

## **АО «Тверская 24»**

### **ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2021 год**

Пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Тверская 24» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **Общие сведения**

Основной государственный регистрационный номер: 1137746570191(номер свидетельства 77№015310520).

Дата регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц: 03.07.2013

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7710942898 Код причины постановки на учет (КПП) 771001001

Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, дом № 23, строение 1, помещение III, комната 14, этаж 3.

Фактический адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, дом № 23, строение 1, помещение III, комната 14, этаж 3.

Телефон (495) 692-41-33 Электронная почта [t24\\_k3@mail.ru](mailto:t24_k3@mail.ru)

Высшим органом управления является собрание акционеров.

В соответствии с уставом предприятия собрание акционеров назначает исполнительный орган общества в лице Генерального директора.

Бенефициарами являются Мамонтова М.В. и Моносов Л. А.

Генеральным директором в 2020 году являлся Лебедев Александр Станиславович Сведения о реестродержателе (Регистратор):

Наименование: Акционерное общество "Индустрия-РЕЕСТР"

Место нахождения: РФ, г. Москва, ул. Хромова, д.1

Номер лицензии: 045-13958-000001

Дата выдачи: 11.02.2004

Срок действия: бессрочная

Орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России

Аудитор организации:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Хаус».

Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций № 11606027760.

ОГРН 1027739870212

ИНН 7720162544. КПП 772001001. ОГРН 1027739870212

## **Краткая характеристика финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год**

Основным видом экономической деятельности АО «Тверская24» является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

АО «Тверская 24» находится на упрощенной системе налогообложения в соответствии с главой 26.2. НК РФ.

### **Организация бухгалтерского учета**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2021 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора от 24 декабря 2020 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением программ:

1С: Предприятие 8.3.

### **Раскрытие существенных показателей**

#### **1. Бухгалтерская отчетность за 2021г. сформирована в следующем объеме:**

- 1) бухгалтерский баланс;
- 2) отчет о финансовых результатах;
- 3) отчет об изменении капитала;
- 4) отчет о движении денежных средств;
- 5) пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в табличной форме с учетом Приложения 3 к Приказу Минфина РФ от 02.07.2010 года № 66н);
- 6) настоящие текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

#### **2. Наличие и движение основных средств.**

В составе основных средств отражены здание, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, либо для управленческих нужд Общества, способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение). В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Сроки полезного использования основных средств определяются исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, а также исходя из ожидаемого физического износа.

Информация о первоначальной стоимости и суммах начисленной амортизации по основным средствам за 2021 год приведена в Пояснении 2 раздел 2.1 к бухгалтерскому балансу в разделе «Основные средства».



Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2021 г.- 2 158 тыс. руб:

1) Здания - 16.876 тыс.руб.

В том числе: нежилое здание по адресу Тверская 24/2, стр.1- 6 437тыс. руб.

Площадь здания 8910,1, сдано в аренду – 1318,7

Машино -места по адресу Тверская, д.28, к.2 10 438 тыс. руб

Наряду с основными средствами по строке 1150 отражены вложения в реконструкцию здания в размере 113 419 тыс. руб.

Основные средства учтенные на забалансовом счете – земельный участок, находящийся в аренде у АО «Тверская 24»

### 3. Запасы

Способ отражения последствий учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 – перспективный.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены

### 4. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в отчетности и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Выручка от реализации услуг аренды отражается ежемесячно согласно условиям договоров аренды.

По долгам, оплата которых задержана менее чем на 90 дней, резерв не создавался.

Дебиторская задолженность отражена по ее видам в бухгалтерском балансе по строке 1190 прочие внеоборотные активы – 51 083 тыс. руб (авансы по работам, связанным с формированием стоимости внеоборотных активов, строительство основных средств) и по строке 1230 – 3 433 тыс. руб. дебиторская задолженность. Ниже приведены данные за 2021 год дебиторской задолженности по следующим счетам:

<i>Счет</i>	<i>Сальдо на 31.12.21, тыс. руб.</i>
60 «Авансы выданные»	51 907
62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	26896
63 «Резерв по сомнительным долгам»	-31518,0
68 «Расчеты по налогам и сборам»	2 197
76 «Прочие дебиторы»	5033
<b>ИТОГО:</b>	<b>54516</b>

