

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Организация Акционерное общество "БазиС"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Организационно-правовая форма/форма собственности Непубличные акционерные общества/Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

Коды
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода		Единоновременная корректировка при переходе на ФСБУ
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение		выбыло объектов			начислено амортизации	обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Инвестиционная недвижимость - всего	5220	2022 г.	526 254	(238 229)	2 460	-	-	-	(21 259)	-	528 714	(259 488)	x
	5230	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288 025
в том числе:													
Сооружения	5221	2022 г.	326 545	(170 472)	2 460	-	-	-	(14 544)	-	329 005	(185 016)	x
	5231	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156 073
Здания	5222	2022 г.	199 709	(67 757)	-	-	-	-	(6 715)	-	199 709	(74 472)	x
	5232	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131 952

1.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	обесценение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. инвестиционной недвижимости - всего	5240.1	2022 г.	-	2 460	-	(2 460)	-	-
	5250.1	2021 г.	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5241.1	2022 г.	-	2 460	-	(2 460)	-	-
	5251.1	2021 г.	-	-	-	-	-	-

1.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код строки	3а 2022 г.	3а 2021 г.
1	2	3	4
Увеличение стоимости объектов инвестиционной недвижимости в результате достройки, реконструкции, ремонта, технических осмотров, технического обслуживания - всего	5260.1	2 460	-
в том числе:			
"Грузовой парк "Росва""-Внешние ж/д пути (8258 м) 40:25:000160:872	5261.1	2 460	-

1.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
1	2	3	4	5
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе (основные средства, переданные в операционную аренду)	5280	257 269	278 257	310 821
Переданные в аренду основные средства числящиеся за балансом	5281	-	-	343 242
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	28 869	33 029	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	343 242
Балансовая стоимость объектов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе находящихся в залоге	5286	298 095	321 054	310 821

1.5.1. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	выбыло объектов		амортизация и убытки от обесценения	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Права пользования активами - всего	5200.3	2022 г.	33 029	-	-	(1 351)	-	(2 809)	-	-	31 678	(2 809)
	5210.3	2021 г.	-	-	33 029	-	-	-	-	-	33 029	-
в том числе:												
Земельные участки	5201.3	2022 г.	33 029	-	-	(1 351)	-	(2 809)	-	-	31 678	(2 809)
	5211.3	2021 г.	-	-	33 029	-	-	-	-	-	33 029	-

1.5.2. Амортизация прав пользования активами

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года	Начислено	Выбыло	Изменение в результате переоценки	На конец периода
1	2	3	4	5	6	7	8
Амортизация - всего	5200.4	2022 г.	-	(2 809)	-	-	(2 809)
	5210.4	2021 г.	-	-	-	-	-
Земельные участки	5201.4	2022 г.	-	(2 809)	-	-	(2 809)
	5211.4	2021 г.	-	-	-	-	-

2. Дебиторская и кредиторская задолженность

2.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		начисление резерва	выбыло		восстановление/использование резерва	перевод из долго- в кратко-срочную задолженность (и наоборот)	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомни- тельным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		погашение	списание на финансовый результат				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	2022 г.	92 964	-	63 574	-	-	(41 798)	-	-	-	114 740	-
	5530	2021 г.	69 781	-	52 859	-	-	(29 676)	-	-	-	92 964	-
в том числе:													
Покупатели и заказчики	5511	2022 г.	89 810	-	62 320	-	-	(41 316)	-	-	-	110 814	-
	5531	2021 г.	63 791	-	52 381	-	-	(26 362)	-	-	-	89 810	-
Авансы выданные	5512	2022 г.	479	-	1 253	-	-	(479)	-	-	-	1 253	-
	5532	2021 г.	711	-	478	-	-	(710)	-	-	-	479	-
Прочая	5513	2022 г.	2 675	-	1	-	-	(3)	-	-	-	2 673	-
	5533	2021 г.	5 279	-	-	-	-	(2 604)	-	-	-	2 675	-
Итого	5500	2022 г.	92 964	-	63 574	-	-	(41 798)	-	-	x	114 740	-
	5520	2021 г.	69 781	-	52 859	-	-	(29 676)	-	-	x	92 964	-

