

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому отчету Открытого акционерного
общества «Измайлово» за 2021 год.

Г. Москва

14 марта 2022г

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное наименование организации	Открытое акционерное общество «Измайлово»	
Сокращенное наименование организации	ОАО «Измайлово»	
Юридический адрес	105037, Москва г, ул. 3-я Парковая, д.29А	
Фактический адрес	105037, Москва г, ул. 3-я Парковая, д.29А	
Дата государственной регистрации и регистрирующий орган	12.05.1994г № 325.400 Московская регистрационная палата Правительства Москвы	
ОГРН	1027739510259	
ИНН	7719006170	
КПП	771901001	
Виды деятельности	Основной вид	<ul style="list-style-type: none"> Основной вид деятельности общества – аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (Код ОКВЭД –68.2)
	Дополнительный вид	<ul style="list-style-type: none"> Хранение и складирование прочих грузов; Покупка и продажа собственного недвижимого имущества; Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; Аренда и лизинг легковых автомобилей и легких автотранспортных средств;
Необходимость наличия лицензий на основной вид деятельности	Общество не занимается видами деятельности, для осуществления которых необходимо лицензирование	
Система налогообложения	Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы»	
Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2021 г	8 человек	
Состав органов управления Обществом по состоянию на 31.12.2021 г	<ul style="list-style-type: none"> Общее собрание участников – высший орган управления Общества Генеральный директор Общества – единоличный исполнительный орган – Володина Ирина Михайловна 	

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Налоговый учет в Обществе ведется в соответствии с Налоговым Кодексом РФ и другими нормативными актами, а также положениями учетной политики Общества для целей налогового учета.

Формат представления числовых показателей в бухгалтерской отчетности – **тысячи российских рублей**.

Единица измерения числовых показателей в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – **тысячи российских рублей**, за исключением тех показателей, которые представлены в иных единицах измерения.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества раскрывается информация о статьях бухгалтерского баланса, составляющих не менее 5% (Пяти) процентов от валюты баланса, и информация об отдельных видах доходов, составляющих не менее 10% (Десяти) процентов от соответствующей статьи Отчета о финансовых результатах.

Критерием существенности для ретроспективного отражения в бухгалтерском учете и отчетности исправления ошибок является ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5% (Пять) процентов.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, по которым определяется остаточная стоимость, финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

Для всех категорий активов финансовый результат определяется на дату реализации в размере разницы между ценой реализации актива и ценой его приобретения с учетом накопленных к моменту реализации процентов (в случае, если они неотделимы от основного актива), амортизации (для основных средств и нематериальных активов) и затрат, связанных с приобретением и реализацией соответствующего актива.

Бухгалтерский учет ведется с применением программы «ИНФИН-Управление», с использованием рабочего Плана счетов, разработанного Обществом на основании типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если их срок обращения (погашения) не превышает 12 (Двенадцать) месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

СПИСОК СВЯЗАННЫХ СТОРОН

№ п/п	Полное наименование юридического лица / ФИО физического лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований) признания лица связанной стороной	Дата наступления основания (оснований) исключения лица из списка связанных сторон

1	Володина Ирина Михайловна	Российская Федерация, Москва	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	10.01.2021	31.01.2021
2	Королева Инна Викторовна	Российская Федерация, Москва	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	01.02.2021	08.04.2021
3	Володина Ирина Михайловна	Российская Федерация, Москва	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	09.04.2021	-----
4	Бебутов Арчил Вахтангович	Российская Федерация, Москва	Лицо имеет право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества, составляющими уставный капитал	07.06.2021	-----
5	Корнюхин Александр Вячеславович	Российская Федерация, Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.06.2021	-----
6	Хабибуллина Гюзель Жафяровна	Российская Федерация, Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.06.2021	-----
7	Семенихин Дмитрий Васильевич	Российская Федерация, Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.06.2021	-----

ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Контрагенты, являющиеся по отношению к Обществу связанными сторонами, для раскрытия информации объединены по признаку связанности сторон. В соответствии с п.10 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», показатели, отражающие аналогичные по характеру отношения внутри каждой группы связанных сторон, указаны сгруппировано.

Признак связанности сторон	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества
	2021 г
Вид операций (кроме расчетов по оплате труда)	нет

Объем операций (тыс. руб)	нет
Объем операций, незавершенных на конец года (тыс. руб)	нет
Условия и сроки завершения расчетов	нет
Форма расчетов	нет
Величина резерва по сомнительным долгам на конец года (тыс. руб)	нет
Величина списанной дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	нет

В 2021 г операции с генеральным директором Общества не осуществлялись, кроме расчетов по оплате труда.

