Пояснения
к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2021 года
и отчету о финансовых результатах за 2021 год
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "СИМПЛ ЭСТЭЙТ ПЯТЬ"

1. Сведения об организации

Полное наименование организации	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СИМПЛ ЭСТЭЙТ ПЯТЬ"
Юридический и почтовый адрес	город Москва, ул Бутлерова, д. 17, этаж 4, комната 65
Сведения об обособленных подразделениях	нет
Размер уставного капитала	11 000 руб.
Основной вид деятельности по ОКВЭД-2	68.20.2
Среднесписочная численность, человек	Нет. Общество находится в управлении ООО «Симпл Эстейт»
Состав членов исполнительных и контрольных органов организации (ФИО и должности)	Генеральный директор управляющей организации ООО «Симпл Эстейт» Корниенко Никита Сергеевич

Уставный капитал Общества состоит из 10 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая и из 10 000 штук привилегированных акций номинальной стоимостью 0,1 руб. (выпуску ценных бумаг присвоен регистрационный номер 2-01-01282-G). Акции оплачены полностью.

Держатель реестра: АО "СТАТУС".

Бухгалтерская (финансовая) отчётность Общества за 2021г. сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Сведения об учетной политике

2.1. Основные средства

В 2021г. Общество досрочно применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 50 процентов первоначальной стоимости основного средства.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 50% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- инвестиционная недвижимость (здания, строения, помещения, земельные участки).

Инвестиционная недвижимость за исключением земельных участков отражается в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности", земельные участки на счете 01 "Основные средства".

Иные основные средства, в том числе ОС, которые соответствуют критериям доходных вложений в материальные ценности, но не признаются инвестиционной недвижимостью, отражаются на отдельном субсчете счета 01 "Основные средства".

По переоцененной стоимости учитываются:

- инвестиционная недвижимость (здания, строения, помещения, земельные участки).

Иные ОС учитываются по первоначальной стоимости с начислением амортизации.

Все результаты переоценки ОС подлежат отражению в бухгалтерском учете.

Переоценка инвестиционной недвижимости проводится по состоянию на конец соответствующего отчетного года.

Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости.

Дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта.

Последствия изменения способа оценки основных средств отражаются перспективно (без пересчета данных за предыдущие периоды).

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации основных средств (за исключением инвестиционной недвижимости) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

2.2. Учёт затрат

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.
-

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

В составе прямых расходов отражаются:

расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг, и начисленные на такую оплату страховые взносы;

расходы на приобретение материалов, используемых при оказании услуг;

амортизация основных средств, непосредственно используемых при оказании услуг;

расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при оказании услуг;

другие расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг.

2.3. Резервы по сомнительным долгам

Выявление сомнительной дебиторской задолженности

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.4. Аренда (лизинг)

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Учет при передаче имущества в аренду

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Переходные положения

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2021 г.

2.5. Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются Доходы от Аренды и управления собственным или арендованным недвижимым имуществом; Доходы продажи собственного недвижимого имущества; Доходы от деятельности агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе; Доходы от Управления недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

2.6. Система налогообложения

В 2021г общество применяет общую систему налогообложения, с 01.01.2022г. - УСН с объектом налогообложения «Доходы – расходы».

3. Основные показатели деятельности организации

Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду составила 616 тыс. руб. без НДС

Себестоимость продаж составила 2 938 тыс. руб.

Информация о составе затрат приведена в табличных пояснениях, составленных по форме, рекомендованной Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н (Таблица 6 «Затраты на производство»).

Прочие доходы составили:

Вид дохода	Сумма дохода, руб.
Проценты к получению	34 879,63
Дооценка инвестиционной недвижимости	11 540 100,00
Компенсация расходов на услуги банка управляющей организации	295 000,00
Итого	**11 869 979,63**

Прочие расходы составили:

Вид расхода	Сумма расхода, руб.
Госпошлина	44 000,00
Проценты к уплате	324 939,73
Уценка инвестиционной недвижимости	5 950 100,00
Расходы на услуги банков	854 756,48
Итого	**7 173 796,21**

Информация оналичии на начало отчетного периода, движении и наличии на конец отчетного периода **отдельных видов ОС, финансовых вложений, дебиторской и кредиторской задолженности, а также резервови оценочных обязательств, о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей** приведена в табличных пояснениях, составленных по форме, рекомендованной ПриказомМинфина России от 02.07.2010 № 66н.

4. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Наименование связанной стороны	Характер операций	Сумма операций, руб.
ООО «Симпл Эстейт», управляющая организация	В рамках договора инвестирования	100 000 000,00
Корниенко Никита Сергеевич	Акционер	68,18 долей в уставном капитале Общества
Али-Заде Тимур Камалович (учредитель ООО "СИМПЛ ЭСТЭЙТ")	Получение займа, возврат займа и процентов	1 042 000,00
Боболев Александр Александрович (учредитель ООО "СИМПЛ ЭСТЭЙТ")	Получение займа, возврат займа и процентов	1 040 000,00
Герасев Александр Александрович (учредитель ООО "СИМПЛ ЭСТЭЙТ")	Дополнительный выпуск акций привилегированных, ном. стоим. 10 коп. Рег номер выпуска 2-01-01282-G	33 650 000,00

Невинский Александр Георгиевич (учредитель ООО "СИМПЛ ЭСТЭЙТ")	Дополнительный выпуск акций привилегированных, ном. стоим. 10 коп. Рег номер выпуска 2-01-01282-G	20 000 000,00
Степин Максим Александрович (учредитель ООО "СИМПЛ ЭСТЭЙТ")	Получение займа, возврат займа и процентов	1 563 000,00
Фурман Дмитрий (учредитель ООО "СИМПЛ ЭСТЭЙТ")	Получение займа, возврат займа и процентов	1 042 000,00

5. Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем организации является Корниенко Никита Сергеевич (ИНН 550397398773)

Бенефициарный владелец	Характер отношений	Характер операций	Сумма операций, руб.	Величина дебиторской/кредиторской задолженности на конец отчетного периода
Корниенко Никита Сергеевич	Акционер (68,18 долей в уставном капитале Общества)	Получение займа, возврат займа и процентов	1 042 000,00	-

6. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности

В феврале 2022г. некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении РФ и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряжённости с февраля 2022г. наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчётного периода. В настоящее время Руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и оценивает своё положение на рынке, как стабильное, а риски минимальными.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

7. Средства в аккредитивах, открытых в пользу организации

На отчетную дату отсутствуют аккредитивы, открытые в пользу организации.

8. Влияние пандемии COVID-19

Руководство компании проводит анализ деятельности компании в условиях распространения пандемии COVID-19.

Руководством оценивались вероятность и масштаб потенциального влияния условий COVID-19 на деятельность компании по следующим факторам:

- отрасль осуществления деятельности компании не относится к отраслям экономики, определенным как наиболее пострадавшие в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции;
- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках на финансовое положение и результаты деятельности компании оказала не значительное влияние.
- обесценение нефинансовых активов не происходило;
- простои в использовании объектов основных средств имели не значительный характер:
- государственная помощь компании оказывалась;
- события после отчетной даты как факт хозяйственной деятельности, который оказал бы или мог бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности компании и который имел бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгал терской отчетности за отчетный год у компании отсутствуют.
- риски, связанные с дебиторской задолженностью не возросли.

В настоящий момент, рассмотрев все факторы в совокупности, оценивая текущее состояние рынков, активов и обязательств копании, Руководство компании не выражает сомнений в способности компании осуществлять свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Руководство не планирует прекращать деятельность по иным, отличным от ситуации с COVID-19, обстоятельствам в течение 12 месяцев, следующих после отчетной даты.

Настоящая отчетность сформирована **исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности,** в частности Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденных Приказ Минфина России от 29.07.1998 N 34н.

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «Симпл Эстэйт» _____ /Корниенко Н.С./

Дата 27.01.2022