

АО «КлАСС Девелопмент»
ИНН 7720816130 / КПП 507201001
ОКПО 11267568, ОКВЭД 13.92

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерного общества
«КлАСС Девелопмент»
за 2023 год.

Регистрационные данные общества

Полное фирменное наименование Общества на русском языке – **Акционерное общество «КлАСС Девелопмент».**

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке – **АО «КлАСС Девелопмент».**

Регистрационный номер, дата и место регистрации:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, серия 77 №017551900 выдано 05 июня 2014г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве; Основной государственный регистрационный номер – 1147746629568.

Дата и основания изменения наименования Общества:

Закрытое акционерное общество «КлАСС Девелопмент» создано 27.03.2014 г. – Договор о создании Закрытого акционерного общества «КлАСС Девелопмент» от 27.03.2014г., протокол №1 Общего собрания учредителей Закрытого акционерного общества «КлАСС Девелопмент» от 27.03.2014г.

АО «КлАСС Девелопмент» в соответствии с Общероссийским классификатором организационно-правовых форм (ОКОПФ) присвоен код 12267 – Не-публичные акционерные общества; в соответствии с Общероссийским классификатором форм собственности (ОКФС) – 16 – частная собственность.

Согласно протокола внеочередного собрания акционеров №б/н от 20.07.2015 г., наименование организационно-правовой формы ЗАО «КлАСС Девелопмент» было приведено в соответствие с требованиями Федерального закона от 05.05.2014г. №99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» и утвержден Устав общества в новой редакции, который зарегистрирован в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве «31» июля 2015г.

Согласно новой редакции Устава Общества полное фирменное наименование общества: Акционерное общество «КлАСС Девелопмент»; сокращенное наименование – АО «КлАСС Девелопмент».

21.02.2019г. – произошла перерегистрация Общества в налоговом органе в связи с изменением местонахождения юридического лица и ей присвоен КПП 507201001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, Московская область, г. Луховицы, ул. Советская, д. 3, этаж 2, комната 1.

Почтовый адрес Общества: Российская Федерация, г. Москва, Шоссе Энтузиастов, д. 56., стр.21.

Виды деятельности Общества

Основным видом деятельности Общества является управление недвижимым имуществом.

Общество не считает существенным факты хозяйственной деятельности, которые приводят к изменению статей баланса менее, чем на 5% от исходного значения (т.е. состояния статьи до совершения факта хозяйственной деятельности).

Структура органов управления Общества

Постоянно действующим исполнительным органом Общества является Генеральный директор общества.

Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29.07.1998 г. (с изменениями от 30.12.1999 г., 24.03.2000 г., 18.09.2006 г., 26.03.2007 г., 25.10.2010 г., 24.12.2010 г., 29.03.2017 г., 11.04.2018 г.), а также действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными не ранее 01.10.1998г..

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие, 8.3.»

Основные средства

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.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 000 руб.

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2023 года (п. 49 ФСБУ 6/2020).

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью не выше лимита, определенного учетной политикой, признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

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.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Амортизации начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н. В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2007.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится в соответствии с п. 7 ПБУ 14/2007.

Проверка НМА на обесценение не производится в соответствии с п.п.16, 22 ПБУ 14/2007.

Материально-производственные запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 для целей бухгалтерского учета в качестве МПЗ принимаются активы: используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг); предназначенные для продажи; используемые для управленческих нужд организации.

В соответствии с п.п. 9, 10, 11 ФСБУ 5/2019 МПЗ учитываются по фактической себестоимости приобретения.

По результатам тестирования на предмет обесценения, в смысле, предусмотренном ФСБУ 5/2019, сделан вывод, что величина стоимости запасов не требует создания резервов под уменьшение стоимости.

Дебиторская задолженность

В состав дебиторской задолженности включаются следующие существенные виды дебиторской задолженности:

- расчеты с покупателями и заказчиками;
- авансы выданные.

Авансы выданные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных поставщикам и подрядчикам, включая НДС, по которым не были получены товары или оказаны услуги.

Кредиторская задолженность

В состав кредиторской задолженности включаются следующие существенные виды кредиторской задолженности:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- авансы полученные.

Авансы полученные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных покупателями и заказчиками, по которым не были предоставлены товары или оказаны услуги.

Доходы

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг показана за минусом НДС и других аналогичных платежей.

Расходы

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

Коммерческие и управленческие расходы в полном объеме признаются в том отчетном периоде, в котором они возникли, независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).

Учет расходов по займам и кредитам

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства в кассе и на счетах в банках отражаются в составе денежных средств в бухгалтерском балансе.

