

Акционерное общество «Бест Лэнд»

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 г.

г. Москва

31 марта 2022 г.

1. Основные сведения об организации.

Акционерное общество «Бест Лэнд».

Юридический адрес: 111524, г. Москва, ул. Электродная, д. 4Б, этаж 2, офис 216

Фактический адрес: 111524, г. Москва, ул. Электродная, д. 4Б, этаж 2, офис 216

Дата государственной регистрации: 05.03.2015 г.

ОГРН: 1157746166049

ИНН: 7717158629

КПП: 772001001

Бухгалтерская отчетность общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 10 человек.

2. Уставный капитал.

Размер уставного капитала Организации – 375 000 рублей.

Количество акций, выпущенных акционерным обществом - 375 000 (Триста семьдесят пять тысяч), из них:

- 300 000 (Триста тысяч) именных обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая,

- 75 000 (Семьдесят пять тысяч) привилегированных акций типа А номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

Все акции полностью оплачены.

По итогам финансового года на одну акцию приходится прибыль в сумме 258 руб.

3. Виды деятельности. Доходы

Основной вид деятельности Организации – сдача в аренду собственных нежилых помещений.

Выручка за 2021 год составила 173 442 тыс. руб.

В составе прочих доходов учтены:

- доходы от погашения права требования долга – 71 903 тыс. руб.

- штрафы, пени, неустойки по договорам – 3 053 тыс. руб.

- прочие доходы – 5 689 тыс. руб.

4. Расходы организации.

В соответствии с учетной политикой и ПБУ 10/99 Управленческие расходы учитываются в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются ежемесячно в полной сумме в дебет счета 90 «Продажи».

Состав расходов по обычным видам деятельности:

- амортизация – 33 142 тыс. руб.

- аренда земли – 2 162 тыс. руб.
- коммунальные и эксплуатационные расходы – 32 727 тыс. руб.
- текущий ремонт помещений – 7 891 тыс. руб.
- расходы на оплату труда – 14 803 тыс. руб.
- отчисления на социальные нужды – 2 495 тыс. руб.
- налог на имущество – 23 725 тыс. руб.
- агентские услуги – 2 404 тыс. руб.
- прочие затраты – 14 916 тыс. руб.

5. Особенности учета отдельных видов активов.

ЗАПАСЫ.

Оценка МПЗ, приобретенных за плату, производится по фактическим затратам на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и других возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

При отпуске МПЗ в эксплуатацию и ином выбытии, включая продажу, их стоимость определяется методом средней себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не формируется в связи с быстрой оборачиваемостью МПЗ.

С 1 января 2021 г. Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы». Применение стандарта и внесение соответствующих изменений в учетную политику не привело к изменению стоимости активов Общества и пересчету показателей бухгалтерской отчетности за предыдущие отчетные периоды.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Начисление амортизации производится линейным методом.

В составе показателя строки 1150 «Основные средства» на 31.12.2021 г. отражены суммы предоплаты поставщикам и подрядчикам по приобретению недвижимого имущества, поставке материалов и выполнения работ для капитального ремонта не введенного в эксплуатацию нежилого помещения в размере 856 631 тыс. руб.

6. Учет расходов по займам.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражены следующие займы и суммы начисленных процентов:

Договор	Вид обязательства	Задолженность на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Срок погашения
2021-ФЗР/067 от 18.06.2021	Кредитная линия	378 764	17.06.2026
58/2021-3 от 11.05.2021	Заём	92 500	13.05.2027
59/2021-3 от 11.05.2021	Заём	92 500	13.05.2027
107/2021-3 от 22.07.2021	Заём	180 000	31.07.2026
116/2021-3 от 02.08.2021	Заём	48 000	31.07.2026

152/2021-3 от 29.09.2021	Заём	50 000	30.11.2026
152/2021-3 от 29.09.2021	Заём	1 203	30.11.2026
163/2021-3 от 06.10.2021	Заём	28 000	31.07.2026
164/2021-3 от 06.10.2021	Заём	37 500	31.10.2027
№50 от 31.07.2020 г.	Проценты по займу	49 900	31.12.2022
№5 от 31.07.2020 г.	Проценты по займу	5 887	31.12.2022
Итого:		964 167	

В составе краткосрочной кредиторской задолженности отражены следующие займы и суммы начисленных процентов:

Договор	Вид обязательства	Задолженность на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Срок погашения
б/н от 15.03.2017 г.	Заём	60 000	31.03.2023
б/н от 15.03.2017 г.	Проценты по займу	33 317	31.03.2023
б/н от 15.05.2017 г.	Проценты по займу	36 024	31.03.2022
б/н от 21.11.2016 г.	Проценты по займу	2 950	31.05.2022
Итого:		132 291	

7. Расчеты по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2021 год составил 15 975 тыс. руб.

В течение отчетного периода возникли следующие постоянные разницы, постоянные налоговые активы и обязательства, повлекшие корректирование условного дохода по налогу на прибыль:

Наименование	Сумма постоянной разницы, тыс. руб.	Сумма постоянного налогового расхода, тыс. руб.	Сумма постоянного налогового дохода, руб.
Безвозмездно полученное имущество	279	56	-
Прочие внереализационные расходы	13	3	-
Проценты, включаемые в стоимость инвестиционного актива	27 973	5 595	-
Амортизация	1 184	-	237

Добровольное страхование имущества	254	-	51
Материальные расходы	28	-	6
Материальная помощь сотрудникам	50	-	10
Прочие внереализационные расходы	113	-	23
Расходы по передаче товаров, работ, услуг (безвозмездно)	202	-	40
Резервы по сомнительным долгам	2 740	-	548
Итого	32 836	5 653	914

В течение отчетного периода возникли следующие временные разницы, отложенные налоговые активы и обязательства, повлекшие корректирование условного дохода по налогу на прибыль:

Наименование	Сумма вычитаемой временной разницы, тыс. руб.	Сумма налогооблагаемой временной разницы, тыс. руб.	Сумма отложенного налога на прибыль, тыс. руб.
Амортизация	4 966	-	-993
Материальные расходы	-	5	1
Оценочные обязательства и резервы	-	424	85
Расходы будущих периодов (убыток по налогу на прибыль)	25 823	-	-5 165
Итого	30 789	429	- 6 072

8. Принципы составления Отчета о движении денежных средств.

