

акционерное общество «Василеостровская Фабрика»

г. Санкт-Петербург, 199178
Наб. реки Смоленки, д. 19_21, литер В, офис 45

ИНН 7825115990/ КПП 780101001
ОГРН 1027800557289 ОКВЭД 68.20.2
КФС 16 ОКПО 48960844

р/с 40702810303000001393 в Ф-ле «Северная столица»
АО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург
к/с 30101810100000000723 БИК 044030723

Телефон (812) 331-23-32
e-mail: vofabrika@mail.ru

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности (сопутствующая информация) за 2022 год

г. Санкт-Петербург

"30" марта 2023 г.

1. Информация об организации

Реквизиты юридического лица:

акционерное общество «Василеостровская Фабрика», ИНН/КПП 7825115990/780101001,
ОГРН 1027800557289.

Юридический и почтовый адрес: 199178, г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 19_21,
литер В, офис 45.

Ф.И.О., должность руководителя организации: Случаев Александр Викторович,
генеральный директор, ИНН 511200921346.

Ф.И.О., должность главного бухгалтера организации: Галактионова Наталья Васильевна,
главный бухгалтер, ИНН 781662302301.

Наименование, состав (фамилии и должности) членов внутреннего контроля организации:
Общество с ограниченной ответственностью «Консау Плюс», ИНН 7816523174, КПП 781601001,
ОГРН 1117847448630, адрес организации 192174, город Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 45,
корпус 4 стр1, квартира 112.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 30 человек.

Размер уставного капитала организации: 5 833 760,00 руб. (Пять миллионов восемьсот
тридцать три тысячи семьсот шестьдесят) руб.

Количество акций, выпущенных акционерным обществом: 291 688 (Двести девяносто одна
тысяча шестьсот восемьдесят восемь) обыкновенных именных акций номиналом 20,00 руб.

Из них:

полностью оплачено (по типам) 291 688 шт.,

не оплачено (по типам) 0 шт.,

оплачено частично (по типам) 0 шт.,

находится в собственности организации (по типам) 0 шт.,

находится в собственности дочерних и зависимых обществ организации (по типам) 0 шт.

Основной вид деятельности организации: аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом.

Выручка от продажи продукции, товаров, работ, услуг за 2022 год.

Показатель	Сумма выручки, тыс. руб.	Процент к общему объему выручки
Выручка от сдачи имущества в аренду	110 828, 92	99,64
Выручка от реализации тепловой энергии	404, 98	0,36
Итого	111 233,9	100,0

2. Информация о финансовом положении организации, сопоставимости данных за отчетный и предшествующие годы

Официальные данные за отчетный и предшествующий периоды, раскрывающие финансовое положение организации:

коэффициент-дефлятор: коэффициент-дефлятор, необходимый в целях применения главы 23 "Налог на доходы физических лиц" Налогового кодекса Российской Федерации, равный 1,980;

коэффициент-дефлятор, необходимый в целях применения главы 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации, равный 1,096;

изменение цен на сырье, энергию, коммунальные услуги:

Вид ресурса	Ед. изм.	Цена единицы, в рублях, без НДС	
		2021 год	2022 год
Электрическая энергия	Квт. час	7,13	7,24
Газ (естественный) природный	Тыс. м ³	4 964,21	5 194,58
Топливо дизельное	Литр	51,00	56,00
Вода	М ³	37,67	38,52

индекс потребительских цен: 1,119;

средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации: средняя номинальная заработная плата, начисленная за декабрь 2022 года, по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства, составила 117550 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2022 года составила 141,6% к уровню ноября 2022 года и 101,9% - к уровню декабря 2021 года;

Средние за отчетный и предшествующий периоды показатели финансового положения организации:

коэффициент обеспеченности собственными средствами: за 2021 год (-)35.840, за 2022год (-)9.378;

коэффициент текущей ликвидности: за 2021 год 0,027, за 2022 год 0,096;

средняя ставка полученных за год организацией кредитов, займов: 6,0%;

средняя заработная плата в организации: за 2021 год – 28741, за 2022 год – 35134.

Решения, принятые по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и

распределения чистой прибыли: Чистую прибыль не распределять, дивиденды по итогам года не выплачивать. Чистую прибыль оставить в распоряжении Общества.