Признак связанности сторон	Лицо имеет право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества, составляющими уставный капитал
	2021 г
Вид операций (кроме расчетов по оплате труда)	нет
Объем операций (тыс. руб)	нет
Объем операций, незавершенных на конец года (тыс. руб)	нет
Условия и сроки завершения расчетов	нет
Форма расчетов	нет
Величина резерва по сомнительным долгам на конец года (тыс. руб)	нет
Величина списанной дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	нет

В 2021 г операции с данным лицом не осуществлялись, кроме расчетов по оплате труда.

Признак связанности сторон	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
	2021 г
Вид операций (кроме расчетов по оплате труда)	нет
Объем операций (тыс. руб)	нет
Объем операций, незавершенных на конец года (тыс. руб)	нет
Условия и сроки завершения расчетов	нет
Форма расчетов	нет
Величина резерва по сомнительным долгам на конец года (тыс. руб)	нет
Величина списанной дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	нет

В 2021 г операции с данными лицами не осуществлялись, кроме расчетов по оплате труда.

СОСТАВ СРЕДСТВ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ВЫПЛАТУ ПЕРСОНАЛУ ОБЩЕСТВА

Трудовые отношения общества с нанимаемым персоналом регулировались локальными нормативными актами и действующим законодательством.

Информация об операциях с персоналом Общества раскрыта в таблице:

№ п/п	Наименование выплаты	Сумма за 2021 г, тыс. руб.
1	краткосрочные вознаграждения – суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты в т.ч.:	3427,3
1.1.	оплата труда за отчетный период, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении (без НДФЛ).	2418,4
1.2.	выплаты социального характера (без НДФЛ)	20,2
1.3.	налог на доходы физических лиц	363,8
1.4.	суммы взносов во внебюджетные фонды	624,9

Среднемесячный доход на 1 работника по фонду оплаты труда в 2021 году составил: - 28 981 руб.

СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

ПОЯСНЕНИЕ 1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение. К ним относятся активы, срок полезного использования которых составляет более 1 (одного) года, а стоимость превышает 40 000 руб. за единицу.

Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, принимаются к учету в составе запасов и списываются на затраты на производство по мере ввода их в эксплуатацию.

В отчетности основные средства отражаются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

При определении срока полезного использования основного средства применяется максимально допустимый срок полезного использования, установленный для амортизационной группы, к которой относится основное средство по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленного Обществом на основании сопроводительной технической документации по эксплуатации основных средств.

Амортизация по всем видам объектов основных средств начисляется линейным способом.

Не начисляется амортизация по следующим объектам:

- земельным участкам;
- объектам, находящимся на консервации сроком более 3 месяцев;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса

Переоценка основных средств не осуществляется.

Доходы от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов. Определение финансового результата от выбытия основных средств осуществляется по методу начисления в дату подписания документов, свидетельствующих о переходе права собственности

на объекты основных средств и в момент соответствующего списания стоимости основных средств с баланса Общества, независимо от факта исполнения контрагентом условий договора, касающихся проведения регистрационных действий и оплаты.

Изменение показателя стоимости основных средств по статье отчетности может быть связано:

- с первичным приобретением основных средств и постановкой их на баланс;
- с выбытием основных средств и списание соответствующей стоимости с баланса;
- с начислением амортизации по объектам основных средств.

Резерв на ремонт основных фондов не был образован. Затраты по ремонту основных фондов списывались по мере выполнения работ на себестоимость.

В 2021 году были приняты к учету объекты основных средств на сумму 41,9 тыс. руб; списаны объекты основных средств по причине морального и физического износа на сумму 260,3 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2021 г составляет 4556 тыс. руб

ПОЯСНЕНИЕ 2. ЗАПАСЫ

Запасы оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Оценка запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней себестоимости.

Резерв под обесценение запасов в 2021 году не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания. В 2021 году операции по движению запасов составили 270 тыс. рублей

ПОЯСНЕНИЕ 3. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Денежными средствами признаются:

- открытые в кредитных организациях расчетные счета;

В Отчете о движении денежных средств по строке «Платежи в связи с оплатой труда работников» отражаются:

- величина денежных средств, перечисленных в качестве оплаты труда работникам организации, занятым в текущей деятельности, или в их пользу третьим лицам;
- суммы НДФЛ, которые организация в качестве налогового агента удержала из доходов работников и перечислила в бюджет;
- суммы, удержанные из оплаты труда работников, перечисленные по заявлениям работников третьим лицам (например, платежи в погашение потребительских кредитов, на благотворительные цели);
- суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды.

