

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСФУНДАМЕНТСТРОЙИНВЕСТ»**

Москва, 107014 ул. Стромынка д.4 корп.1 ,офис 1 этаж, помещение II,комната 4
ИНН/КПП 7719153552 /771801001

тел. 8(495) 647-03-27

**Пояснительная записка
к годовому отчету за 2022год**

ЗАО «Мосфундаментстройинвест» зарегистрировано в 1997 года. Основной вид деятельности - инвестиционный.

Учредители: Угольников П.А.- 100%.

Бухгалтерская и финансовая отчетность сформирована исходя из правил бухгалтерского учета и законодательства РФ.

Доходы и расходы организации:

Выручка за год составила **2144093,16** руб., в т.ч. НДС 205798,22 (= 1938294,94 руб в том числе:

Проценты, начисленные по договорам займа -	894424,1 руб.
Сдача имущества в аренду, парковка	614500 руб.
агентское вознаграждение	40286,59 руб.
резервы по заработной плате	14311,94 руб. (288,84)
реализация ОС	580000руб
штрафы, пени, неустойки (Ермакова)	570,53руб

Выручка в НУ= **1938294,94 - 14311,94+288,84=1924271,84**

Затраты предприятия в бухгалтерском и налоговом учете составили, в том числе:

	бу	ну
затраты на оплату труда и взносы в ФСС на НС	748286,69	737263,98
Страховые взносы	186527,26	183526,87
ТО офиса Стромынка 4-2	51174,77	51174,77
амортизация	590255,58	249827,82
информационные услуги и услуги связи	124400,93	124400,93
Расходы по материалам, картриджи	1433,33	1433,33
Имущественные налоги	964716,59	112702
Остаточная стоимость ОС автомобиля тойота	481785,65	0
Аудиторские услуги	20000	20000
Новый Регистратор	30000	30000
страховка	8474,15	8474,15
услуги банка	18348,64	18348,64
Телематические услуги	10259,13	10259,13
Затраты, не уменьшающие налоговую базу	105367,76	0
ИТОГО без НДС по сч 91.2	3341030,48	1547411,62
НДС +205798,22 с НДС	3546828,70	
Списаны налоги более трех лет по акту сверки	124078,33	
итого	3670907,03	

Расшифровка

- информационные услуги и услуги связи:

Вымпелком- 30700,25, Формула ИТ (IC)- 35738, р Вест Колл 8437,8, Гарант-42308, ЭЦП- 2795,55руб., НДС не принятый к вычету-4421,33

- амортизация

Автомобиль 229421,7 (+НУ213120,42), офис 36707,40 (+НУ 36707,4), общие помещения 324126,60 (-НУ 324126,48р).

- Расходы не уменьшающие налоговую базу- 229446,09руб. (Акрин М -3312,51, НДС по Аркан и Вест колл- 670,89руб, госпошлина 580руб, комиссия по закрытому счету банк Агора 3190руб,Вестколл межгород 42, страховка 5087,83руб, НДС из авансовых отчетов-286,67руб, дебиторская зад более 3х лет переоценка 90000р, пени по транспортному налогу- 2197,86руб., налоги более 3х лет, списанные с 01.01.2023- 124078,33руб .

- Прочие расходы по строке 2350= 229+18банк+30 новый регистратор+ остаточная ст-ть автомобиля 482= 759

Убыток в бухгалтерском учете составил - 2144093,16-3670907,03=1526813,87 руб.

Прибыль в налоговом учете 376860,22руб. (1924271,84-1547411,62)*20%75372руб.

Расходы не учтенные в НУ- (Постоянные разницы) в т.ч.

Постоянные налоговые обязательства:

Амортизация (, лестницы 27010,55*12)	324126,60руб
налог на имущество помещение 353,2	829430руб
транспортный налог	22584,59руб
расходы не учтенные в НУ	105367,76
переплата по налогам более 3х лет	124078,33
ИТОГО	1405587,28
20%	281117,46(д99.2.3 к 68.04)

Временные: Учетные только в бухгалтерском учете

Погашение отложенного налогового обязательства в связи с реализацией автомобиля 99617,39руб Д-т 77

Убыток в бухгалтерском учете 1526813,87 руб.*20%= условный доход по налогу на прибыль 305362,77руб

Текущий налог на прибыль

- 305362,77+281117,46-0(09)+99617,39(77)=75372,08 (соответствует декларации)

Отложенный налог на прибыль 0 (09)-99617,39(77)=-99617,39+75372,08=-24245,31

-24245,31+1526813,87- 0,41=1502568,15 на счет 84

Основные средства на учете организации:

	наименование	Ст-ть начальная	амортизация	Остаточная ст-ть
1	Стромынка 4 кор.1 НП 1 этаж помещ.П (ком.4,17,18) (372мес)	1137930,4	382368,75	755561,65
2	Стромынка 4, кор.1 НП Подвал, пом.1 (ком. 1,3,3А,3Б,10,10А) (372 мес)	10047922,78	3376318,63	6671604,15
	итого	11185853,18	3434560,9	7427165,8

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 основные средства, полностью амортизированные в бухгалтерском и налоговом учете, стоимостью менее 100000руб, переведены в малоценное оборудование: офисная перегородка -81900руб, сейф 8940,35руб.