5. **Финансовые вложения.** Краткосрочные финансовые вложения (размещение свободных денежных средств на депозитных счетах, а также выданные займы) отражены в бухгалтерском балансе по коду 1240. В 2021 году движение краткосрочных финансовых вложений представляет собой следующее:

<i>Показатель</i>	<i>Сальдо на 31.12.21 год, тыс. руб.</i>
<b>Краткосрочные финансовые вложения- всего</b>	<b>14 000</b>

Денежные средства отражены в бухгалтерском балансе по строке 1250 и на 31.12.2021 г. составляют 667 тыс. рублей. По данной строке отражены остатки на расчетных счетах Общества.

Уставный капитал Общества на 31.12.2020 г. составляет 37 500 000 (Тридцать семь миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал состоит из 30 000 000 (тридцать миллионов) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль 00 копеек каждая и 7 500 000 (семь миллионов пятьсот тысяч) привилегированных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1 (один) рубль 00 копеек каждая.

Количество акционеров, зарегистрированных в реестре - 2.

25 октября 2021 года было проведено внеочередное общее собрание акционеров об увеличении уставного капитала. По состоянию на 31.12.2021 г. изменение уставного капитала не зарегистрировано.

#### **6. Резервный капитал**

В Обществе создается резервный капитал в размере 5% его Уставного капитала, предназначенный для покрытия убытков Общества, а также для погашения облигаций и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им указанного размера. На 31.12.2021 г. размер резервного капитала составляет 1 608 000 (один миллион шестьсот восемь тысяч) рублей.

#### **7. Нераспределенная прибыль**

В 2021 году была получена выручка по обычным видам деятельности в размере 26 581 тыс. руб. Уменьшение выручки в 2021 году связано с закрытием здания на реконструкцию и сокращением площадей, сдаваемых в аренду. Прибыль от продаж за 2021 год составила 9 551 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль, отраженная по строке 1370 «Нераспределенная прибыль» бухгалтерского баланса Общества по состоянию на 31.12.21 г. составила 103 813 тыс. рублей.

При этом по результатам 2021 года был получен убыток 16 982 тыс. рублей. Формирование чистой прибыли отражено в Отчете о финансовых результатах Общества за 2021 год. Убыток получен в результате уменьшения выручки и закрытия здания на реконструкцию, при этом управленческие расходы увеличились на 30%., в связи с этим убыток от основного вида деятельности составил 30 933 тыс. руб. Полученный убыток был частично покрыт прочими доходами.

За 2021 год прочие доходы составили 46 604 тыс. рублей, в т.ч.

- Проценты к получению – 174 тыс. руб.
- Страховое возмещение – 42 957 тыс. руб.
- Прочие доходы – 3 473 тыс. руб.



За 2020 год прочие доходы составили 11262 тыс. рублей, в т.ч.

Реализация имущественных прав - 5778 тыс руб.

Восстановление резерва по сомнительным долгам -1 674 тыс. руб

- Проценты к получению – 3 115 тыс. руб.

- Прочие доходы – 694 тыс. руб.

## 8. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражена по ее видам в бухгалтерском балансе по строке 1520. Кредиторская задолженность за 2021 год представлена в таблице по следующим счетам бухгалтерского учета:

<i>Счет</i>	<i>Сальдо на 31.12.21, тыс. руб.</i>
60 «Расчеты с поставщиками»	1 967
62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	40
68 «Расчеты по налогам и сборам»	8153
76 «Прочие кредиторы»	4424
<b>ИТОГО:</b>	<b>14584</b>

За отчетный год расход по налогу, уплачиваемому при применении упрощенной системы налогообложения с объектом учета «Доходы» составляет 3 161 тыс. руб.

## 9. Займы.

В 2021 году АО «Тверская 24» получило займы от:

АО «Кудринский переулок 3» в размере 6 000, 00 тыс. руб. сроком на 12 месяцев

АО «Москапстрой- ТН» на общую сумму 35 000,00 тыс руб. сроком на 12 месяцев.