2.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код строки	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность (и наоборот)	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	2022 г.	30 997	-	-	(2 028)	-	-	28 969
	5571	2021 г.	-	30 997	-	-	-	-	30 997
в том числе:									
Прочие обязательства (арендные обязательства)	5552	2022 г.	30 997	-	-	(2 028)	-	-	28 969
	5572	2021 г.	-	30 997	-	-	-	-	30 997
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	2022 г.	4 609	5 083	-	(4 609)	-	-	5 083
	5580	2021 г.	4 629	2 388	-	(2 408)	-	-	4 609
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	2022 г.	510	542	-	(510)	-	-	542
	5581	2021 г.	551	510	-	(551)	-	-	510
Расчеты по налогам и сборам	5562	2022 г.	3 979	4 152	-	(3 979)	-	-	4 152
	5582	2021 г.	4 078	1 758	-	(1 857)	-	-	3 979
Прочая задолженность	5563	2022 г.	120	389	-	(120)	-	-	389
	5583	2021 г.	-	120	-	-	-	-	120
Итого	5550	2022 г.	35 606	5 083	-	(6 637)	-	x	34 052
	5570	2021 г.	4 629	33 385	-	(2 408)	-	x	35 606

3. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код строки	2022 г.	2021 г.
1	2	3	4
Материальные затраты	5610	76	2
Расходы на оплату труда	5620	6 095	1 490
Отчисления на социальные нужды	5630	1 213	321
Амортизация	5640	24 139	22 796
Прочие затраты	5650	17 272	21 265
Итого по элементам	5660	48 795	45 874
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	48 795	45 874

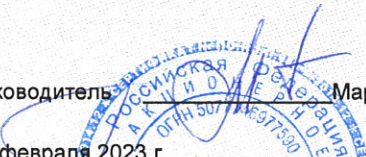
4. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код строки	Остаток на начало отчетного года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец отчетного периода
1	2	3	4	5	6	7
Оценочные обязательства - всего	5700	115	623	(421)	-	317
в том числе:						
Оценочные обязательства под оплату отпусков	5701	115	623	(421)	-	317

Наименование показателя	Код строки	Остаток на начало предыдущего года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец предыдущего года
1	2	3	4	5	6	7
Оценочные обязательства - всего	5710	58	81	(24)	-	115
в том числе:						
Оценочные обязательства под оплату отпусков	5711	58	81	(24)	-	115

5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
1	2	3	4	5
Выданные - всего	5810	4 936 852	5 288 219	5 291 934
в том числе:				
По договору поручительства с ПАО "ГТЛК"	5811	4 052 852	4 404 219	4 407 934
По договору залога недвижимого имущества с ПАО "ГТЛК"	5812	884 000	884 000	884 000

Руководитель  Маросеева О. Н.

10 февраля 2023 г.



1. Информация об Обществе

АО «БазиС» (далее – «Общество») зарегистрировано в государственном реестре юридических лиц 26 июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером 5077746977590.

Общество зарегистрировано по адресу: Россия, 248903, г. Калуга, с. Росва, Индустриальный парк «Росва», площадка № 2.

Свидетельством о постановке на налоговый учет в МИФНС № 46 по г. Москве (серия 77 номер свидетельства 009468149) обществу присвоен ИНН 7708641491.

Основная деятельность Общества – предоставление в аренду объектов основных средств, принадлежащих Обществу на праве собственности. Более 90% выручки состоит из предоставления имущества организации в аренду АО «Таском» (Примечание 15).

Земельные участки, арендуемые у Министерства Экономического Развития Калужской области и Городской управы г. Калуги, сдаются в субаренду организациям, ведущим производственную деятельность по месту расположения этих участков.

По состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года уставный капитал общества сформирован и оплачен в полном объеме.

Среднесписочная численность персонала за 2022 год – 11 человек (за 2021 год – 4 человека).

Основными органами управления Общества являются Общее собрание акционеров и Генеральный директор.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских компаний и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2022 году продолжающаяся геополитическая напряженность в регионе значительно обострилась в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной, которая продолжает ухудшаться с февраля 2022 года и остается крайне нестабильной.

Обострение геополитической ситуации привело к резкому росту валютных обменных курсов по сравнению с обменными курсами, действовавшими на конец 2021 года, повышению ключевой ставки Банка России, которые впоследствии снизились, росту цен на нефть и газ, и к падению российского фондового рынка.

На финансовых и товарных рынках наблюдается повышенная волатильность. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в регионе, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Несмотря на указанные обстоятельства, деятельность Общества остается стабильной, объем переработки грузов не снизился, благодаря стабильным логистическим потокам контейнеров с товарами, доставляемыми из Китая железнодорожным транспортом.

3. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

В бухгалтерском балансе дебиторская, кредиторская задолженность и оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

4. Изменения в учетной политике Общества с 2022 г.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности основных средств, действовавшим до 2022 года:

(а) Определение малоценных активов

ФСБУ 6/2020 установил общий подход к определению малоценных активов, имеющих признаки основных средств, но которые могут не учитываться в качестве основных средств: объекты рассматриваются для целей учета в качестве малоценных исходя из существенности информации о них (до 2022 года – стоимость таких активов не превышала 40 000 рублей за единицу). На основе этого подхода организация самостоятельно устанавливает лимит стоимости малоценных активов. Лимит стоимости малоценных активов с 2022 года составляет 100 000 рублей.

(б) Изменения порядка начисления амортизации основных средств

- начисление амортизации не приостанавливается в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств (до 2022 года – приостанавливалось при консервации объекта на срок более трех месяцев, а также на период восстановления объекта, продолжительность которого превышала 12 месяцев);
- начисление амортизации приостанавливается в случае, когда ликвидационная стоимость объекта становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется (до 2022 года – начисление амортизации по объекту производилось до полного погашения его стоимости либо списания его с бухгалтерского учета).

(в) Выбор способа начисления амортизации

Избранный способ амортизации должен: а) наиболее точно отражать распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств; б) применяться последовательно от одного отчетного периода к другому, кроме случаев, когда меняется распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств (до 2022 года – требования не формулировались).

(г) Пересмотр элементов амортизации

Согласно ФСБУ 6/2020 элементы амортизации объекта основных средств (способ начисления амортизации, срок полезного использования, ликвидационная стоимость) подлежат проверке на соответствие условиям использования этого объекта. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам проверки при необходимости принимается решение об изменении соответствующих элементов амортизации (до 2022 года – способ начисления амортизации и срок полезного использования изменению, как правило, не подлежали).

(д) Расчет суммы амортизации

Изменена основа для расчета суммы амортизации за отчетный период: такая сумма рассчитывается на основе балансовой стоимости основного средства, оставшегося срока полезного использования, уточненной ликвидационной стоимости (ранее – на основе первоначальной стоимости основного средства и общего срока полезного использования).

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости (до 2022 года – равной нулю).

(е) Инвестиционная недвижимость

Стандарт ввел понятие инвестиционной недвижимости – основных средств, представляющих собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

Организация применяет способ оценки инвестиционной недвижимости по первоначальной стоимости.

В целях перехода на ФСБУ 6/2020 Общество перевело объекты недвижимости, признаваемые до 2022 года в составе доходных вложений в материальные ценности (далее – ДВМЦ), из ДВМЦ в группу основных средств «Инвестиционная недвижимость».

(ж) Обесценение основных средств

ФСБУ 6/2020 требует обязательную проверку основных средств на обесценение и учет изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения. Эти проверка и учет ведутся в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» (до 2022 года – обесценение основных средств не предусматривалось нормативными актами по бухгалтерскому учету).

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

В связи с вступлением в силу ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности основных средств, действовавшим до 2022 года:

- исключена зависимость порядка бухгалтерского учета объектов у одной стороны договора аренды от порядка учета у другой стороны этого же договора. Каждая сторона договора аренды организует и ведет бухгалтерский учет соответствующих объектов самостоятельно в порядке, установленном ФСБУ 25/2018;
- ФСБУ 25/2018 установлены критерии, соответствие которым определяет объект учета аренды. Объекты бухгалтерского учета, не отвечающие этим критериям, учитываются по правилам других федеральных стандартов бухгалтерского учета. Идентификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды;
- арендатор отражает в бухгалтерском учете право пользования активом и обязательство по аренде. Право пользования активом амортизируется (за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются). Обязательство по аренде представляет собой обязательство по уплате арендных платежей в будущем и оценивается как суммарная приведенная стоимость этих платежей на дату оценки;
- арендатор может применить упрощенный порядок учета договоров аренды, который допустим в отношении краткосрочной аренды и аренды малоценных объектов. Он не предполагает отражение в бухгалтерском учете арендатора права пользования активом и обязательства по аренде, ограничиваясь признанием расхода по арендным платежам (аналогично применяемому до 2022 года подходу – когда предмет аренды учитывался на балансе арендодателя);
- арендодатель подразделяет аренду на финансовую и операционную. Аренда считается финансовой, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Если такие выгоды и риски не переходят к арендатору, аренда рассматривается в качестве операционной.

5. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности Общества в результате изменений учетной политики в 2022 году

Переход на ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

В связи с началом применения с 2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства» последствия изменения учетной политики Общество не производило корректировок сравнительных данных за исключением перевода объектов недвижимости, признаваемых до 2022 года в составе ДВМЦ, из ДВМЦ в группу основных средств «Инвестиционная недвижимость».

Стоимостной лимит отнесения к основным средствам до 2022 года составлял 40 000 руб. за единицу, с 2022 года лимит повышен до 100 000 руб. Общество не производило пересчета сравнительных данных бухгалтерского баланса в бухгалтерской отчетности за 2022 год, в связи с отсутствием на балансе основных средств менее 100 000 руб. Сроки службы не пересматривались.

Корректировки по переходу на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Общество использовало упрощенный порядок перехода на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, в которых Общество выступает в качестве арендатора. Общество скорректировало сравнительные данные бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года в бухгалтерской отчетности за 2022 год: по каждому договору аренды произведена единовременная корректировка по признанию прав пользования активами и обязательства по аренде с отнесением разницы на показатель нераспределенной прибыли.

В результате корректировки были увеличены показатели по строкам бухгалтерского баланса: 1150 «Основные средства» на 33 029 тыс. руб., 1180 «Отложенные налоговые активы» на 6 583 тыс. руб., 1450 «Прочие обязательства» на 30 997 тыс. руб., 1550 «Прочие обязательства» на 2 032 тыс. руб. и 1370 «Нераспределенная прибыль» на 37 тыс. руб. В результате указанного изменения также было увеличено отложенное налоговое обязательство на 6 546 тыс. руб. (корректировка 1).

Корректировка по признанию прав пользования активами, помимо бухгалтерского баланса, также отражена в табличном пояснении «Наличие и движение прав пользования активами» в графе «Первоначальная стоимость» на конец отчетного периода по строке «2021 г.».

В отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года без последующего продления срока аренды, – Общество приняло решение не применять положения ФСБУ 25/2018.

Корректировки показателей отчета об изменениях капитала

Показатели раздела I «Движение капитала» отчета об изменениях капитала, пересчитанные в связи с эффектом единовременных корректировок по переходу на ФСБУ 25/2018 (в части упрощенного перехода на ФСБУ 25/2018 для арендатора), представлены по строке 3200 «Величина капитала на 31 декабря 2021 года (с учетом корректировок)». При этом количественный эффект корректировок отражен по строке 3260 «Эффект упрощенного перехода на новые ФСБУ».

Также скорректирован показатель по строке 3600 «Чистые активы» (раздел III «Чистые активы» отчета о движении капитала) (корректировка 1).

**Информация о корректировках показателей форм бухгалтерской отчетности
Общества по переходу на новые федеральные стандарты бухгалтерского учета**

Код строки	Наименование строки	Номер корректировки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Корректировки показателей 2021 года					
1150	Основные средства	1	288 025	33 029	321 054
	в том числе: Права пользования активами	1	-	33 029	33 029
1180	Отложенные налоговые активы	1	23	6 583	6 606
1370	Нераспределенная прибыль	1	10 525	37	10 562
1420	Отложенные налоговые обязательства	1	-	6 546	6 546
1450	Прочие обязательства	1	-	30 997	30 997
1550	Прочие обязательства	1	-	2 032	2 032
3600	Чистые активы	1	376 404	37	376 441

6. Основные средства

Права пользования активами

Право пользование активом, полученным в аренду, отражается по первоначальной стоимости с учетом последующих корректировок, связанных с изменением условий аренды (изменение срока аренды, величины арендных платежей, объема (количества) арендуемых объектов), за вычетом сумм начисленной амортизации и убытка от обесценения.

Первоначальная стоимость права пользования активом на дату получения предмета аренды включает: приведенную величину будущих арендных платежей, величину арендных платежей, оплаченных по состоянию на дату получения предмета аренды ; дополнительные затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях; величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Срок аренды определяется исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

В случае, когда Общество предполагает выкупить предмет аренды после завершения срока аренды, или право собственности на предмет аренды перейдет к Обществу без выкупа после завершения аренды, срок полезного использования предмета аренды определяется исходя из общей продолжительности использования Обществом данного предмета, превышающей срок аренды.

Права пользования активами включаются в состав строки 1150 «Основные средства», а в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах включаются в табличное пояснение «Наличие и движение прав пользования активами».

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает объекты недвижимости, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста их стоимости, формируя отдельную группу основных средств.

