Прочие пояснения к бухгалтерскому отчету АО «Гоголя 23» за 2022 год
I. Общие сведения

Акционерное общество «Гоголя 23» (далее «Общество») занимается развитием, управлением и эксплуатацией недвижимости (далее «Комплекс»), расположенной по адресу: Санкт - Петербург, ул. Малая Морская с целью использования её в качестве помещений под офис, сдаваемых в аренду.
Дата государственной регистрации Общества: 28.09.1994г
Свидетельство о государственной регистрации № АОЛ - 8089
Общество зарегистрировано по адресу: 190031, Санкт - Петербург, Малая Морская, дом 23. , дом 23, литера А ,помещение 1-Н, к 228
8 ноября 2019г был зарегистрирован новый Устав Общества , утвержденный решением единственного акционера от 10 октября 2018г, который поменял организационную форму общества с закрытого акционерного общества на непубличное акционерное общество.

Структура органов управления:
- Высший орган управления Общества - Общее собрание акционеров
- Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен
- Единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор На основании договора передачи полномочий от 15 ноября 2013 года, дополнительного соглашения от 14 ноября 2014 г, 14 ноября 2015 г,14 ноября 2016,01 октября 2017г решения единственного акционера от 01 октября 2018г,14 ноября 2019г,06 ноября 2020г,06 октября 2021г. Общество передало полномочия исполнительных органов Управляющему обществу ООО«ХЕНРИ ЧИЧЕСТЕР » генеральный директор Василевская А.Г.

Среднесписочная численность АО «Гоголя 23» равна нулю, персонал предоставлен управляющей компанией ООО «ХЕНРИ ЧИЧЕСТЕР» ИНН 7801599798.

II. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерский отчет и отчетно**сть** сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, и других нормативно-правовых актов в области бухгалтерского учета. В целях соблюдения единой методики отражения в учете и отчетности фактов хозяйственной деятельности и оценки имущества учтены поправки в связи с внесением изменений в нормативные акты по бухгалтерскому учету Приказом Минфина РФ от 186н от 24.12.2010г с изменениями и дополнениями от 15.11.2019г и 17.09.2020г. Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства на валютных счетах в банках и в кассе, долгосрочные финансовые вложения и обязательства, средства в расчетах в иностранной валюте отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших 31 декабря 2022 г. Курсы валют составили на эту дату 70,3375 руб. за 1 доллар США (31 декабря 2021г.-74,2926 руб)
Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отнесены на счет прибылей и убытков.

По расчетам по погашению валютного займа, полученного в 2012г, в рублях, по курсу ЦБ РФ на дату платежа, и перерасчету на отчетную дату, положительные курсовые разницы составили 152 983 952,6 руб. ,отрицательные курсовые разницы составили 137 891 171,41 руб, и оказали существенное влияние на финансовый результат по итогам деятельности компании за 2022г.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Задолженность по займу представлена как краткосрочная, так как срок обращения данных обязательств, согласно дополнительному соглашению к договору займа не превысит 12 месяцев с отчетной даты.

4. Основные средства

В 2011 году общество выкупило арендованное имущество в собственность на открытых торгах Фонда имущества г. Санкт- Петербурга. По договору купли-продажи здания совместно с земельным участком, на котором оно расположено, заключенному по результатам торгов 28.01.2011г, покупная стоимость нежилого здания ,кадастровый номер 78:32:1094:1:1,общей площадью 6628 .10кв м ,составила 103 525 000 рублей, покупная стоимость земельного участка ,кадастровый номер 78:1094:1 ,площадью 1539 кв м составила 101 475 000 руб.

В 2018г в Санкт-Петербурге была проведена оценка кадастровой стоимости зданий ,сооружений , которая действует с 01 января 2021г.Ссогласно этой оценке кадастровая стоимость здания устанавливается в 250 697 141,0 руб. и применяется для исчисление налога на имущество.

Для целей достоверного отражения справедливой рыночной стоимости основных средств ежегодно проводится переоценка объектов основных средств .

В 2022 г оценку проводила компания ООО «Евро Аудит Груп» , номер лицензии 001828 от 11 декабря 2007 года, имеющая ИНН 7838376188 и адрес г Санкт-Петербург,ул .Инструментальная д3БЦ «Кантемировский»оф 240.

По результатам переоценки на 31 декабря 2022г справедливая стоимость отдельно стоящего здания с относящимся к нему земельным участком ,составляет 800 000 000 рублей. В том числе : стоимость земельного участка составляет 276 000 000 рублей, стоимость объекта капитального строительства составляет 524 000 000 рублей.

Результаты переоценки отражены в бухгалтерском учете по состоянию на 31 декабря 2022 года на внереализационные расходы и доходы. ФСБУ6/2020 применяется для учета основных средств с 01.01. 2022г.Для перехода на учет основных средств по ФСБУ 6/2020 в бухгалтерском учете заключительными проводками на дату 31.12.2021г сформированы объекты инвестиционной недвижимости:

1. Земельный участок – 281 000 000 рублей
2. Объект капитального строительства без учета неотделимых улучшений, в составе :
   -напольный фанкойл Carrier42NMS45 6 шт. -759 960 руб. по первоначальной стоимости 126 660 рублей
   -насос AS0840M17/2D – 145 845.60 рублей по первоначальной стоимости
   - Нежилое здание – 291 870 812,20 руб.- по переоценённой стоимости на 01.01.2021г,
   -.Лифты пассажирские 2 шт,,противопожарная дверь ,система видеоконтроля.система вентиляции, учтенные на балансовом счете 01 в нулевой оценке (полностью с амортизированные) ,но входящие в единый объект здания, в общей сумме дооценки-185 513 382,20руб.

