

**ПОЯСНЕНИЯ (ПРИЛОЖЕНИЕ) К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АО «УниверсалКомплекс» за 2021 год**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. АО «УниверсалКомплекс», ОГРН 1164027058689 (далее по тексту - предприятие, Общество) имеет место нахождения – 249000, Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново г, Балабаново-1 городок, Ворошилова ул., дом № 1.

Основной вид деятельности предприятия в отчетном периоде - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10).

Среднегодовая численность работающих за отчетный период - 4 человека.

Численность работающих на отчетную дату - 4 человека.

Функции единоличного исполнительного органа предприятия исполняет – Генеральный директор Шапкин Дмитрий Михайлович.

Функции контрольных органов выполняли:

- ревизор Лисичкина Ю.В. (до 31.12.2022),

- члены ревизионной комиссии: Лисичкина Ю.В., Мищенко М.И., Баранова М.А.. (с 01.01.2021)

Общество применяет общую систему налогообложения.

1.2. Настоящие пояснения являются составным элементом бухгалтерской отчетности на основании пункта 5 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999.

1.3. Бухгалтерская отчетность за отчетный период сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность непрерывно в обозримом будущем. Руководство организации уверено в том, что организация сможет своевременно исполнять все свои обязательства (в том числе перед контрагентами, работниками, бюджетами всех уровней, а также внебюджетными фондами).

У руководства отсутствует намерение ликвидировать организацию и (или) прекратить ее деятельность. Также у руководства отсутствует необходимость ликвидации организации или прекращения ее деятельности.

1.4. Предприятие не является участником совместной деятельности.

1.5. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде не имелось.

1.6. Предприятие в отчетном периоде не прекращало и не планирует прекращать какую-либо деятельность.

1.7. Обществом выпущено 22 430 000 000 штуки акций номиналом 0,10 рублей каждая.

Из них:

- полностью оплачено акций - 22 430 000 000 штуки.

1.8. Гражданин РФ Александров И.А. владеет 100% акций АО «УниверсалКомплекс» и является бенефициарным владельцем акционерного общества.

1.9. В отчетном периоде дивиденды акционерам ни начислялись, и ни выплачивались.

**2. АКТИВЫ, ВЫРАЖЕННЫЕ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ
И УСЛОВНЫХ ЕДИНИЦАХ.**

2.1. Активы и обязательства, которые в соответствии с ПБУ «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте», утвержденным Приказом Минфина РФ №154н от 27.11.2006, подлежат пересчету в рубли по курсу на отчетную дату, отражены в бухгалтерской отчетности по соответствующим курсам. При этом пересчет на отчетную дату активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, произведен по официальному курсу соответствующей валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ, а выраженных в условных единицах, оплата которых должна производиться в рублях – по курсам, определенным соглашениями с соответствующими контрагентами.

2.2. За отчетный период:

• положительная курсовая разница по активам и обязательствам, подлежащим оплате в российских рублях, составила 69 тыс. руб., а отрицательная курсовая разница – 40 тыс. руб.

Курсовые разницы на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов, в отчетном периоде не зачислялись.

Курсы валют составили (в рублях за единицу валюты):

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Евро	84,0695	90,6824	69,3406
Доллар США	74,2926	73,8757	61,9057

Предприятием были заключены договора, обязательства по которым выражены в условных денежных единицах, оплата по которым производится в рублях. По соглашению сторон курс условных единиц определен как 1 евро.

3. РАСКРЫТИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Учетная политика предприятия сформирована исходя из:

допущения имущественной обособленности;

допущения непрерывности деятельности;

допущения последовательности применения учетной политики;

допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

3.2. В бухгалтерском учете выручка признается вне зависимости от поступления денежных средств от покупателей (заказчиков), то есть исходя из допущения, что факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления денежных средств, связанных с этими фактами.

3.3. Материально-производственные запасы оцениваются предприятием по средней себестоимости. Изменение способов оценки материально-производственных запасов в отчетном периоде не осуществлялось.