На 01.01.2022г пересчитан срок полезного использования автомобиля, так как он в текущем периоде не эксплуатируется в деятельности предприятия. Срок полезного пользования, первоначально установленный- 73месяца увеличен на 2 года и составил 97 месяцев. Сумма амортизации за 66 месяцев использования составила 2011996,80руб. По ФСБУ6- составляет 1514183,22руб, (2225390,57/97*66мес.). сумма уменьшенной амортизации- 497813,58руб. 21.10.2022г автомобиль продан.

По помещению «Стромынка 4 кор.1 НП 1 этаж помещ.П (ком.4,17,18)» сумма амортизации уменьшена на 14239,20руб (1137930,4/372*113-359900,55).

Уменьшено амортизации в сумме- 512052,78. ПР (20%)-102410,56руб=409642,22руб.

Уменьшение амортизации по счету 02 произошло в корреспонденции со счетом 84. Прибыль, подлежащая распределению, составила 110 234 284,31 (сальдо 109824642,09+409642,22руб

Нераспределенная прибыль на 01.01.2022- 84604255,34 (до перерасчета- 84194613,12).

Отложенные налоговые обязательства (сч 77) до перерасчета Кт-54,67+102410,56=102465,23руб.

Нераспределенная прибыль на 01.01.2023 г составила 83101687,19руб (84604255,34-1502568,15руб текущий убыток).

Резервы предстоящих расходов по отпускам:

По данным БУ начислено резервов за 11 месяцев по ФЗП- 53336,22руб. Остаток на начало- 8109,33руб. Начислено отпускных за счет резерва-41156,01руб (БАВ-19183,5+АОА-14601,09+УПА 7371,42). По данным инвентаризации учтено в доход 11000,67руб, остаток на 01.01.2023- 9288,87руб (не использованные календарные дни АОА8 мес 18,64*сред заработок 498,33р)

По Страховым взносам: остаток на 01.01.2022- 2358,79руб, начислено за год- 13544,38руб, зачтено за счет начислений за счет отпуска-9916,05руб, учтено в доход излишне исчисленная сумма 3311,27руб, остаток на 01.01.2023- 2675,85руб.

Итого на 91.1- 14311,94руб.

По данным НУ: остаток на начало года- 8109,33руб, начислено за 11 месяцев-53336,22руб, начислено отпускных выплат- 58994,53, остаток резерва на 01.01.2023-9288,87руб, по данным инвентаризации начислено резерва за декабрь-6837,85р.,начислено ФСС 106,75-120,35=13,6

По страховым взносам сумма резерва начисленная за 11 месяцев-13437,63руб, за год 13148,79руб, сумма учтенная в доходе-288,84руб

Расходы на оплату труда в НУ: Ф3П за год 734612,83-остаток на начало года 8109,33+остаток на конец года 9288,87+травм.(1469,25-16,22+18,58)=737263,98руб.

Страховые взносы: начислено по данным деклараций -182923,33руб, + остаток резерва 2657,27 минус остаток на 01.01.2022-2342,57руб. Итого 183238,03руб, поданным счета 26- 183526,87руб. Разница включена в доход=288,84руб.

Расходы на оплату труда БУ: по данным счета 26- 748286,69руб, фактическая сумма 737263,98руб, разница учтена в прочих доходах- 11022,71руб.

Страховые взносы по счету 26- 186527,26руб, фактические расходы- 183238,03руб, сумма учтенная в доходе- 3289,23руб.

Дебиторская задолженность на 01.01.2022 79098т.р.

Поставщики 60.2= (73813т.р.+27-27)=73813130,73руб (Аркан М 8963,3; юр.услуги 50000руб, Регионинвест 73600000руб, мосэнергосбыт 55693,27;переоценка 90000руб, страхование согласие 8474,15);

Покупатели сч.62.1= 3483,97+6367,92= 9851,89руб (10)

Прочая: 645,63 НДС+156188,37 налог на прибыль+29742,85 транс+12,06 пени+ счет 76.09 5088405,08 итог 5274994руб (5275)

Поступило:

сч. 60.2 авансы выданные - аркан м 729,55руб, страхование-12431,57=13161,12; (13)

прочие по агентским договорам сч.76.09 без ОЦБЗ 10419,56руб (10)+ пени по счету 76.02 570,53р (1)