Инвестиционная недвижимость принимается к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление). Переоценка объектов инвестиционной недвижимости по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Срок полезного использования объектов инвестиционной недвижимости определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

Амортизация инвестиционной недвижимости производится по нормам, исчисленным исходя из ожидаемых сроков полезного использования инвестиционной недвижимости с учетом ожидаемой производительности или мощности; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды). Амортизация по всем видам инвестиционной недвижимости начисляется линейным способом.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам инвестиционной недвижимости приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	30
Сооружения	15 – 30

Амортизация не начисляется по полностью самортизированным объектам.

Доходы и расходы (потери) от выбытия инвестиционной недвижимости отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

7. Дебиторская задолженность

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Данные об остатках дебиторской задолженности и созданному резерву сомнительных долгов приведены в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долго по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления» и «погашение» раздела 2.1. табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва сомнительных долгов в 2022 и 2021 годах отсутствовала.

8. Денежные средства, денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Отражение денежных потоков по аренде у арендатора

Платежи в отношении основной суммы обязательства по аренде включаются в состав денежных потоков по финансовой деятельности в строку 4324 «Платежи по арендным обязательствам».

Платежи по краткосрочной аренде, платежи по аренде активов с низкой стоимостью и переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде – включены в строку 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

Отражение денежных потоков по аренде у арендодателя

Поступления арендных платежей включаются в денежные потоки по текущей деятельности по строке 4112 «Поступления от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей».

Прочие платежи по текущей деятельности

В связи с существенностью платежей, включенных в строку 4129 «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств, ниже приведено раскрытие их состава:

Наименование	2022	2021
Налог на имущество	6 180	6 710
Косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации	3 808	4 450
Иные платежи	84	102
Итого прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129 отчета о движении денежных средств)	10 072	11 261

9. Капитал и резервы

По состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал представляет собой сумму разницы между продажной и номинальной стоимостью акций, вырученной в процессе формирования уставного капитала Общества.

10. Кредиторская задолженность

Данные об остатках кредиторской задолженности приведены в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)» и «погашение» раздела 2.2 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Показатели кредиторской задолженности учтены без налога на добавленную стоимость с авансовых платежей.

Обязательства по аренде

Обязательства по аренде включаются в прочие обязательства Общества.

Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Изменение величины обязательства по аренде в связи с изменениями: условий договора аренды; намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды; величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде, – относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Обязательство по аренде включается в состав долгосрочных и краткосрочных прочих обязательств в бухгалтерском балансе, в зависимости от срока погашения (свыше 12 месяцев, до 12 месяцев после отчетной даты включительно).

11. Налог на прибыль организации

Наименование	2022		2021	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
Условный расход по налогу на прибыль	83		109	
Постоянные налоговые расходы				
По расходам, не учитываемым для целей налогообложения	215	43	-	-
Итого ПНР	215	43	-	-
Отложенные налоговые активы (ОНА)				
Начисление ОНА				
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	-	-	25	5
Погашение ОНА				
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	(110)	(22)	-	-
По арендным обязательствам	(4 680)	(936)	-	-
Итого изменение ОНА для целей расчета налога на прибыль	(4 790)	(958)	25	5
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)				
Погашение ОНО				
По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете	2 509	502	-	-
По начислению процентов по арендным обязательствам	2 740	548	-	-
Итого изменение ОНО для целей расчета налога на прибыль	5 249	1 050	-	-
Итого текущий налог на прибыль	218		114	
Налогооблагаемая прибыль / (убыток)	1 089		569	

Применяемая ставка по налогу на прибыль

Суммы возникших постоянных и временных разниц привели к отражению в учете и отчетности постоянных налоговых расходов, постоянных налоговых доходов, а также отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств исходя из применимой к Обществу ставки налога на прибыль – 20%.

12. Оценочные обязательства

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 4 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

13. Выручка от продаж

Выручка Общества включает выручку от предоставления имущества в аренду на сумму 42 003 тыс. руб. (в 2021 году – 41 861 тыс. руб.) и выручку от таможенного оформления и СВХ на сумму 10 055 тыс. руб. (в 2021 году – 4 740 тыс. руб.).

