

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ АО «ЭЛЕМЕТА» ЗА 2023 ГОД**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «ЭЛЕМЕТА» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Полное наименование: Акционерное общество «ЭЛЕМЕТА».

Дата регистрации: 13.09.2022.

ОГРН: 1227700569821

Юридический адрес Общества: 121059, Город Москва, наб Бережковская, д. 20Ж

Почтовый адрес: 121059, Город Москва, наб Бережковская, д. 20Ж

ИНН 9722029118

В соответствии с учредительными документами организация занимается следующими видами деятельности:

- услуги по управлению активами и недвижимым имуществом
- услуги по комплексной технической эксплуатации объектов недвижимости
- строительная деятельность, услуги по управлению строительством, контроль и надзор за производством строительных работ;
- консультационные услуги в сфере строительства, управления, эксплуатации, использования, владения и распоряжения объектами недвижимости;
- транспортные услуги;
- брокерские услуги по операциям с недвижимостью;
- любые другие виды деятельности, сопутствующие или содействующие осуществлению вышеуказанных видов деятельности Общества.

Организация намерена продолжать свою деятельность в 2024 году.

Организация не имеет филиалов и представительств, но имеет следующие обособленные подразделения:

- Упаковочные Системы Лобня
- Упаковочные Системы Краснодар
- Мелинда Липецк
- Гранит Санкт-Петербург

Бухгалтерская отчетность Общества включает показатели деятельности вышеперечисленных обособленных подразделений.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2023 году составила 12 человек (в 2022 году - 2 человека).

Состав исполнительного органа Общества представлен следующим образом:

Единственным Акционером Общества является Лаврова Вера Львовна ИНН 771002271308.

Для осуществления текущего руководства деятельностью Общества его единоличным Участником назначен Генеральный Директор Серебряков Максим Сергеевич.

Дочерние и зависимые общества отсутствуют.

Уставный капитал: 100 тыс. руб.

Официальные курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на 31.12.2023:

Доллар США – 89,6883 руб.

ЕВРО – 99,1919 руб.

Общество арендует офисное помещение по адресу: 121059, Город Москва, наб Бережковская, д. 20Ж.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Законом РФ №402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1. Основные средства и незавершенное строительство

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 № 204н).

Учет капитальных вложений Обществом ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 № 204н).

2.1.1. Определение лимита стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ, составляет 100 000 рублей за единицу.

2.1.2. Оценка ОС при принятии к бухгалтерскому учету

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Все дополнительные расходы, связанные с приобретением основного средства, включаются в его первоначальную стоимость до момента ввода его в эксплуатацию. Возникшие дополнительные расходы после указанного момента включаются в состав операционных расходов.

2.1.3. Переоценка ОС

Переоценка однородных объектов ОС не осуществляется.

2.1.4. Способы начисления амортизации

Амортизация всех основных средств в бухгалтерском учете производится линейным способом, по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования данных объектов.

2.1.5. Способы учета затрат на ОС

Затраты на ремонт ОС включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

2.2. Запасы

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

2.2.1. Единица бухгалтерского учета МПЗ

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является наименование единицы МПЗ.

2.2.2. Способы оценки МПЗ по их группам (видам):

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

2.2.3. Способ учета транспортно - заготовительных расходов

Способ учета транспортно-заготовительных расходов (ТЗР) путем непосредственного (прямого) включения ТЗР в фактическую себестоимость материала.

2.2.4. Способы оценки МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии

При отпуске МПЗ их стоимость списывается по себестоимости каждой единицы.

2.2.5. Способ оценки товаров, приобретенных для продажи при осуществлении розничной торговли

Оценка приобретенных товаров осуществляется по стоимости приобретения.

2.3. Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся произведенные в отчетном периоде расходы, обуславливающие получение доходов в течение нескольких отчетных периодов. При принятии решения об отнесении расходов к расходам будущих периодов организация руководствуется принципом соответствия периодов, в которых были произведены расходы, с теми экономическими выгодами, которые от них получены. Расходы будущих периодов, в том числе расходы на приобретение компьютерных программ, учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов».

Расходы будущих периодов признаются путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, в течение которых организация получает экономические выгоды от указанных расходов.

2.3.1. Способ списания расходов будущих периодов (по видам расходов)

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся. Сроки, в течение которых такие расходы подлежат отнесению на затраты на производство или другие источники, регулируются организацией самостоятельно, если другое не следует из законодательных или иных нормативных актов, относящихся к данному объекту.

2.4. Незавершенное производство

Учет незавершенного производства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н, а также ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н).