Финансовые вложения

Учет займов ведется в соответствии с ПБУ 19/2002 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 18 сентября 2006 № 116н.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- инвестиции в ценные бумаги;
- вклады в уставный капитал;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы.

Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- бухгалтерский баланс
- отчет о финансовых результатах

- отчет о движении капитала
- отчет о движении денежных средств
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2023 год

Ведение бухгалтерского учета осуществляется Обществом на основании выработанной на предприятии учетной политики, отклонений от учетной политики за отчетный период не было.

При составлении бухгалтерской отчетности в неё включаются данные об активах, обязательствах, доходах и расходах по имуществу, переданному в доверительное управление на основании данных предоставленных доверительным управляющим. Данные включаются путем суммирования показателей (п.п 7,15 Указаний по отражению в бухгалтерском учете организаций операций, связанных с осуществлением договора доверительного управления имуществом, утвержденных Приказом Минфина России от 28.11. 2001 №97н.

Основные средства

Ведение бухгалтерского учета основных средств (ОС) осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 30.03.2001 №26н.

Не амортизируемые объекты ОС:

Наименование объекта ОС	Стоимость	
	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Земельные участки	15 529	15 532
Итого:	15 529	15 532

Амортизируемые объекты ОС:

Наименование объекта ОС	Стоимость	
	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Здания (сооружения)	65 609	59 789
Транспортные средства	8 340	4 344
Другие виды основных средств	461	888
Объекты строительства	75 077	113 185
Имущество (объекты недвижимости), переданное в доверительное управление	29 930	43 062
Итого:	179 417	221 268

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

В 2017-2023 гг. приобретённое имущество (объекты недвижимости, сооружения и оборудование находящиеся на территории республики Беларусь) были переданы в доверительное управление в ООО «Полоцк-КлАСС», именуемое в дальнейшем «Доверительный управляющий» на основании Договора доверительного управления имуществом №1 от 30.11.2017 г.

В соответствии с подпунктом 1.1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 20 октября 2006 г. № 622 «О вопросах переоценки основных средств, доходных вложений в материальные активы, объектов незавершенного строительства и оборудования к установке» Белстат сообщает, что уровень инфляции в ноябре 2023 г. по сравнению с декабрем 2022 г. составил 4,9%.

Последняя переоценка (изменение стоимости) основных средств, доходных вложений в материальные активы, объектов незавершенного строительства и оборудования к установке проводилась на 1 января 2023 г.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

При выполнении условий, установленных ФСБУ 25/2018, если организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды. (п. 42 ФСБУ 25/2018)

Общество применяет положения ФСБУ 25/2018 в порядке, применимом к объектам операционной аренды, т.к.

-экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель, поскольку:

а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;

б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;

в) иные обстоятельства, известные «Обществу», о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель (п.25 ФСБУ 25/2018)

При передаче имущества в аренду, Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета

неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. (п. п. 24, 32, 36, 41 ФСБУ 25/2018)

Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Состав дебиторской задолженности по строке 1230 бухгалтерского баланса представлен ниже:

Наименование показателя	Стоимость	
	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Задолженность за покупателями (заказчиками)	33 957	350
Авансы выданные	11 303	5 594
Прочая	2 416	4 401
Дебиторская задолженность доверительного управляющего	9 035	4 230
Итого:	56 712	14 575

Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к балансу.

Состав кредиторской задолженности по строке 1520 бухгалтерского баланса представлен ниже:

Наименование показателя	Стоимость	
	на 31.12.2022	на 31.12.2022
Задолженность перед поставщиками (подрядчиками)	217	1 604
Расчеты по налогам	4 331	3 915
Прочая	-	-
Кредиторская задолженность доверительного управляющего	2 828	6 565
Итого:	7 376	12 084

Денежные средства

Информация о денежных средствах Общества:

Наименование показателя	Остаток	
	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Денежные средства на банковских счетах в рублях	14 865	5 349
Денежные средства на счетах доверительного управляющего	25	364
Итого:	14 890	5 713

Отложенные налоги

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 №114н.

Показатель	2022	2023
Прибыль до налогообложения	51 869	58 107
Налог на прибыль	(11 876)	(12 980)
Текущий налог на прибыль	(11 163)	(12980)
Отложенные налог на прибыль	(713)	
Прочее		
Чистая прибыль (убыток)	39 993	45 127

Капитал и резервы

За отчетный период изменений в уставном и добавочном капиталах не было.

Резерв по сомнительным долгам не создавался, в связи с отсутствием такой задолженности.

