

ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Закрытого акционерного общества
«Корпорация «ТехСтрой-Р»
за 2021 год

25 марта 2022 г.

г. Москва

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности составлены в соответствии с ПБУ 4/99 и п. 4 Приказа Минфина Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2021 года.

1. Организация и виды деятельности

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Закрытое акционерное общество «Корпорация «ТехСтрой-Р»

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р»

Юридический адрес Общества: 117049, Москва, ул. Донская, д.29/9, стр.1

Фактический адрес Общества: 119049, Москва, ул. Донская, д.29/9, стр.1

Общество не имеет филиалов и представительств.

Ведение и хранение реестра владельцев именных ценных бумаг Общества передано в 2014 году фирме АО «Новый регистратор»

В соответствии с Уставом, Общество осуществляет основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Численность работающих на отчетную дату составила 13 человек.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор. По состоянию на 31 декабря 2021 г – Осипов Олег Викторович.

2. Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2021 год составлена с применением российских стандартов по бухгалтерскому учету.

Общество применяет общую систему налогообложения, ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Пояснения составлены в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций».

Существенная информация для понимания бухгалтерской отчетности за 2021 год: Решением Московского городского суда от 15.11.2021, вступившим в законную силу, постановление Правительства г. Москвы от 28.11.2014 № 700-ПП признано недействующим в части включения в него на 2018-2021 года Здания, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р».

В связи с этим налог на имущество организации был пересчитан за 2018-2020 и 9 месяцев 2021 года, что отражено в бухгалтерской отчетности за 2021 год.

2.1. Информация об учетной политике.

Информация о существенных ошибках предшествующих лет,

исправленных в отчетном году

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2021 году, отражены ниже в соответствующих разделах пояснительной записки.

В соответствии с учетной политикой Общества, существенной признается ошибка, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу по данному разделу составляет не менее 5 процентов.

У Общества не было существенных ошибок, исправленных в отчетном году.

2.2. Нематериальные активы и основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов организация руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Первоначальной стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом, исходя из срока их полезного использования.

По строке 1110 «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса представлена информация по нематериальным активам.

Нематериальные активы на начало года и на 31.12.2021г. отсутствуют.

В составе основных средств отражены здание, сооружения, оборудование, вычислительная техника, оргтехника, производственный и хозяйственный инвентарь и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в основной деятельности, либо для управленческих нужд предприятия, и способные приносить экономические выгоды.

В 2021 году стоимость объектов не более 40 000 руб. за единицу учитывалась в расходах при выдаче в эксплуатацию с использованием счета 10.21 «Малоценное оборудование и запасы».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования, определенных в соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов ОК 013-2014 и Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением РФ от 01.01.2002г. № 1 для основных средств, признаваемых амортизационным имуществом в целях налогообложения.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Добровольная переоценка основных средств не проводится.

Первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2020 г. 29 225 тыс. руб.

первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2021 г. 26 685 тыс. руб.

Изменения произошли:

- за счет приобретения основных средств 89 тыс. руб.
- за счет выбытия (продажи) основных средств 2 631 тыс. руб.

Сумма накопленной амортизации на 31.12.2021 г. 15 666 тыс. руб.

В строке бухгалтерского баланса с кодом 11503 отражена сумма затрат на строительство объекта, расположенного по адресу: 117049, г. Москва, ул. Донская в сумме 8 749 тыс. рублей. Затраты сформировались по проекту, связанному со строительством пристройки к зданию (инженерно-геодезические изыскания, обследование земельного участка, разработка и согласование эскизного проекта, экспертиза предпроектной документации и т.д.), в затраты на строительство вошли также проценты по договору займа.

В настоящее время ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» ведутся переговоры с собственником здания, расположенного на соседнем участке, связанные с реконструкцией. Обсуждаются условия возможности использования нашей территории на время реконструкции для размещения техники и стройматериалов, а также по возможностям технологического подключения к нашим электросетям и теплосетям. В ходе переговоров обсуждается возможность продажи результатов и выводов из проведенных в предыдущие годы работ затраты по которым отражены в капвложениях.

2.3. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Последствия изменений Учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 в бухгалтерской отчетности отражаются перспективно.

Запасы учитываются по фактической себестоимости, без использования счетов 15 «заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «отклонение в стоимости материальных ценностей». При отпуске запасов в производство (в связи с оказанием услуг) себестоимость запасов, используемых при оказании услуг, определяется по себестоимости каждой единицы запаса.

Имущество, стоимость которого не более 40 000 рублей за единицу и срок использования более 12 месяцев принимается к учету и отражается с использованием субсчета 10.21 «Малоценное оборудование и запасы». Стоимость этого имущества списывается в расходы единовременно при выдаче в эксплуатацию.

На 31.12.2019 года стоимость запасов, отраженная в строке 1210 Бухгалтерского баланса, составляет 497 тыс. руб., в том числе имущество со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу – 122 тыс. руб.