3.4. В периодах, представленных в бухгалтерской отчетности, изменения в учетную политику не вносились.

3.5. Иные существенные положения учетной политики раскрываются в иных разделах настоящих пояснений.

3.6. С 2021 года предприятие в установленном порядке применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденное Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019. В соответствии с п.47 указанного ФСБУ 5/2019 "Запасы" изменения учетной политики в связи с началом применения указанного стандарта отражены перспективно (то есть только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения указанного стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

4. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

4.1. Сроки полезного использования основных средств устанавливаются предприятием в целях бухгалтерского учета в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002.

4.2. Предприятием применяется линейный способ начисления амортизации. Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные пунктом 4 ПБУ «Учет основных средств» и стоимостью не более 40 000,00 рублей за единицу, учитывались в представленных в бухгалтерской отчетности периодах в составе материально-производственных запасов.

4.3. На балансе предприятия по состоянию на отчетную дату числятся основные средств, стоимость которых не погашается:

- земельные участки на общую сумму 90 185 тыс. рублей;

- основные средства, переведенные на консервацию, остаточной стоимостью 3 268 тыс. рублей.

4.4. Сроки полезного использования нематериальных активов устанавливаются исходя из:

- срока действия патента, свидетельства и других ограничений;

- ожидаемого срока использования этого объекта;

- количества продукции или иного натурального показателя объема работ.

На отчетную дату нематериальные активы у предприятия отсутствуют.

4.5. В отчетном периоде объектов основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, не имелось.

4.6. Основные средства ни в отчетном периоде, ни в предшествующие периоды не переоценивались.

4.7. ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н, досрочно в 2021 г. не применялись.

5. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

5.1. В соответствии с принятой учетной политикой в составе доходов от обычных видов деятельности признаны следующие доходы: от оказания услуг по аренде имущества.

Доходы по обычным видам деятельности – 343 186 тыс. руб.

Остальные доходы организации являются прочими поступлениями в соответствии с п.4 ПБУ «Доходы организаций».

В отчетном периоде предприятие имело следующую структуру прочих доходов:

Проценты к получению	– 1 817 тыс. руб.
Курсовые разницы	– 69 тыс. руб.
Итого прочие доходы	– 1 966 тыс. руб.

В отчетном периоде предприятие имело следующую структуру расходов по обычным видам деятельности:

амортизация	– 142 586 тыс. руб.;
затраты на оплату труда, страховые взносы	– 8 705 тыс. руб.;
расход на т/о оборудования, ремонт	– 15 тыс. руб.;
расходы на поставку, транспортировку газа	– 47 141 тыс. руб.;
расходы на услуги связи, обслуживание программы	– 255 тыс. руб.;
расходы на услуги аудиторов, консультационные услуги	– 214 тыс. руб.;
расходы на ведение реестра акционеров	– 30 тыс. руб.;
расходы на создание топоплана, межевание, камеральные работы	– 55 тыс. руб.;
расходы на услуги курьера	– 33 тыс. руб.;
расходы на создание резерва отпускных	– 55 тыс. руб.;
расходы на право аренды земельного участка	– 645 тыс. руб.;
расходы на внутреннее перемещение ОС	– 763 тыс. руб.;
прочие затраты	– 41 тыс. руб.
Итого расходы по обычным видам деятельности	– 200 538 тыс. руб.

В составе прочих расходов учтены следующие расходы:

расходы на оплату услуг банков	– 54 тыс. руб.;
налоги и сборы	– 64 416 тыс. руб.;
прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	– 10 193 тыс. руб.;
расходы, связанные с реализацией прочего имущества	– 1 597 тыс. руб.;
расходы, связанные с ликвидацией ОС	– 25 тыс. руб.;
курсовые разницы	– 40 тыс. руб.;
прочие косвенные расходы	– 26 тыс. руб.;
прочие внереализационные расходы	– 179 тыс. руб.;
Итого прочие расходы	– 76 530 тыс. руб.