ИТОГО 23580,68+570,53=24151,21руб.(23+1)

Погашено:

Покупатели сч 62- 5891,70руб (6)

сч. 60.2 авансы выданные - МОСЭК 55693,27+адонис 40000+согласие8474,15+харин 50000=154167,42 (154)

прочая- по агентским договорам 90607,08руб; +645,63 НДС+167782,37 налог на прибыль+29742,85 транс 288777,93руб (289)

ИТОГО 448837,05руб-11594руб налог на прибыль из дебиторской задолженности переведено в кредиторскую (449)- (11)

Дебиторская задолженность на 01.01.2023 78684тыс.руб

Поставщики 60.2= 73813+13-154=(73672т.р.) в том числе АО Аркан-М 9692,85руб, МКА БАРИСТЕР-50000руб, ЗАО Регионинвест-73600000руб, Зетта Страхование- 12431,57руб.

Покупатели сч.62.1= 9851,89руб-5891,7=3960,19 (4) агентское вознаграждение

Прочая: по агентским договорам 5008245,24 сч 76.09

Кредиторская задолженность на 01.01.2022:

налог на имущество 137629руб, НДС 10441,32руб (148);

Поставщики: ОЦБЗ -14380руб, Вест Колл 186,12руб, МОЭСК-22731,47руб, МОЭК 131845,99руб, Союзлифтмонтаж 14124,17руб= 183267,75руб (183)

ИТОГО 331т.р.

Кредиторская задолженность на 01.01.2023: налог на имущество 84181руб, НДС 5155,3руб, налог на прибыль 11594 (101);

Поставщики: ОЦБЗ -10201,24руб, Вест Колл 90,72руб, МОЭСК-3559,33руб, МОЭК 85168,69руб, Союзлифтмонтаж 14124,17руб, Мосводоканал- 59767,56руб= 172911,71 (173)

ИТОГО 274 тыс руб.

Отчет о движении денежных средств:

Ст.4111 – поступления от оказания услуг 1075500-НДС 179250=896т.р.;

Ст. 4112- аренда, агентские вознаграждения- 41178+124000-НДС 27530= 138т.р.;

Ст 4119- прочие поступления- пени полученные 554,91руб=1тыс.руб.

Ст. 4121- оплата поставщикам- 1720(хоз)+5560854,82-5405194 (прочие поступления от комиссионеров)= 158т.р.;

Ст. 4129 прочие платежи- налоги 1225633,45- НДС (27530+179250)+ услуги банка 22538+госпош 580=1042 т.р.;

Ст.4122- оплата труда = 900225руб (900);

Возврат займа- 2135+ проценты 820т.р., предоставлен займ -1865тыс руб.

Займы выданные (финансовые вложения) и полученные:

Сумма предоставленных займов на 01.01.2022-32398493,14руб, выдано за 2022г- 1865000руб, поступило в счет погашения долга- 2135000уб. остаток займа на 01.01.2023-32128493,14руб.

Сумма процентов на 01.01.2022- 35538853,85руб. Начислено процентов за 2022- 894424,10руб., погашено 820000руб. Остаток долга по процентам- 35613277,95руб.

Финансовые вложения в другие организации- 500000руб.
ИТОГО 68241771,09 руб.

Сумма задолженности по договору цессии- 125789615,3руб. (Указанная сумма будет погашена после реализации ДАП и возврата аванса покупателем).

Запасы: Вложения во внеоборотные активы по Договору №26Д/12 от 26.12.2012г, направленные на выкуп в ЗАО «Регионинвест» нежилых помещений (три этапа выполненных строительных работ) в объекте «Гостиница» переведены, в соответствии с приказом №14 от 01.12.2020г, в состав долгосрочных активов к продаже в связи с тем, что указанные помещения в деятельности компании не участвуют и будут проданы обратно ЗАО «Регионинвест» в соответствии с Дополнительными соглашениями к договору купли-продажи помещений в объекте незавершенного строительства от 26 декабря 2012года. Иные запасы отсутствуют. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Признаки обесценения запасов отсутствуют, резерв под обесценение не создавался, обременение не налагалось.

Выплаты основному управленческому персоналу Общества:

Виды выплат	2022год
Краткосрочные вознаграждения (по трудовому договору)	734613
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	-
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-
- иные долгосрочные вознаграждения	-
Итого	734613

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности, такие как, взносы по договорам добровольного страхования, негосударственного пенсионного обеспечения, иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсии, вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном капитале и иные долгосрочные вознаграждения в трудовых договорах основного управленческого персонала, включая совет директоров, ревизионную комиссию и единоличный исполнительный орган, не предусмотрены.

Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) основному управленческому персоналу не производилось.

Генеральный директор
ЗАО «Мосфундаментстройинвест»



Угольников П.А.