Выручка от операционной аренды отражается на равномерной основе на протяжении срока аренды, установленного договором аренды и отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

14. Расходы по обычным видам деятельности

В разделе 3 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по строке 5650 «Прочие затраты» включены расходы по налогу на имущество на сумму 6 132 тыс. руб. (в 2021 году – 6 587 тыс. руб.), охранные услуги в сумме 5 893 тыс. руб. (в 2021 году – 5 646 тыс. руб.), расходы на аренду в сумме 0 тыс. руб. (в 2021 году – 4 324 тыс. руб.), расходы на коммунальные услуги в сумме 4 057 тыс. руб. (в 2021 году – 3 661 тыс. руб.).

15. Прибыль/(убыток) на одну акцию

Наименование	2022	2021	2020
Базовая прибыль/(убыток) за отчетный год	289	435	192
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	50 915	50 915	50 915
Базовая прибыль/(убыток) на акцию, руб.	5,66	8,56	3,77

16. Связанные стороны

По состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года связанными сторонами Общества являются:

№	Наименование компании	Основание связанности
1.	ООО «Фрейт Вилладж Логистика»	Существенный участник ООО «Фрейт Вилладж Калуга Север» (доля участия в уставном капитале ООО «Фрейт Вилладж Калуга Север» – 70%, совместный контроль)
2.	ПАО «ТрансКонтейнер»	Существенный участник ООО «Фрейт Вилладж Калуга Север» (Доля участия в уставном капитале ООО «Фрейт Вилладж Калуга Север» – 30%, совместный контроль)
4.	ООО «ФВК Север»	Является основным акционером АО «Базис», доля владения – 100%
5.	АО «Таском»	ООО «Фрейт Вилладж Калуга Север» является основным акционером АО «Таском», доля владения – 100%

Генеральным директором Общества, исполняющим функцию единоличного исполнительного органа, является Маросеева Оксана Николаевна.

Продажи связанным сторонам

Стоимость проданных работ и услуг связанным сторонам (без НДС), составила:

Наименование связанной стороны (вид выручки)	2022	2021
АО «Таском» (всего услуг)	51 916	46 423
Итого	51 916	46 423

Состояние расчетов со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Краткосрочная дебиторская задолженность			
Торговая задолженность	110 794	89 774	63 756
АО «Таском»	110 794	89 774	63 756
Прочая задолженность	-	-	2 582
АО «Таском»	-	-	2 582
Итого	110 794	89 774	66 338

Денежные потоки по операциям со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Строка ОДДС	Поступления	
		2022	2021
АО «Таском»	4111	34 370	24 742
Итого		34 370	24 742

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит генерального директора и заместителя генерального директора.

В 2022 году Общество начислило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения (заработная плата, премии, льготы) на общую сумму 457 тыс. руб. (в 2021 году – 441 тыс. руб.), включая НДФЛ.

Долгосрочные вознаграждения, вознаграждения по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов, акций и выплат на их основе, а также финансовые операции, включая предоставление займов, гарантий и поручительств с основным управленческим персоналом отсутствуют.

17. Обеспечения выданные

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество выступает залогодателем и поручителем по обязательствам ООО «Фрейт Вилладж Калуга Север» по кредитному соглашению № 110100/1410 от 30 декабря 2013 года перед ПАО «ГТЛК» (до 28 июня 2019 года ГК «ВЭБ.РФ») на общую сумму – 4 052 852 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года: 4 404 219 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года: 4 407 934 тыс. руб.). Общество совместно с ООО «Фрейт Вилладж Логистика» (до 12 ноября 2019 года АО «Фрейт Вилладж Калуга»), ПАО «ТрансКонтейнер», АО «Таском» несет солидарную ответственность перед ПАО «ГТЛК» (до 28 июня 2019 года ГК «ВЭБ.РФ») за исполнение обязательств ООО «Фрейт Вилладж Калуга Север». Срок действия поручительства истекает через 3 года после срока полного погашения кредита ООО «Фрейт Вилладж Калуга Север».

Перечень имущества, переданного в залог:

Объекты в залоге	Залоговая стоимость			Балансовая стоимость		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Права аренды земельных участков	433 022	433 022	433 022	28 869	33 029	-
Здания	137 510	137 510	137 510	125 236	131 956	138 616
Сооружения	313 468	313 468	313 468	143 989	156 069	172 205
Итого	884 000	884 000	884 000	298 094	321 054	310 821

18. Условные обязательства

Налоговое и таможенное законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Руководство намерено решительно защищать позицию Общества при определении сумм налогов, отраженных в данной бухгалтерской отчетности, если она будет оспорена налоговыми органами.

Общество не применяет интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Генеральный директор АО «Базис»

10 февраля 2023 года



О. Н. Маросеева