3.Неотделимые улучшения в составе объекта капитального строительства по переоцененной стоимости 40 710 000 рубл..

В том числе:

-кондиционер воздуха сплит-система- 30 000 рубл
-система голосового оповещения людей на пожаре-1 180 000 рубл
-станция пожарной сигнализации ESMI FX3 NET -370 000 рубл
-кондиционер ASHG 18LFCA – 80 000 рубл
-автоматический выключатель ComPactNSI125OH-240 000 рубл
-комплекс проходных Perco -80 000 рубл
-система водо и теплоснабжения – 4 510 000 руб
-система канализации- 830 000 рубл
-система пожарной сигнализации- 20 410 000 рубл
-система электроснабжения-12 980 000 рубл.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2022г,согласно отчета оценщика , составляет 800 000 000 рублей.

5. Материально - производственные запасы

Материально - производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение.

6. Задолженность покупателей и заказчиков

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

7. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций.
Добавочный капитал Общества включает сумму прироста стоимости объектов основных средств, принятых к учету в качестве вклада в уставный капитал в 1995 году в размере 324 896 рублей и сумму дооценки объекта «неотделимые улучшения» 2005 года в размере 49 669 891 рублей, переоценки земли в размере 146 019 100 рублей. По результатам переоценки 2014 г добавочный капитал увеличен на 203 897 521 рубль. По результатам переоценки 2015г добавочный капитал увеличен на 54 183 352,84руб. По результатам переоценки 2016г добавочный капитал увеличен на 71 627 203 руб.
По результатам переоценки 2018г добавочный капитал увеличен на 137 972 315 руб.
По результатам переоценки 2019г добавочный капитал увеличен на 39 523 811.61 руб.
По результатам переоценки 2020г добавочный капитал 52 443 495,39 руб.
В 2021г при переводе основных средств в объекты инвестиционной недвижимости суммы дооценки были списаны .на счет нераспределенной прибыли в размере 904 047 888,75 рубл.
Согласно протокола №04-2004 годового собрания акционеров от 15 июня 2004г 5% от чистой прибыли 2003 года в сумме 1 292 087 рублей направлены на создание резервного фонда, согласно учредительным документам.

9. Кредиты и займы полученные

Общество учитывает задолженность по полученным кредитам и займам в соответствии с введенным в действие с 1 января 2002 г. ПБУ 15/01 «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию».
В ноябре 2012 года общество получило процентный займ от учредителя Компании «Гайлен Инвестментс Лимитед» в размере 10 000 000 долларов США, сроком по 30.11.2015г, с выплатой ежемесячных процентов в размере 7 процентов годовых. Займ направлен на погашение задолженности по кредитному договору К2600/11-0448ЛВ/Д000 с ОАО ТрансКредитБанком. 30.10.2017, согласно уведомления ликвидатора республики Кипр , Панайотис Андреу, вышеуказанный займ был передан физическому лицу, резиденту РФ, сведения о котором не раскрываются , в связи с отсутствием его согласия на раскрытие информации.

На 31.12.2022 в балансе отражена сумма задолженности 3 275 739,62 долларов США по курсу 70,3375 руб, что составляет 230 407 335,52 рублей. Сальдо начисленных процентов на 31 декабря 2022г составляет 972 703,82доллара США, или 68 417 554,94 руб.

10. Признание доходов и расходов.

Выручка от оказания услуг признавалась по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость. Управленческие расходы, учтенные на балансовом счете 26, ежемесячно, в пропорции облагаемого и необлагаемого НДС оборота, списываются на балансовый счет 20.После этого, вместе с НДС, не относящемуся на расчеты с бюджетом, списываются на балансовый счет 90.2

11. Изменения в учетной политике

Учетная политика на 2022 год была сформирована на основании принципов преемственности учетных политик предыдущих лет. С 2011 года в учетной политики компании предусмотрено формирование оценочных резервов по дебиторской задолженности.

12. Раскрытие существенных показателей

1. Акции общества

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и состоит из 155 844 обыкновенных именных акций (номинальная стоимость акций 100 руб.)

13 Финансовые результаты

В 2022 году общество по результатам финансового года получило чистую прибыль в размере 30 551736 рубль. Существенное влияние на финансовый результат 2022г оказали курсовые разницы от переоценки валютного займа

14. Операции со связанными сторонами.

С ноября 2011г 100 % владельцем акций Гоголя 23 стала компания Гайлен Инвестмент Лимитед, зарегистрированная Регистратором компаний Республики Кипр за номером НЕ 192107 от 13.02.2007г,с местонахождением по адресу Строволу 32 Магнолия Центр 3 этаж офис 33 Строволос Никосия Республика Кипр.

В ноябре 2012 года общество получило процентный займ от учредителя Компании «Гайлен Инвестментс Лимитед в размере 10 000 000 долларов США ,сроком по 30.11.2018г,с выплатой процентов в размере 7 процентов годовых. Займ направлен на погашение задолженности по кредитному договору К2600/11-0448ЛВ/Д000 с ОАО ТрансКредитБанком. В 2017 году вышеуказанный займ был передан физическому лицу, резиденту РФ, сведения о котором не раскрываются, в связи с отсутствием его согласия на раскрытие информации.

В состав расходов за 2022г включены следующие суммы по сделкам с управляющей компанией ООО «ХЕНРИ ЧИЧЕСТЕР»:

- Услуги агента на сумму 2 050 000 рублей. Авансовые платежи по договору управления бн от 15.11.2013г составили 2 707 181,81 руб.

15. Чрезвычайные факторы хозяйственной деятельности.

АО «Гоголя 23» не применяет ПБУ 12.

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «ХЕНРИ ЧИЧЕСТЕР»
А.Василевская