В Отчете о движении денежных средств:

- суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг, показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков;
- суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей;

По состоянию на 31.12.2021г:

- открытых и неиспользованных кредитных линий у Общества нет;
- существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет;
- открытых аккредитивов в пользу Общества нет.

ПОЯСНЕНИЕ 4. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Задолженность контрагентов перед Обществом и Общества перед контрагентами определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая:

- не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором;
- не обеспечена соответствующими гарантиями,
- срок погашения которой еще не наступил, но у организации есть подтверждения того, что она не будет погашена.

Величина резерва по сомнительным долгам признается оценочным значением. Изменение оценочного значения отражается в бухгалтерском учете перспективно. То есть изменение величины резерва по сомнительным долгам отражается путем увеличения расходов или доходов того периода, в котором создается или изменяется резерв.

При поступлении оплаты по сомнительной задолженности, в отношении которой ранее был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается.

Просроченной и сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2021г Общество не имеет. В связи с этим резервы по сомнительным и безнадежным долгам на отчетную дату не создавались.

В составе дебиторской задолженности Общества, в том числе, учитываются:

- суммы начисленных Обществом процентов по выданным займам;
- суммы произведенной Обществом предварительной оплаты (аванса) по хозяйственным договорам;
- задолженность покупателей товаров (работ, услуг) перед Обществом за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- задолженность работников перед Обществом;
- переплата в бюджет и внебюджетные фонды по налогам и сборам.

В составе кредиторской задолженности Общества, в том числе, учитываются:

- суммы начисленных Обществом процентов по полученным займам и иным долговым обязательствам;
- полученные Обществом суммы предварительной оплаты (аванса) по хозяйственным договорам;
- задолженность Общества перед контрагентами за приобретенные товары (работы, услуги);
- задолженность перед работниками Общества;
- задолженность в бюджет и внебюджетные фонды по налогам и сборам.

Дебиторская задолженность по состоянию на 01.01.2022 года составляет - 1666 тыс.руб., кредиторская 1129 тыс.руб.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021г отсутствует

ПОЯСНЕНИЕ 5. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Выручка признается при одновременном выполнении следующих условий:

- общество имеет право на получение выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- у общества имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от реализации определялась по бухгалтерскому учету по методу начисления в соответствии со статьями 272, 273 НК РФ. Для определения финансовых результатов по балансу, выручка от реализации работ, услуг, сдачи имущества в аренду определялась по моменту их выполнения и предъявлению заказчиком расчетных документов, согласно Инструкции о порядке заполнения форм годовой отчетности и принятой учетной политикой.

Прочие доходы отражаются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения общества.

Расходы признаются при одновременном выполнении следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод.

Расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, признаются расходами по обычной деятельности. Расходы, не связанные с обычными видами деятельности, признаются прочими расходами.

Валовая прибыль за 2021 год определяется по нижеследующей таблице и составляет:

ПОКАЗАТЕЛИ	По данным бухгалтерского учета
Выручка	13880000
Расходы на производство, в том числе:	12462081
Оплата труда	2826037
Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, ОМС, ФСС	624863
Амортизация	163169
Материальные расходы	4287196
Прочие расходы	4560816
Прибыль (убыток)	1417919
Прочие доходы всего, в том числе:	91344
Прочие	91344
Прочие расходы всего, в том числе:	537621
Расходы по услугам банка	52080
Прочие	485541
Прибыль до налогообложения	971642
Единый налог при УСНО	418979
Чистая прибыль (убыток)	552664

- Согласно части первой гражданского кодекса РФ для оценки степени ликвидности предприятия, произведена оценка стоимости чистых активов. По балансу стоимость чистых активов на 01.01.2021г. составляла - 11950 тыс.руб., на 01.01.2022 г. составляет - 12503 тыс.руб.

Продолжающаяся неблагоприятная эпидемиологическая обстановка из-за вспышки коронавирусной инфекции (COVID-19) и введение режима самоизоляции в г. Москве оказали и продолжают оказывать негативное влияние на операционную деятельность и финансовое состояние Общества, что сказывается на увеличении расходов и на финансовых результатах Общества.