Доходы от реализации отражены в бухгалтерской отчетности за вычетом налога на добавленную стоимость в соответствии с п.4 ПБУ «Доходы организаций».

5.2. Прочие доходы и соответствующие им расходы отражены в отчете о финансовых результатах развернуто.

5.3. В отчетном периоде выручка неденежными средствами не получалась.

5.4. В отчетном периоде предприятие не получало доходов, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет прибылей и убытков.

5.5. Управленческие расходы в бухгалтерском учете списываются в расходы в отчетном году полностью в качестве расходов по обычным видам деятельности.

5.6. В отчетном периоде предприятие понесло следующие затраты на оплату использованных в течение календарного года энергетических ресурсов 47 141 тыс. руб.

5.7. Затраты на содержание основного управленческого персонала в отчетном периоде составили:

- На краткосрочные вознаграждения (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде) – 8 705 тыс. руб.

6. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

6.1. Уплата налога на прибыль осуществляется предприятием по ставке 20 процентов. Указанная ставка налога применялась предприятием, в том числе, в целях исчисления постоянных налоговых расходов (доходов), условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, отложенных налоговых активов и обязательств в соответствии с ПБУ «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

6.2. За отчетный период текущий налог на прибыль (согласно налоговой декларации по налогу на прибыль) составил 16 793 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражены развернуто.

За отчетный период условный расход по налогу на прибыль составил 13 994 тыс. руб.

Постоянные налоговые расходы за отчетный период составили 2 903 тыс. руб., основанием для их формирования явилось то, что в отчетном периоде предприятие несло затраты, не учитываемые в составе расходов при налогообложении прибыли. Постоянные налоговые доходы в отчетном периоде не формировались.

За отчетный период сумма погашенных отложенных налоговых обязательств превысила сумму сформированных отложенных налоговых обязательств на 4 тыс. руб.

За отчетный период сумма погашенных отложенных налоговых активов превысила сумму сформированных отложенных налоговых обязательств на 108 тыс. руб.

Соответственно, текущий налог на прибыль за отчетный период составил 16 793 тыс. руб. (13 994 тыс. руб. + 2 903 тыс. руб. - 108 тыс. руб. + 4 тыс. руб.), что и отражено по строке 2411 «Текущий налог на прибыль» отчета о финансовых результатах и соответствует данным, отраженным в налоговой декларации по налогу на прибыль.

6.3. Списаний сумм отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств без корректировок сумм налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет, в отчетном периоде не производилось.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета, величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Согласно учетной политике расход по налогу на прибыль определяется способом отсрочки.

7. РАСКРЫТИЕ СТРОК БАЛАНСА

7.1. В бухгалтерский баланс включены числовые показатели в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин.

По состоянию на отчетную дату сумма дебиторской задолженности составила 337 427 тыс. руб., из которой – 336 674 тыс. руб. составили авансы, выданные под строительство основных средств и которые отражены в составе прочих внеоборотных активов по строке 11901 бухгалтерского баланса.

Резерв по сомнительным долгам в отчетном периоде не сформирован в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

7.2. По состоянию на отчетную дату стоимость материалов, переданных подрядчику для строительства основных средств, составила 324 тыс. рублей. В бухгалтерском балансе указанные материалы отражены в составе прочих внеоборотных активов по строке 11902.

По состоянию на отчетную дату стоимость материалов, приобретенных предприятием для текущей деятельности, на отчетную дату составила 77 тыс. рублей. Указанные материально-производственные запасы отражены по строке 1210 бухгалтерского баланса.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался, в связи с отсутствием обесценения стоимости материально-производственных запасов.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

8.1. АО «УниверсалКомплекс» выполнило все договорные обязательства, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность в случае их нарушения. Отсутствуют события после отчетной даты, с наступлением которых, требуется корректировка бухгалтерской отчетности.