2.5. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

2.5.1. Способ списания дополнительных расходов по займам

Дополнительные расходы по займам списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

2.6. Активы и обязательства в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств в иностранной валюте ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте», утв. Приказом Минфина РФ №154н от 27.11.2006.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженного в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации. Указанный пересчет производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

2.7. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации ежегодно по состоянию на 31 декабря.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично (п.70 «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», утв. Приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998).

Организацией создаются резервы по оценочным обязательствам. Для отражения оценочного обязательства в учете используется счет 96 «Резервы предстоящих расходов». При признании обязательства, в зависимости от его характера (т.е. бухгалтерского счета признания расходов по данному обязательству), сумма относится на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива на основании п. 8 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ №167н от 13.12.2010.

В течение года величина оценочного обязательства подлежит пересмотру в случае наступления новых событий, связанных с этим обязательством (п. 23 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ №167н от 13.12.2010).

2.8. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

2.8.1. Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.9. Выручка, прочие доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

2.9.1. Перечень поступлений, признаваемых доходами от обычных видов деятельности организации

- услуг по управлению активами и недвижимым имуществом;
- услуг по комплексной технической эксплуатации объектов недвижимости;
- услуг по управлению строительством, контролю и надзором за производством строительных работ;
- консультационных услуг в сфере строительства, управления, эксплуатации, использования, владения и распоряжения объектами недвижимости;
- транспортных услуг;
- брокерских услуг по операциям с недвижимостью;
- любые других видов деятельности, сопутствующих или содействующих осуществлению вышеуказанных видов деятельности Общества.

2.9.2. Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации

- Проценты, получаемые организацией за предоставленные ею в пользование денежные средства (денежные средства на расчетных, депозитных и прочих счетах);
- Курсовые разницы;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- Излишек товарно-материальных ценностей и прочего имущества, выявленный в результате инвентаризации;
- Прочие доходы, не относящиеся к доходам по обычным видам деятельности.

2.10. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

2.10.1. Перечень расходов, признаваемых расходами по обычным видам деятельности организации

- Материальные затраты
- Затраты на оплату труда
- Отчисления на социальные нужды
- Амортизация
- Прочие затраты

Учет расходов на производство ведется на счете 20 «Основное производство» по проектам.

2.10.2. Расходы, признаваемые прочими расходами:

- Пени, штрафы, неустойки за нарушение условий договоров;
- Курсовые разницы;
- Проценты по займам;
- Расходы на услуги банков;
- Убытки прошлых лет, признанные в отчетном периоде;
- Прочие расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности.

2.11. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД

3.1. Информация о процентах по кредитам и займам

Заемные средства	Стоимость (величина)	
	на 31.12.22	на 31.12.23
Заемные средства (тело займа)	300	0
ИТОГО:	300	0

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2022 имеют следующую структуру:

Наименование	Остаток кредита на 31.12.2021г.
--------------	---------------------------------

	(тыс. руб.)
Договор займа №Е-22/002-О от 05.10.22г.	300
ИТОГО:	300

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2023 имеют следующую структуру:

Наименование	Остаток кредита на 31.12.2023г. (тыс. руб.)
Договор займа №Е-22/002-О от 05.10.22г.	0
ИТОГО:	0

Погашение кредитных денежных средств осуществляется в течение 6 месяцев равными долями.

3.2. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность	на 31.12.2022, тыс. руб.	на 31.12.2023, тыс. руб.
Краткосрочная дебиторская задолженность, всего:	1 123	37 389
В том числе:		
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 045	31 410
Авансы выданные	78	5 365
Прочая	0	614

Кредиторская задолженность	на 31.12.2022, тыс. руб.	на 31.12.2023, тыс. руб.
Краткосрочная кредиторская задолженность, всего	322	18 986
В том числе		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	131	11 380
Авансы полученные	0	0
Расчеты по налогам и взносам	191	7 606
Прочая	0	0

3.3. Денежные средства

	на 31.12.2022, тыс. руб.	на 31.12.2023, тыс. руб.
Расчетный счет, рубли	1 598	19 465
Всего	1 598	19 465

3.4. Нераспределенная прибыль

	на 31.12.2022, тыс. руб.	на 31.12.2023, тыс. руб.
Нераспределенная прибыль	1 973	37 781
в том числе:		
прибыль, подлежащая распределению	1 973	37 781

3.5. Оценочные обязательства

	на 31.12.2022, тыс. руб.	на 31.12.2023, тыс. руб.
Оценочные обязательства, всего:	62	349
в том числе:		
резервы на оплату отпусков и премий	62	349

4.1. Отложенные налоги

4.1.1. Информация о постоянных налоговых обязательствах/активах и отложенных налогах

	за 2022 год, тыс. руб.	за 2023 год, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	1 274	44 824
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль		8 964
Временные разницы отчетного периода		(353)
Постоянные разницы отчетного периода		405
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	1 274	45 080
Ставка налога на прибыль	15%	20%
Налог на прибыль	191	9 016