ПОЯСНЕНИЕ 6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Резерв на оплату отпусков создается в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства» ежеквартально. Дата создания резерва-последнее число периода создания резерва. Отражение в бухгалтерском учете - по дебету счета учета расходов и кредиту счета учета резервов предстоящих расходов (Дебет счета 20, 26 по статье «Отчисления в резерв на оплату отпусков» кредит счета 96.01 «Резервы предстоящих расходов»). Сумма резерва рассчитывается отдельно по каждому сотруднику по формуле: $P_o = ЗП_{сд} \times Д_n \times Э_{ф}$

Где

P_o - резерв на оплату отпуска на конец периода создания

$ЗП_{сд}$ - средний дневной заработок для оплаты отпусков

$Д_n$ - количество дней отпуска, на которые сотрудник имеет право на конец периода создания резерва

$Э_{ф}$ - эффективная ставка страховых взносов. Эффективная ставка определяется как сумма фактических ставок взносов во внебюджетные фонды, применимым к заработной плате конкретного сотрудника на дату начисления резерва.

Средний заработок для оплаты отпусков, определяется в соответствии со ст. 139 ТК РФ и п.10 Положения № 922 (в редакции от 10.12.2016г) Так, средний заработок, для оплаты отпусков, предоставляемых в календарных днях, исчисляется путем деления суммы заработной платы, фактически начисленной за расчетный период (год), на 12 и на среднемесячное число календарных дней (29,3). Согласно п.35 Правил об очередных и дополнительных отпусках, утв. НКТ СССР 30.04.1930 № 169 (в редакции от 20.04.2010г), за каждый полностью отработанный месяц в общем случае работник зарабатывает 2,33 дня (28 дн./12 мес.) отпуска. Если месяц отработан не полностью, то остаток, составляющий менее половины месяца, исключается из подсчета, а остаток, составляющий более половины месяца, округляется до полного числа.

Сумма созданного резерва ежеквартально сторнируется, дата сторнирования- первое число первого месяца квартала.

По состоянию на 31.12.2021 г Обществом сформировано оценочное обязательство в части предстоящих расходов по заработанным, но неиспользованным отпускам работников с учетом отчислений на страховые взносы на обязательное социальное страхование на общую сумму 229 тыс. руб. (на 31.12.2020 г - 185 тыс. руб.).

Сумма обязательства рассчитывается Обществом по состоянию на конец отчетного года как сумма произведений количества дней отпуска, на которые каждый работник имеет право, на среднедневную заработную плату такого работника плюс страховые взносы по применимой ставке взносов на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное пенсионное страхование и обязательное социальное страхование на производстве и профессиональных заболеваний.

У Общества отсутствуют условные активы и обязательства.

ПОЯСНЕНИЕ 7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, ОТРАЖАЕМАЯ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

На забалансовых счетах учитывается информации о наличии и движении ценностей, не принадлежащих хозяйственному субъекту, но временно находящихся в его пользовании или распоряжении, а также для контроля за отдельными хозяйственными операциями.

Наименование ценностей	По состоянию на 31 декабря, ед. изм. – тыс. руб
	2021 г.
Права использования программ для ЭВМ	35,1

ПОЯСНЕНИЕ 14. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовые (рыночные) риски

Общество оценивает рыночные риски, связанные с возможными неблагоприятными для него последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги), процентных ставок, курсов иностранных валют, как умеренные.

Финансовые риски (риски ликвидности)

Риск ликвидности – это риск, при котором у организации возникают трудности в покрытии задолженности, связанной с финансовыми обязательствами.

Общество оценивает риски ликвидности, связанные с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства (кредиторскую задолженность), как минимальные.

Мы живем в сложное время: глобальные экономические вызовы, военные конфликты, неизбежная необходимость защищаться, пандемия и борьба за жизнь и здоровье. Недавние политические и экономические потрясения в России и в мире, включая неблагоприятную эпидемиологическую обстановку из-за продолжающейся коронавирусной инфекции (COVID-19) и введенного режима самоизоляции в г. Москве, оказали и продолжают оказывать негативное влияние на экономику РФ, включая ослабление российского рубля, снижение ликвидности. Эти события, включая текущие и возможные будущие ограничения в осуществлении деятельности Общества, взаимные международные санкции, и связанная с ними неопределенность могут оказать влияние на операционную деятельность и финансовое состояние Общества. Эффект этой неопределенности предсказать невозможно. Будущая экономическая и правовая ситуация может существенно отличаться от текущих ожиданий руководства.

Правовые риски

Общество осуществляет основную деятельность в качестве субъекта предпринимательской деятельности на внутреннем рынке. Анализируя уровень рисков на внутреннем рынке, в целом, можно отметить, что некоторые риски, связанные с деятельностью Общества на территории Российской Федерации, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности. В целом, по мнению Общества, надлежащему правовому обеспечению деятельности и минимизации правовых рисков, способствует осуществление мониторинга нормативных актов, регулирующих его деятельность.