Информация по сегментам:

Обособленное подразделение База отдыха, находящееся по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, пос. Колоколье снято с учета, в связи с продажей объектов недвижимости согласно договору купли-продажи объектов недвижимости от 16.09.2022 г. (уведомление о снятии с учета № 674725519 от 06.12.2022г.).

Сведения о произведенных затратах приведены в таблице 6.

3. Факты неприменения правил бухгалтерского учета

Фактов неприменения правил бухгалтерского учета в 2022 г. не имелось, все хозяйственные операции отражены согласно требованиям действующего законодательства РФ о бухгалтерском учете.

4. Сведения об отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с пунктом 6 ПБУ 4/99.

Следующие данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, несопоставимы с данными за отчетный период.

Корректировка входящих остатков произведена в связи с применением с 01.01.2022 г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», 25/2019 «Аренда» 26/2020 «Капитальные вложения»).

Ежегодная инвентаризация обязательств и активов организации, обязательная перед составлением годовой бухгалтерской отчетности за 2022 г., выявила недостоверное отражение в составе РБП внеоборотного актива «Право аренды земельного участка, литер М» с 25.08.2016г.

Существенная ошибка выявлена после того, как утверждена годовая бухгалтерская отчетность за предыдущие периоды. Ошибка исправлена в бухгалтерской отчетности 2022 г. путем ретроспективного пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за 2020г., 2021г. То есть в бухгалтерской отчетности за 2022 г. сравнительные показатели за 2020г., 2021г., скорректированы таким образом, как если бы в 2020г., 2021 г. ошибка не была допущена (пп. 2 п. 9 ПБУ 22/2010).

Исходные данные по РБП внеоборотный актив «Право аренды земельного участка, литер М»:

Ежемесячная сумма Списания РБП	325 274,36	Признано РБП за 2016	2 528 745,83				
За август 2016 списание РБП	251 825,31	Излишне признан РБП за 2016	1 374 546,49				
Сальдо РБП на 01.01.2016	135 796 799,91	Сальдо РБП на дату регистрации ЗУ	133 268 054,08				
Корректировка счета 84 по годам							
Конец отчетного периода	Сумма строки 1370 баланса			Уставный капитал	Добавочный капитал	Чистые активы до корректировок	Чистые активы
	Утвержденная отчетность	Сумма корректировок	Исправленная сумма				
на 31.12.2016г.	- 2 597 569,64	- 131 893 507,59	- 134 491 077,23	114 000,00	3 268 630,25	785 060,61	- 131 108 446,98
на 31.12.2017г.	- 1 874 280,97	- 127 990 215,27	- 129 864 496,24	114 000,00	3 268 630,25	1 508 349,28	- 126 481 865,99
на 31.12.2018г.	- 1 098 399,01	- 124 086 922,95	- 125 185 321,96	114 000,00	3 268 630,25	2 284 231,24	- 121 802 691,71
на 31.12.2019г.	306 871,79	- 120 183 630,63	- 119 876 758,84	659 200,00	3 268 630,25	4 234 702,04	- 115 948 928,59
на 31.12.2020г.	46 610 020,38	- 116 280 338,31	- 69 670 317,93	659 200,00	3 268 630,25	50 537 850,63	- 65 742 487,68
на 31.12.2021г.	95 023 453,83	- 112 377 045,99	- 17 353 592,16	5 833 760,00	3 268 630,25	104 125 944,08	- 8 251 201,91

Расшифровка строк бухгалтерского баланса, в связи с исправлением существенной ошибки и корректировкой входящих остатков, в тыс. руб.:

1) Бухгалтерский баланс:

Строка 1150

- На 31.12.2021 $139937 + 3150$ (переход на ФСБУ 6/2020 «Основные средства») = 143087.

Строка 1190

- На 31.12.2020 $117444 - 133268 + 1375$ (2016 год) + 15 613 (2017-2020) = 1164
- На 31.12.2021 $113528 - 133268 + 1375$ (2016 год) + 19 516 (2017-2021) = 1151

Строка 1370

- На 31.12.2020 $46610 - 133268 + 1375$ (2016 год) + 15 613 (2017-2020) = (69670)
- На 31.12.2021 $95\ 023 - 133268 + 1375$ (2016 год) + 19 516 (2017-2021) + 3150 (переход на ФСБУ 6/2020 «Основные средства») = (14204).