На 31.12.2020 года стоимость запасов, отраженная в строке 1210 Бухгалтерского баланса, составляет 180 тыс. руб., в том числе имущество со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу – 77 тыс. руб.

На 31.12.2021 года стоимость запасов, отраженная в строке 1210 Бухгалтерского баланса, составляет 59 тыс. руб., имущество со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу на складе отсутствует.

Списание стоимости малоценных предметов, принятых на учет и введенных в эксплуатацию до 2021 года проводилось единовременно при выдаче в эксплуатацию.

Списание стоимости спецодежды, со сроком использования более 12 месяцев, принятой на учет и введенной в эксплуатацию до 2021 года проводилось равномерно.

Обесценения запасов на отчетную дату не выявлено.

Запасы в залоге или с иным ограничением прав отсутствуют.

Суммы авансов, уплаченных в связи с приобретением запасов, в размере 54 тыс. руб. отражена в строке 12301 Бухгалтерского баланса.

2.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям организации относятся предоставленные другим организациям займы, долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (векселя).

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами. Расходы, связанные с предоставлением организацией другим организациям займов, признаются прочими расходами организации.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создается.

2.5. Денежные средства

К денежным эквивалентам относятся, открытые в кредитных организациях срочные депозиты (со сроком до одного года).

По статье «Денежные средства» на 31 декабря 2021 года отражены средства Общества на депозитных вкладах в ПАО Сбербанк со сроком размещения 11 дней в размере 1 500 тыс. руб. и со сроком размещения 31 день в размере 4 000 тыс. руб.

2.5.1. Отчет о движении денежных средств

В составе бухгалтерской отчетности предоставляется форма «Отчет о движении денежных средств», утвержденная Приказом Минфина России №66н от 2 июля 2010г.

Данная форма отчетности составляется в соответствии с действующим стандартом ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина России от 02.02.2011г. №11н.

В указанном стандарте пп.б п.16 определено отражать в «Отчете о движении денежных средств» свернуто денежные потоки по косвенным налогам в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную

систему Российской Федерации и возмещение из нее. Так, свернутая величина налога на добавленную стоимость в размере 87 тыс. руб. отражена в строке с кодом 4119 Отчета о движении денежных средств.

По строке 4111 Отчета о движении денежных средств отражены:

- поступления от арендаторов в сумме 18 750 тыс. руб.;

По строке 4119 Отчета о движении денежных средств отражены проценты по срочным депозитам и займам в размере 177 тыс. руб.

По строке 4122 отражены:

- сумма выплат работникам по трудовым договорам в размере 5 332 тыс. руб.;

- налог на доходы физических лиц 768 тыс. руб.;

- взносы во внебюджетные фонды 1 810 тыс. руб.

По строке 4125 отражены суммы налогов, уплаченные в бюджетную систему:

- налог на имущество организаций 5 373 тыс. руб.;

- транспортный налог 41 тыс. руб.

2.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Величина предоплаты поставщикам, сформировавшаяся на отчетную дату, учитывается в бухгалтерском учете и отражается в бухгалтерской отчетности без НДС. НДС по авансам и предоплате при расчетах с бюджетом к вычету не принимается. Сумма налога, отраженная в составе строки 1260 составляет 32 тыс. руб.

По строке 12302 Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2020 года отражена величина переплаты по налогу на прибыль в размере 40 тыс. руб., сформированная по результатам 1 квартала 2019 года. и переплата по налогу на имущество за периоды 2018-2020 – 14 059 тыс. руб. и 9 месяцев 2021 года в размере 3 848 тыс. руб.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженности на конец отчетного периода отсутствуют.

2.7. Налоги и налогообложение

2.7.1. Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;

- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

2.7.2. Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» использует метод начисления.

ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

В бухгалтерском учете текущий налог на прибыль отражается методом отсрочки. Временные разницы отражаются с использованием счета 68 «Расчет налога на прибыль».

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

По состоянию на 31.12.2021 г. задолженность Общества по налогам в бюджет составила 1 955 тыс. руб., в т.ч.: - налог на прибыль – 1 189 тыс. руб;

- налог на добавленную стоимость – 835 тыс. руб.;

- транспортный налог – 31 тыс. руб.

- налог на доходы физических лиц – 51 тыс. руб.

По строке 12302 Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2020 года отражена величина переплаты по налогу на прибыль в размере 40 тыс. руб., сформированная по результатам 1 квартала 2019 года. и переплата по налогу на имущество за периоды 2018-2020 – 14 059 тыс. руб. и 9 месяцев 2021 года в размере 3 848 тыс. руб.

Просроченная задолженность по налогам и сборам и по платежам во внебюджетные фонды у Общества на отчетную дату отсутствует.

2.8. Признание доходов и расходов

Доходы ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы, связанные с оказанием услуг по аренде, признаются расходами по обычным видам деятельности на основании ПБУ 10/99 «Расходы организации».

По кредиту счета 20 «Основное производство» ежемесячно отражаются суммы фактической себестоимости, которые списываются в дебет счета 90 «Продажи».