Выручка и прочие доходы

Информация о выручке отраженной по строке 2110 Отчета о прибылях и убытках:

Вид выручки	2022	Доля в общей сумме доходов за 2022 г.	2023	Доля в общей сумме доходов за 2023 г.
Сдача в аренду объектов недвижимости	75 007	100%	83 888	100%
Итого:	75 007	100%	83 888	100%

Информация о прочих доходах:

Наименование статей	2022	2023
Доходы от переоценки валютных счетов	11 745	8 196
Доходы связанные с продажей валюты	826	9 180
Доход от доверительного управления	3 581	3 149
Итого:	16 152	20 525

Управленческие расходы

Информация о расходах по обычным видам деятельности (по элементам затрат):

Статья затрат	2022	2023
Материальные затраты	429	1 062
Расходы на оплату труда	5 698	7 684
Отчисления на социальные нужды	1 130	1 539
Амортизация	6 199	8 887
Ремонт основных средств		
Прочие затраты	6 337	10 671
Итого:	19 793	29 843

Информация о прочих расходах:

Статья затрат	2022	2023
Банковские услуги	92	173
Курсовые разницы	17 069	3 268
Расходы связанные с продажей валюты	938	9 243
Благотворительность	250	306
Прочие расходы	1 659	3 473
Итого:	20 008	16 463

Оценочные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. оценочные обязательства были краткосрочными. Резерв на предстоящую оплату отпусков работникам создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2023 года. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2023 года будет использован в 2024 году. По мнению руководства, фактический расход по оплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2023 года.

Прибыль на акцию

Информация о прибыли на акцию раскрывается обществом в соответствии с «Методическими рекомендациями по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию», утвержденными приказом Минфина РФ от 21.03.2000 №29н.

Уставный капитал АО «КлАСС Девелопмент» состоит из 2 650 000 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая и 3 750 000 привилегированных именных акций номинальной стоимостью 1 (одна) копейка каждая. Стоимость уставного капитала Общества составляет 2 687 500 рублей. По состоянию на 31 декабря 2020 года все акции Общества были полностью оплачены.

Расчет прибыли на акцию

Показатели	2022	2023
Чистая прибыль отчетного года, тыс. руб.	41 832	45 127
Дивиденды по привилегированным акциям, тыс. руб.	24 375	37 500
Базовая прибыль, тыс. руб.	17 457	7 627
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, тыс. шт	2 650	2 650
Базовая прибыль на акцию, руб.	7	3
Разводненная прибыль, тыс. руб.	17 457	7 627
Общее число акций, тыс. шт.	2 650	2 650
Разводненная прибыль на акцию, руб.	7	3

Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/08, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 48н.

К операциям со связанными сторонами, относятся:

- приобретение и продажа товаров (работ, услуг).

Перечень связанных сторон:

№ п/п	Полное фирменное наименование	Причина связанности
1.	Акционерное общество «Научно-производственное предприятие КлАСС»	Учредитель

Операции, проведенные со связанными сторонами:

Ценообразование на выполняемые работы (оказываемые услуги) основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- Безусловное покрытие прямых затрат на выполняемые работы (оказываемые услуги).
- Соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ, а так же объема выполняемых работ.
- Соблюдения единообразия подхода к ценообразованию на выполнение однотипных работ (услуг) в отношении всех заказчиков, в т.ч. аффили-

рованных лиц, в целях недопущения нарушения антимонопольного законодательства.

АО «Научно-производственное предприятие КлАСС»

Виды операций	Сумма
Реализация продукции, товаров (работ, услуг), тыс. руб.	83258

Размер вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу, составил:

- 2 395 тыс. руб. за 2023 год
- 1 767 тыс. руб. за 2022 год

Размер страховых взносов с выплат основному управленческому персоналу, составил:

- 585 тыс. руб. за 2023 год
- 340 тыс. руб. за 2022 год

События после отчетной даты

Информация о событиях после отчетной даты раскрывается Обществом в соответствии с ПБУ «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утв. Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н

В связи с ростом геополитической напряженности, наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару и евро.

Также некоторыми странами были объявлены пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

По мнению руководства, данные события не окажут существенного воздействия на деятельность Общества.

Система внутреннего контроля

Во исполнение норм Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» система внутреннего контроля в Обществе направлена на обеспечение согласованного взаимодействия всех служб и подразделений организации. хозяйственные операции в Обществе оформляются надлежащим образом оформленными первичными документами. Движение денежных средств осуществляется с санкции непосредственно руководителя организации. Все сделки, влекущие движение материальных ценностей, оформ-

ляются договорами. Хозяйственные договора проходят этап обязательной юридической и финансовой экспертизы. Проводятся инвентаризационные мероприятия.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



А. В. Баулин

И.Г. Фролова