

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31.12.2021 и отчету о финансовых результатах за 2021 год

1. Основные сведения об организации

ООО «Тандем-Истейт»

- адрес местонахождения: 119421, г. Москва, ул. Новаторов, д. 7А, корпус 2, помещение 45
- дата государственной регистрации 03.04.2012
- ОГРН 1127746237520
- ИНН 7728803479
- КПП 772801001

Зарегистрировано в ИФНС России № 28 по г. Москва.

По состоянию на 31 декабря 2021 года участником общества является компания Numisma Invest S.A.R.L. (25Б, Бульвар Руаяль, L-2449, Люксембург) – 100% уставного капитала общества.

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Шаталов Евгений Александрович.

Бухгалтерская отчетность Общества включает показатели деятельности всех обособленных подразделений, в т.ч.

1. Северо-Западный филиал ООО «Тандем-Истейт»

- адрес местонахождения Санкт-Петербург, пл. Красногвардейская, д. 3
- дата регистрации 08.02.2019
- КПП 781043001

Зарегистрировано в МИФНС России №23 по г. Санкт-Петербург

2. Обособленное подразделение

- адрес местонахождения Санкт-Петербург, пл. Красногвардейская, д. 3, литера Е, пом. 405
- дата регистрации 05.09.2018
- КПП 780645001

Зарегистрировано в МИФНС России № 21 по г. Санкт-Петербургу

3. Обособленное подразделение

- адрес местонахождения Санкт-Петербург, дорога в Угольную гавань, д. 11 стр. 1
- дата регистрации 22.11.2019 г
- КПП 780545001

Зарегистрировано в МИФНС России № 19 по г. Санкт-Петербургу

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 40 человек.

Уставный капитал, зарегистрированный на 31.12.2021 составляет 3 994 578 370 руб. 00 коп.

Основным видом деятельности общества является предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Хозяйственная деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 г. и была направлена на получение доходов.

2. Основные положения учетной политики

- учет основных средств ведется в соответствии с ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г № 26Н и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ, составляет 40000 руб.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Амортизация объектов ОС начисляется линейным способом.

Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1. Если объект невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования.

Затраты на ремонт ОС включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

- учет запасов ведется обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Приобретение и изготовление материалов отражается с применением счета 10 «Материалы», на котором формируется фактическая себестоимость материалов и отражается их движение. Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и акцизов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей», учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

Изменения учетной политики на 2021 год, связанные с началом применения ФСБУ/2019 «Запасы», утвержденные Приказом Минфина России от 15.11.2019 г № 180н, применяются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

- учет выручки и прочих доходов ведется обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 №32н.

Доходами от обычных видов деятельности является:

- выручка от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества
- выручка от обеспечения пропускного режима
- выручка от сдачи в аренду прочего имущества
- выручка от предоставления услуг ответственного хранения

Прочими доходами признаются доходы в виде:

- признанных покупателем претензий,
- процентов, полученных от размещения свободных денежных средств на депозитном счете.

- учет расходов ведется обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 №33н.

В составе управленческих расходов учитываются затраты на заработную плату и страховые выплаты в фонды страхования и ПФ, информационные услуги и услуги связи.

Расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно-постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Расходы, учитываемые по дебету счета 20.01 «Основное производство» используется для учета эксплуатационных расходов, оказанных производственных услуг из давальческих материалов. По окончании периода расходы списываются на основании актов и отчетов об использовании материалов в дебет счета 90.02. «Себестоимость продаж», если расходы относятся к расходам текущего периода, или в дебет счета 08.03 «Строительство объектов основных средств», если расходы носят капитальный характер.

- информация о связанных сторонах раскрывается обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

- о движении денежных средств составляется обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2012, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2012 №11н.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные депозиты (со сроком размещения до трех месяцев).

В отчете о движении денежных средств косвенные налоги, полученные в составе поступлений от покупателей и заказчиков, перечисленные поставщикам и подрядчикам, перечисленные и возвращенные из бюджета, показываются свернуто.

3. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2021 год.

1. Выручка от реализации за 2021 год составила 680533 тыс руб , без НДС в т.ч.
 - от реализации услуги аренды 647058 тыс руб, без НДС
 - от реализации услуги ответственного хранения 27786 тыс руб, без НДС
 - от реализации прочих услуг 5688 тыс руб

Прочие доходы за 2021 год составили 289803 тыс руб, в т.ч.