8.2. На дату утверждения бухгалтерской отчетности планируется осуществить отчисление в резервный фонд в размере 2 654 тыс. руб. (5% от чистой прибыли за 2021 год).

8.3. После отчетной даты имело место следующее событие, которое подлежит раскрытию в годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ «События после отчетной даты», утвержденным Приказом Минфина РФ №56н от 25.11.1998.

В связи с предпринятой Российской Федерацией спецоперацией на Донбассе и Украине имеет место вероятность непрогнозируемых скачков курсов иностранных валют по отношению к российскому рублю. Кроме того, вышеназванная спецоперация привела (и вероятно приведет в дальнейшем) к применению со стороны зарубежных государств (в том числе партнеров Общества из зарубежных государств) санкций различного характера.

Вышеперечисленные обстоятельства могут иметь значимые последствия для деятельности Общества, при этом у Общества отсутствует возможность оценить эти последствия этого события после отчетной даты (в том числе – оценить в денежном выражении).

9. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ, РЕЗЕРВЫ.

9.1. В бухгалтерском учете в течение отчетного периода учитывались следующие оценочные обязательства:

- на оплату отпусков работникам.

Информация об остатках, формировании и использовании этого оценочного обязательства приведена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, составленных в табличной форме.

9.2. Остаток резерва под снижение стоимости материальных ценностей на отчетную дату не сформирован ввиду отсутствия обесценения материально-производственных ценностей.

9.3. Резерв по сомнительным долгам на отчетную дату не сформирован ввиду отсутствия сомнительных долгов.

9.4. По состоянию на отчетную дату условных активов и обязательств не имеется.

10. ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

10.1. В отчетном периоде предприятие не пользовалось заемными средствами, проценты по которым, в соответствии с действующим законодательством, должны включаться в стоимость того или иного инвестиционного актива.

10.2. В отчетном периоде предприятие получило долгосрочные беспроцентные займы на сумму 200 000 тыс. руб.

Задолженность предприятия по долгосрочным займам на отчетную дату составило 1 404 000 тыс. рублей.

Погашение займов планируется до 31.12.2022 года в соответствии с условиями договоров.

Краткосрочные займы в отчетном периоде предприятие не привлекало.

Предприятие по полученным займам имущество в залог не передавало.

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

11.1. В отчетном периоде предприятию государственная помощь не предоставлялась..

12. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКА

12.1. Предприятие не оценивает рыночные риски как существенные, поскольку предпосылок к снижению цены на реализуемые предприятием услуги не наблюдается. Также не наблюдается рисков к существенному увеличению цен на приобретаемые предприятием товары (работы, услуги). Поскольку основные сырье, материалы (работы, услуги), приобретаемые предприятием, производятся на территории Российской Федерации и покупаются за рубли, а также поскольку рынком сбыта готовой продукции (товаров, работ, услуг) для предприятия также является Российская Федерация, то изменение курсов иностранных валют не несет в себя для предприятия существенных рисков.

12.2. Предприятие не оценивает кредитный риск как существенный, поскольку признаков, свидетельствующих о возможном неисполнении контрагентами предприятия своих обязательств по погашению задолженности перед предприятием, не наблюдается.

12.3. Предприятие не оценивает риск ликвидности как существенный, поскольку у предприятия достаточно ликвидных средств для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

12.4. В сложившихся условиях в связи с пандемией мы считаем, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и мы не в состоянии предвидеть все варианты развития кризисной ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Общество не в состоянии в полной мере оценить влияние на бизнес текущих и предстоящих отрицательных тенденций на товарных и финансовых рынках, что в значительной степени свидетельствует об экономической неопределенности Общества в будущем.

Указанные выше обстоятельства могут напрямую повлиять на финансовые результаты Общества в будущем.

Существуют правовые риски, связанные с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, а также логистических рисков в условиях пандемии.

Существуют рыночные риски, связанные с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Выше перечисленные риски не приводят к существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности.

Генеральный директор АО «УниверсалКомплекс» _____ /Д.М.Шапкин

31.03.2022