В Организации в соответствии с нормами ПБУ 23/2011 утверждена следующая методика составления Отчета о движении денежных средств.

Денежные потоки отражаются в отчете с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Косвенные налоги отражаются в составе поступлений от покупателей и платежей поставщикам свёрнуто.

Денежные потоки, повлекшие возврат денежных средств, отражаются в отчете свёрнуто.

При формировании отчета о движении денежных средств суммы НДФЛ и страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, уплаченные с заработной платы работников, отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда работников».

В 2021 г. Организация размещала денежные средства на депозитных счетах со сроком

размещение не более 10 дней. В виду того, что условия размещения позволяют в любой момент отозвать денежные средства, данные операции при составлении Отчета о движении денежных средств учтены в составе денежных эквивалентов.

9. Оценочные обязательства и резервы.

В соответствии с учетной политикой Организации было начислено оценочное обязательство на оплату отпусков исходя из фактического остатка неотгуленных дней отпуска на 31.12.2021 г. и среднего заработка сотрудников.

По состоянию на 31.12.2021 г. резерв по сомнительным долгам составил в размере 2 740 тыс. руб. по дебиторской задолженности покупателей.

10. Информация о связанных сторонах.

№ п/п	Связанная сторона	Характер отношений
1	Физическое лицо	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа
2	Физическое лицо	Является лицом, под значительным влиянием которого находится организация
3	Юридическое лицо	Является лицом, на которое оказывается значительное влияние организацией
4	Юридическое лицо	Является лицом, на которое оказывается значительное влияние организацией

1. Сумма выплат основному управленческому персоналу в 2021 году составила 2 479 тыс. руб. по оплате труда и 400 тыс. руб. по начисленным на нее взносам.

2. Операции с физическим лицом по строке 2 таблицы о связанных сторонах.

Вид операции	Объем операций в 2021 г.	Сальдо расчетов на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Форма расчетов	Вид задолженности на отчетную дату
Аренда имущества	0	3 271	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Аренда имущества	0	12 857	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Проценты по займу	0	36 024	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Заём	0	60 000	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Проценты по займу	7 200	33 117	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Заём	92 500	92 500	Оплата денежными средствами	Долгосрочная кредиторская
Заём	92 500	92 500	Оплата денежными средствами	Долгосрочная кредиторская
Заём	180 000	180 000	Оплата денежными средствами	Долгосрочная кредиторская
Заём	48 000	48 000	Оплата денежными	Долгосрочная кредиторская

			средствами	
Переуступка права требования долга	15 708	15 708	Оплата денежными средствами	Кредиторская

3. Операции с юридическим лицом по строке 3 таблицы о связанных сторонах.

Вид операции	Объем операций в 2021 г.	Сальдо расчетов на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Форма расчетов	Вид задолженности на отчетную дату
Заём	196	49 900	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Заём	87	5 800	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Заём	750	0	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Проценты по займу	89	2 950	Оплата денежными средствами	Кредиторская

4. Операции с юридическим лицом по строке 4 таблицы о связанных сторонах.

Вид операций	Объем операций в 2021 г.	Сальдо расчетов на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Форма расчетов	Вид задолженности на отчетную дату
Купля-продажа имущества	4 000	259 755	Оплата денежными средствами	Кредиторская
Услуги	3 683	0	Оплата денежными средствами	Дебиторская

11. Информация о судебных делах.

По состоянию на 31.12.2021 г. к Организации не предъявлены никакие иски и претензии, не наложены штрафы, которые составляли бы существенные суммы условных обязательств.

12. Информация по прекращаемой деятельности.

Организация не планирует прекращать деятельность в течение года, следующего за отчетным.

13. События после отчетной даты.

22.12.2021 г. Общество заключило кредитные договора на предоставление не возобновляемой кредитной линии с целью погашения кредита по договору №2021-Ф2Р/067 от 18.06.2021 г.

08.02.2022 г. были получены денежные средства в размере 264 807 тыс. руб., кредиторская задолженность по договору №2021-Ф2Р/067 от 18.06.2021 г. погашена в полном размере.

14. Внутренний контроль.

Внутренний контроль в Организации осуществляется в соответствии с Положением о внутреннем финансовом контроле и требованиями Федерального закона «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ от 06.12.2011 г.

15. Риски хозяйственной деятельности.

Оценка, контроль и управление конкретными видами рисков осуществляется органами управления и генеральным директором. Организация поддерживает эффективный обмен информацией, необходимой для оперативного и стратегического управления рисками, с акционерами. Риски хозяйственной деятельности Организации минимизируются системой внутреннего контроля и проведением ежегодного обязательного аудита бухгалтерской отчетности.

16. Соблюдение законодательства.

АО «Бест Лэнд» осуществляет хозяйственную деятельность с соблюдением антикоррупционного законодательства в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии коррупции» №273-ФЗ от 25.12.2008 г., законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированием терроризма в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма» № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., а также законодательства, регулирующего вопросы противодействия подкупу иностранных должностных лиц.

Генеральный директор _____ /Панферов А.Ю./