В бухгалтерском учете ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

2.9. Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р».

По состоянию на 31 декабря 2021 года сомнительная задолженность по расчетам с контрагентами отсутствует.

В 2021 г. перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с приказами № 12 и № 13 от 01.12.2021 г. проведена инвентаризация основных средств и запасов на складе. Излишков и недостач в ходе проведенной инвентаризации не установлено.

3. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 17 727 тыс.руб. и разделен на 17 727 штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) каждая. Акции Общества полностью оплачены. Прибыль Общества за 2021 год составил 6 647 055 руб. Базовая прибыль на акцию составила 375 рублей.

В 2021 году Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

Капитал Общества включает в себя также суммы добавочного и резервного капиталов. Резервный капитал Общества представляет собой резервный капитал, образованный в соответствии с учредительными документами (15% уставного капитала) и решением единственного акционера. На 31.12.2021 г. резервный капитал Общества составляет 1 606 тыс. руб. Изменений в добавочном капитале за отчетный год не производилось. На отчетную дату добавочный капитал составляет 217 тыс. руб.

Чистые активы Общества на отчетную дату составили 36 044 тыс. руб. Увеличение чистых активов по сравнению с предыдущей отчетной датой 22 %. Чистые активы Общества на отчетную дату превышают его уставный капитал на 18 317 тыс. рублей.

4. Прочие пояснения

4.1. Операции со связанными сторонами

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р»

1. Компания Элтон Риэлти Лимитед, единственный участник Общества. Соединенное Королевство, 5 Маркит плейс, Пил, остров Мэн, IM5 1 AB. Регистрационный номер 091932C. Операции не проводились.

2. Осипов Олег Викторович – генеральный директор, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества на основании Решения от 18 августа 2009 года. Операции в рамках трудовых отношений.

4.2. Условные факты хозяйственной деятельности. Оценочные обязательства

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» состоявшихся до отчетной даты,

но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В 2021 г. резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

В бухгалтерском учете признано оценочное обязательство по отпускным выплатам сотрудникам Общества. На отчетную дату величина оценочного обязательства составляет 858 тыс. руб.

В бухгалтерском учете признано оценочное обязательство по Претензии Департамента городского имущества города Москвы на 199 тыс. руб.

4.3. 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 ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

5. Финансово- хозяйственная деятельность и характеристика деятельности предприятия

Основным видом деятельности предприятия является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Выручка в бухгалтерском учете признается по начислению, т.е. в том периоде, к которому она относится, независимо от времени фактического поступления оплаты.

При реализации работ (услуг) выручка признается на дату передачи результатов работ заказчику (на дату оказания услуг). Управленческие расходы по окончании каждого месяца списываются со счета 26 непосредственно в дебет счета 90 "Продажи".

При заполнении Отчета о финансовых результатах эти расходы отражаются по строке "Управленческие расходы".

Выручка от реализации услуг (сдача помещений в аренду) по бухгалтерскому учету за 2021 год (без учета НДС) составила 16 107 тыс. руб.,

Себестоимость оказанных услуг 11 813 тыс. руб.,

Управленческие расходы 8 905 тыс. руб.

Выручка от реализации услуг (сдача помещений в аренду) по бухгалтерскому учету за 2020 год (без учета НДС) составила 20 758 тыс. руб.,

Себестоимость оказанных услуг 10 842 тыс. руб.,

Управленческие расходы 5 541 тыс. руб.

Финансовый результат деятельности Общества за 2021 год- прибыль в размере 6 647 тыс. руб.

На положительный финансовый результат Общества в 2021 году оказал влияние перерасчет налога на прибыль за 2018-2020 годы в размере 14 059 тыс. (строка 23403 ОФР) рублей и 9 месяцев 2021 года в размере 4 086 тыс. руб. (строка 23402 ОФР).

Бухгалтерский учет ведется с использованием программного продукта 1С: Предприятие (версия 8.3). Отчетность предоставляется в ИФНС в электронном виде через оператора ООО «Такском», ежеквартально производится выверка расчетов по налогам и сборам.

За 2021 г. в ИФНС отчетность предоставляется по формам, приведенным в Приказе Минфина России от 2 июля 2010г. № 66н.

В годовую отчетность помимо Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах вошли Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств за 2021 г., пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Используя пример оформления Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, данный в приложении №3 к Приказу Минфина России от 2 июля 2010г. № 66н состав таблиц с показателями включает:

раздел 1 – Нематериальные активы и расходы на НИОКР

раздел 2 - Основные средства

раздел 3 – Финансовые вложения

раздел 4 – Запасы

раздел 5 – Дебиторская и кредиторская задолженность

раздел 6 – Затраты на производство

раздел 7 – Оценочные обязательства

ЗАО «Корпорация «ТехСтрой-Р» по итогам 2021 года подлежит обязательному аудиту по организационно-правовой форме (АО).

Руководитель Осипов Олег Викторович

