

## Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу

АО «ЭССТэ» за 2022 год.

### **Сведения об организации**

Акционерное общество «ЭССТэ» зарегистрировано Московской Регистрационной Палатой 17.04.1997г. Основной регистрационный номер 1037705016172.

Основной вид деятельности по ОКВЭД 68.20.2 «Сдача внаем собственного недвижимого имущества».

Среднесписочная численность 3 человека.

### **Сведения о регистраторе**

Держателем реестра Общества является Регистратор, с которым заключен договор на ведение и хранение реестра акционеров. Утверждение Регистратора Общества, условий договора с ним, а также расторжение договора входит в компетенцию единственного акционера общества.

Решением Единственного акционера Общества (Решение № 37 от 11.08.2014г.) утвержден Регистратор - Открытое акционерное общество «Реестр», осуществляющий ведение и хранение реестра владельцев именных эмиссионных ценных бумаг АО «ЭССТэ» на основании договора №14-09/194 от 19 сентября 2014 года.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению Реестра № 10-000-1-00254 от 13.09.2002 г. выдана ФСФР без ограничения срока действия.

### **Основные показатели деятельности**

АО «ЭССТэ» имеет в собственности следующие нежилые помещения:

- нежилые помещения (301,3 кв.м) по адресу: г. Москва. Ленинградский проспект д.39.стр.80; нежилое помещение (633,7 кв.м) и долю земельного участка по адресу г. Москва, ул.Бутлерова, д.17;
- три нежилых помещения по 13,3 кв.м каждое (машино-места) по адресу г. Москва, ул.Бутлерова, д.17.
- нежилое помещение, площадью 653,2 кв.м по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д.12, этаж 35, башня «Федерация».

В 2022г. доходы были получены от сдачи в аренду помещений по адресу: г.Москва. Ленинградский проспект д.39.стр.80 в сумме **8 145** тыс.руб. (без НДС)(в том числе 487 тыс.руб –переменная часть), от сдачи в аренду общих помещений по адресу: г.Москва. Ленинградский проспект д.39.стр.80 в сумме **77** тыс.руб. (без НДС), от сдачи в аренду помещений по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.17 в сумме **6 592** тыс.руб. (без НДС) ( в том числе 619 тыс.руб. – переменная часть), от сдачи в аренду офисных помещений по адресу: Пресненская набережная, д.12, этаж 35- **13 852** тыс.руб.(без НДС) ( в том числе 247 тыс.руб. – переменная часть)

Часть помещений (263,9 кв.м) -12 мес. и (145,2 кв.м.) – 2 мес. по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.17 в 2022 году не были сданы в аренду. Также в 2022г. не были сданы в аренду три машино-места по 13,3 кв.м.

Таким образом выручка от сдачи в наем помещений в 2021 году составила **28 666** тыс.рублей (без НДС).

АО «ЭССТэ» так же получило доход в виде процентов по депозитным счетам – 406 тыс.рублей  
Общий доход: **29 104** тыс. руб.

Структура расходов за 2022г.:

Амортизация ОС	10 838 тыс.руб
Услуги сторонних организаций	11 392 тыс.руб.
Оплата труда	1 817 тыс.руб
Отчисления в фонды	391 тыс.руб.
Налоги	4 665 тыс.руб
Прочие расходы	4 337 тыс.руб.
Всего расходов.	33 440 тыс руб.

Убыток от хозяйственной деятельности до налогообложения 4 336 тыс.руб.

Налог на имущество составил за 2022г – 4 395 615 руб. налог исчислялся исходя из кадастровой стоимости. По объекту по адресу: Ленинградский проспект д.39.стр.80 налог составил 456 512 руб. Налог на имущество по объекту по адресу: ул.Бутлерова, д.17 –1 292 624 руб. Налог на имущество по объекту по адресу: Пресненская набережная, д.12, этаж 35, башня «Федерация» - 2 646 479 руб. Налог на землю составил 109 480 руб.

На финансовые результаты 2022г повлияло списание переплаты по налогам с истекшим трехлетним сроком в сумме 559 тыс.руб.

С 2022г общество перешло на применение **ФСБУ 6/2020** альтернативно-ретроспективным способом. Перевод незначительных активов (основных средств) стоимостью менее 100 тыс.руб. в раздел малоценного оборудования (сч.МЦ04) привел к уменьшению капитала на балансовую стоимость этого оборудования. Этим объясняется **разница** в показателях за 2021г. в отчетности за 2022г по сравнению с отчетность за 2021г.

На начало 2022г. балансовая стоимость инвестиционной недвижимости составила 250081 тыс.руб. -, на конец – 241692 тыс.руб.

На начало 2022г балансовая стоимость основных средств, отличных от инвестиционных составила 2149 тыс.руб., на конец года -10809 тыс.руб.

Балансовая стоимость не амортизируемого имущества (земля) составила –2361 тыс.руб.

Выбытия основных средств за 2022 год не было.

На конец 2022г срок использования инвестиционного имущества остался прежним. Изменение элементов амортизации, которые повлияют на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды предсказать невозможно.

Применение **ФСБУ25/2018**. Для АО «ЭССТэ» предоставление в аренду нежилых помещений является основным видом деятельности. По всем действующим договорам аренды – аренда является операционной. АО «ЭССТэ» является арендодателем. **ФСБУ25/2018** не применяется.

Доходы от сдачи в аренду собственных помещений с разделением на постоянные и переменные части указаны выше. Риски, связанные с правами на помещения, которые сдаются в аренду отсутствуют.

Их выбытие не предусмотрено.

Акционерное общество «ЭССТэ» является микропредприятием. С отчетности за 2022 год у общества нет обязанности проводить обязательный аудит. С 2023 года общество воспользуется правом на упрощенный бухгалтерский учет. Не будет начисляться резерв по отпускам и не будет применяться

**ПБУ18/02.** 31.12.2022 г. счета 09 и 77 списаны на сч.84 нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

**Информация об операциях между связанными сторонами.**

В 2019 году офисное помещение по адресу: Пресненская набережная, д.12, этаж 35 было сдано в аренду ООО «Этаж 35», ИНН 7714436250. Одним из участников ООО «Этаж 35» является единственный акционер АО «ЭССТЭ» Каргальцев Н.А..

В 2022 году генеральному директору АО «ЭССТЭ» Савельеву Д.Ю. была начислена и выплачена заработанная плата в сумме 989 тыс.руб.

**События после отчетной даты.**

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Генеральный директор



Д.Ю.Савельев

Главный бухгалтер



А.М. Плоткина