4.2. Выручка и прочие доходы

4.2.1. Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности

Виды и суммы выручки отчетного периода:

(тыс.руб.)				
Вид выручки	2022 год	Доля в общей сумме доходов (%), 2022 год	2023 год	Доля в общей сумме доходов (%), 2023 год
- услуги по управлению активами и недвижимым имуществом - услуги по комплексной технической эксплуатации объектов недвижимости	3 745	100	155 342	100
Итого выручка:	3 745	100	155 342	100

4.2.2. Информация о прочих доходах

(тыс.руб.)		
Виды прочих доходов	2022	2023
Проценты по размещенным депозитам	0	482
Итого прочие доходы	0	482

4.3. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы

4.3.1. Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности (соответствующая каждому виду выручки)

Виды и суммы расходов отчетного периода:

(тыс.руб.)

Вид расхода	2022 год	Доля в общей сумме расходов (%), 2022 год	2023 год	Доля в общей сумме расходов (%), 2023 год
- услуги по управлению активами и недвижимым имуществом - услуги по комплексной технической эксплуатации объектов недвижимости	1 249	100	109 389	100
Итого расходы:	1 249	100	109 389	100

4.3.2. Информация об управленческих расходах

(тыс.руб.)

Виды расходов	2022	2023
Расходы на зарплату	60	616
Страховые взносы	18	164
Информационные и консультационные услуги	226	529
Резерв по отпускам	1	54
Прочие расходы	0	99
ИТОГО:	305	1 462

4.3.3. Информация о прочих расходах

(тыс.руб.)

Виды прочих расходов	2022	2023
Курсовые разницы	0	1
Расходы прошлых лет	0	0
Расходы на услуги банков	6	110
Прочие расходы	21	37
Пени, штрафы, неустойки к уплате	0	0
ИТОГО:	27	148

4.4. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

4.4.1. Материнская компания и бенефициарный владелец¹

Единственным Участником и Бенефициарным владельцем Общества является Лаврова Вера Львовна ИНН 771002271308

¹ Бенефициарный владелец – физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом – юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ФЗ 115, ст.3)

4.4.2. Перечень связанных сторон²

Генеральный Директор Серебряков Максим Сергеевич.

4.4.3. Операции, проведенные со связанными сторонами

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

(тыс. руб.)		
Виды вознаграждений	2022 год	2023 год
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	39	134
Оплата труда за отчетный период	30	90
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	9	31
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	0	13

Иных операций со связанными операциями в 2023 и 2022 году не было.

4.5. Условные обязательства.

4.5.1 Условные обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, вследствие чего повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или по операциям с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства.

Недавно был принят ряд новых законов, которые вносят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие, как концепция бенефициарного владения доходами, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и т.д. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Общества и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться исходя из фактических обстоятельств.

² В соответствии с п.13 ПБУ 11/2008 информация об организациях, контролирующих данную организацию или контролируемых ею, подлежит раскрытию независимо от того, были ли в отчетном периоде операции между ними.

Руководство Общества, исходя из своего понимания примененного российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

4.6. Риски бизнеса.

Рыночные риски

Следует ожидать, что российская экономика пострадает от уже введенных и потенциальных будущих санкций, что может негативным образом сказаться на деятельности Общества.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, и полагает, что Общество сможет осуществлять деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты и в дальнейшем обозримом будущем.

Кредитные риски

Кредитный риск – это риск финансовых потерь, возникающий в результате неисполнения обязательств контрагентами Общества. Общество на постоянной основе проводит мониторинг дебиторской задолженности и оценивает риск неисполнения обязательств контрагентами.

Риски ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам, задолженность по займам. Общество осуществляет постоянный мониторинг краткосрочной ликвидности и составление прогноза ликвидности на более длительный период.

Правовой риск

Правовой риск связан с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, а также бухгалтерского и налогового учета. Кроме того, налоговое, валютное и таможенное законодательство в РФ нередко допускает различные толкования норм, регулирующих соответствующие отношения, в том числе и в связи с судебной практикой. В целях минимизации риска Общество проводит мониторинг изменений законодательства и судебных решений по ключевым вопросам.

4.7. Чистые активы.

Чистые активы за 2022 г. – 2 073 тыс. руб.

Чистые активы за 2023 г. – 37 881 тыс. руб.

4.8. Допущение непрерывности деятельности.

Решения о ликвидации Общества года не принимались

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

5.0. События после отчетной даты.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

**Генеральный директор
ООО «СиБиАрИ Управление глобальной недвижимостью»**

_____ **Серебряков М.С.**

21 февраля 2024