- курсовые разницы 12650 тыс руб
- прочие доходы 277152 тыс руб (в т.ч. списание кредиторской задолженности 185751 тыс. руб, доходы, связанные с куплей-продажей валюты 87764 тыс руб)

2. Расходы, связанные с реализацией

Расходы, связанные с реализацией 523693 тыс руб., в том числе

- себестоимость продаж (амортизация, материальные затраты, затраты на ремонт ОС) 344547 тыс руб
- коммерческие расходы (расходы, связанные с поиском арендаторов, рекламные расходы) 770 тыс руб
- управленческие расходы (оплата труда, командировочные расходы информационные услуги) 178376 тыс руб.

Прочие расходы за 2021 г составили 111405 тыс руб., в том числе

- курсовые разницы 13605 тыс руб
- резервы по сомнительным долгам 4990 тыс руб
- прочие 92810 тыс руб

3. Основные средства

На счете 08.03 отражаются затраты, связанные с предпроектной подготовкой, разработкой, согласованием проектной документации по объекту Угольная гавань, а также затраты по разработке проектной и технической документации и инженерно-изыскательским работам по объекту «Центр творческих индустрий» по адресу СПб, Красногвардейская, д. 3.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» используется при строительстве новых объектов недвижимости, а также при создании объектов ОС из приобретенных материалов и комплектующих подрядным способом.

Арендованные основные средства. По состоянию на 31.12.2021 отражены полученные в аренду земельные участки

- площадью 2477 кв м по кадастровой стоимости 7 878 тыс. руб., (договор аренды №12/ЗК-03170 от 26.12.2017).
- площадью 8112 кв м по кадастровой стоимости 32789 тыс. руб (договор аренды 04/ЗД-04042 от 03.07.2020г)

4. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Организации являются:

1. Единственный участник – Numisma Invest S.A.R.L. – доля 100% в УК.

- С участником заключен договор займа №1 от 03.07.2017 на срок до 02 июля 2030 г. В 2021 году получен заем по данному договору в сумме 115000000,00 руб, сумма возврата 525500000 руб Сальдо по расчетам по данному договору по состоянию на 31.12.2021 составило: 129117238,02 руб., в т.ч. проценты 68576959,48 руб.

2. Генеральный директор

- Игнатьев Иван Яковлевич период с 01.01.2021 по 09.02.2021 г
– Шаталов Евгений Александрович период с 10.02.2021 по 31.12.2021г.
Оплата труда управленческого персонала в течение 2021 года - 3850,9 тыс. руб., НДФЛ 439,1 тыс.руб., страховые взносы 771,1 тыс.руб.

Других операций со связанными сторонами в 2021 году не совершалось.

5. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 №167н.

На 31.12.2021 Обществом было начислено оценочное обязательство по выплате отпускных, исходя из размера среднего заработка, учитываемого при расчете отпускных и дней неиспользованного отпуска на конец отчетного периода по каждому сотруднику. Данные отражены в таблице 7 Пояснений (табличная часть).

Общество формирует резервы сомнительных долгов по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги. Данные отражены в таблице 5.1 Пояснений (табличная часть).

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался ввиду отсутствия признаков обесценивания материально-производственных запасов.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Условные активы, не отраженные в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

6. Условные обязательства

Общество не имеет информации о наличии фактов, которые существуют на отчетную дату и могут оказать влияние на имущественное положение, финансовое состояние или результат деятельности за отчетный период при наступлении определенных условий в будущем.

7. Непрерывность деятельности

По результатам работы за год получена прибыль в сумме 236423 тыс.руб. показатель чистых активов на 31.12.2021 г меньше величины уставного капитала., но не меньше минимального размера уставного капитала. Это обстоятельство не повлияет на непрерывность деятельности Организации. Намерений ликвидировать Организацию нет, существенного сокращения деятельности или вынужденной продажи активов не планируется. Доверие кредиторов сохранено.

Выручка за 2021 год по сравнению с 2020 годом увеличилась на 11402 тыс. руб.

Для улучшения финансовых показателей Общества в 2022 г планируется дальнейшее увеличение выручки, а также снижение себестоимости продаж.

8. События после отчетной даты

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

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

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий как на экономику РФ в целом, так и на ее отдельные отрасли не поддается какому-либо прогнозу. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Организации с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Организация внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на ее деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Других событий, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" ПБУ 7/98, утверждено Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н) нет.

9. Управление финансовыми рисками

Возникшие в 2020 году существенные негативные явления в мировой экономике, обусловленные объявленной пандемией коронавируса COVID-19, продолжали действовать и в 2021 году. В настоящее время указанные обстоятельства не оказывают негативного влияния на текущее финансовое положение Общества. Вместе с тем, руководство Общества контролирует ситуацию и предпринимает необходимые меры для минимизации потенциальных негативных последствий и обеспечения устойчивой деятельности Общества.

Генеральный директор
20.03.2022



Шаталов Е.А.