Расходы по обычным видам деятельности показаны в Отчете о финансовых результатах за 2021 год по строке 2120 «Себестоимость продаж» в сумме 17 030 тыс. руб., а также по строке 2220 «Управленческие расходы» в сумме 40 484 тыс. руб. Согласно учетной политике расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течение месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи» без распределения по видам деятельности.

За 2021 год прочие расходы составили 28 805тыс. рублей, в т.ч.:

- Расходы за банковское обслуживание – 98 тыс. руб.

- Расходы на экспертизы - 1475 тыс руб

- Резерв по сомнительным долгам – 26 788 тыс.руб.

- Прочие расходы – 444 тыс. руб.

За 2020 год прочие расходы составили 15 418 тыс. руб., в т.ч.:

Расходы при реализации имущественных прав – 3 218тыс.руб

Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду – 2 365 тыс. руб.

- Расходы за банковское обслуживание 88 тыс. руб.

- Резерв по сомнительным долгам – 3473 тыс. руб.

- Прочие расходы экспертизы, юридические услуги– 6274 тыс. руб.

За 2021 год начислено налогов во все уровни бюджетов в размере 31 860 тыс рублей. Произведена оплата в сумме 23 586 тыс. рублей. Информация по начислению и оплате налогов за отчетный год представлена в таблице:

<i>Показатели</i>	<i>Начислено тыс. руб.</i>	<i>Уплачено тыс. руб.</i>	<i>Задолженность по сроку, тыс. руб.</i>
Налог на имущество	21658	16243	5 415
Налог на доходы (6%)	3161	316	2693
Транспортный налог	14	-	14
НДФЛ	540	540	0
Прочие налоги и сборы	5352	5352	0
<b>Итого</b>	<b>30725</b>	<b>22451</b>	<b>8122</b>
Страховые взносы	1135	1135	0
<b>Всего</b>	<b>31860</b>	<b>23586</b>	<b>8122</b>

#### 10. Связанные стороны, характер и объем выполненных операций

№ п/п	Полное наименование или ФИО	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер операций	Сумма операций
1	АО «Москапстрой-ТН»	125375, Москва г, Тверская ул, дом № 23, строение 1, Помещение III,ЭТ.3,К.31,32,33	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо	Кредитор	Выданы займы на общую сумму 35 000,00 тыс. руб.
2	АО «Тверская 23»	125375, Москва г, Тверская ул, дом № 23, строение 1, Помещение II,ЭТ.Цок., к.20	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо	Арендодатель	Аренда офисного помещения на сумму 816 тыс.руб. с НДС
3	АО «Кудринский переулок 3»	123242, Москва, Кудринский	лицо контролирует или оказывает	Кредитор	Выдан заем в размере 6 000,00 тыс.



		переулок, д. 3Б, стр. 2, пом. I, ком. 10, эт. 4	значительное влияние на юридическое лицо		руб.
4	Мамонтова М.В.		лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо	Бенефициар	
5	Моносков Л.А.		лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо	Бенефициар	
6	Лебедев А.С.		лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо	Генеральный директор	выплачена заработная плата в соответствии с трудовым договором в размере 2015,00 тыс руб.

По состоянию на дату составления отчетности Общество не провело собрание акционеров, в связи с этим данные бухгалтерского баланса в части распределения прибыли отчетного года не скорректированы.

В связи с наступлением страхового случая СПАО «РЕСО-гарантия» рассмотрело дело о возмещении ущерба от пожара в здании, произошедшего в 2020 году и возместила его в размере 42957 тыс. руб.

Для взыскания задолженности по уплате суммы основного долга по арендной плате был подан иск к ООО «Ресторанная коллекция» в Арбитражный суд г. Москвы. Дело №А40-2555054/20-54-1309 от 24.12.2020 30814,00 тыс. руб.

Дело А40-27412/2021-181-180 о взыскании убытков с ООО «Ресторанная коллекция» за причиненный ущерб (пожар по вине арендатора) в размере 146 834 тыс. руб.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности АО «Тверская 24» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности АО «Тверская 24» в обозримом периоде будет несущественным.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

01.03.2022



Лебедев А.С.

Крылова Т.Г.