными санкциями ЕС в отношении ряда крупнейших банков России, в том числе ВТБ.

Вместе с другими факторами это может привести к значительному колебанию биржевых показателей, а также к ослаблению курса рубля.

Из сообщения регулятора от 24 февраля 2022 года (ТАСС) следует, что для стабилизации ситуации на финансовом рынке Банк России принял решения начать интервенции на валютном рынке, расширить ломбардный список, провести операции по дополнительному предоставлению ликвидности банковскому сектору. Банк России будет обеспечивать поддержание финансовой стабильности и непрерывности операционной деятельности финансовых организаций, задействовав все необходимые инструменты. Банк России, финансовые организации имеют четкие планы действия для любого сценария развития событий.

Общество не может оценить, как будут развиваться события, а также какое влияние они окажут на развитие экономики в дальнейшем, а также на деятельность Общества в целом.

Общество не ожидает событий, приводящих к прекращению деятельности Общества либо значительному сокращению объемов операций в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

По мнению Общества, отсутствует необходимость каких-либо действий по смягчению воздействия вышеуказанного события (санкции) в связи с действиями регулятора по поддержанию финансовой стабильности и непрерывности операционной деятельности финансовых организаций.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

## 12. Прочее

Отчетность составлена в соответствии с Российскими нормативными бухгалтерскими документами.

Общество не участвует в совместной деятельности.

Курсовых разниц не имеется.

В течение периода у Организации были расходы, не учитываемые в целях налогообложения.

Отложенные налоговые активы возникли в связи с корректировками по резерву по отпускам будущих периодов, различной оценкой основных средств.

Отложенные налоговые обязательства возникли по амортизации ОС.

Влияние пандемии коронавируса (COVID-19) на масштабы деятельности не повлияло.

Общество не предполагает прекращения своей деятельности в обозримом будущем.

Исполняющий обязанности  
Генерального директора

Главный бухгалтер



Н.В. Кукляева



А.М. Дементьева