2) Отчет о финансовых результатах:

Строка 2400

- 31.12.2021 $48413 + 3903$ (сумма излишне отнесенного на расходы РБП за 2021 год) = 52316.

3) Отчет об изменениях капитала. Сведения о корректировках приведены в исходной таблице данных по РБП внеоборотный актив «Право аренды земельного участка, литер М».

5. Об основных средствах

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 70 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы». При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации.

Основные средства проверяются на обесценение, изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» и [...] Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют.

Инвестиционной недвижимостью признаётся недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

С 01.01.2022 инвестиционная недвижимость, учитываемая по остаточной стоимости, амортизируется (кроме земельных участков) (п.27,28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ст.256 НК РФ).

Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Сведения о наличии и движении основных средств отражены в Таблице 2, с расшифровкой 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 с дополнениями по ФСБУ 6/2020

Бухгалтерский учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

По состоянию на 31.12.2022г. капитальные вложения проверены на обесценение, в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» и [...] Капитальные вложения, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют.

Расшифровка капитальных вложений:

№ п/п	Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Планируемый Объект строительства на Смоленке	717 432,51	717 432,51	717 432,51
2	Объект строительства "Ангар литер Е"	60 000,00		
		777 432,51	717 432,51	717 432,51

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами по состоянию на 31.12.2022г. отсутствует.

Дополнительная информация о капитальных вложениях раскрыта в п. 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6. О нематериальных активах

Сведения о наличии и движении нематериальных активов отражены в Таблице 1, с расшифровкой 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5

7. О финансовых вложениях

Сведения о наличии и движении основных средств отражены в Таблице 3, с расшифровкой 3.1, 3.2

8. О научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работах

Сведения о научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работах отражены в Таблице 1.5.

9. Сведения о запасах

Сведения о наличии и движении запасов отражены в Таблице 4.1, 4.2

10. Сведения о расчетах с дебиторами и кредиторами

Сведения о расчетах с дебиторами и кредиторами отражены в Таблице 5.1, 5.2, 5.3, 5.4

11. Сведения об оценочных обязательствах и условных фактах, сведения об обеспечении обязательств

Сведения об оценочных обязательствах приведены в Таблице 7, 8.

12. Государственная помощь

Сведения о государственной помощи отражены в Таблице 9.

13. Сведения по аренде

Начало применения стандарта ФСБУ 25/2018 «Аренда» с 01.01.2022 года не меняет действующий учет по договорам аренды. Так как фирма - арендодатель АО «Василеостровская Фабрика» классифицирует объекты учета аренды по договорам в качестве объектов учета операционной аренды, то учет продолжает вестись по этим договорам так же, как это делалось раньше (п. 41 ФСБУ 25/2018).

14. Прочая финансовая информация, предусмотренная ФСБУ и ПБУ

- Информация прекращаемой деятельности:

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

15. Сведения о связанных сторонах

Состав аффилированных лиц на 31.12.2022 г.:

- Водопьянов Игорь Михайлович (Единственный акционер Общества).
- Случаев Александр Викторович (Единоличный исполнительный орган Решение внеочередного общего собрания акционеров 03.03.2021 года (Протокол № б/н Внеочередного собрания акционеров АО «Василеостровская Фабрика» от 03.03.2021 года).
- ООО «Дивенская» (Генеральный директор АО «Василеостровская Фабрика» Случаев А.В. является Генеральным директором ООО «Дивенская»).
- ООО «Манежная» (Генеральный директор АО «Василеостровская Фабрика» Случаев А.В. является Генеральным директором ООО «Манежная»).

16. События после отчетной даты

События после отчетной даты 31 декабря 2022 г., которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение АО «Василеостровская Фабрика», отсутствуют.

17. Заключительные положения

Настоящая пояснительная записка подготовлена в соответствии с пунктами 31, 39 ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации", является информацией, сопутствующей годовой бухгалтерской отчетности, и не входит в ее состав.



Руководитель организации: _____ Случаев А. В. (подпись/Ф.И.О.)

Главный бухгалтер: _____ /Галактионова Н. В. (подпись/Ф.И.О.)