

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31.12.2023 и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную отчетность, составленную 31 марта 2024 года. Исправленная бухгалтерская отчетность составлена в связи с ошибочной классификацией отдельных фактов хозяйственной деятельности в первоначальной бухгалтерской отчетности.

1. Основные сведения об организации

ООО «Тандем-Истейт»

- адрес местонахождения: 119421, г. Москва, ул. Новаторов, д. 7А, корпус 2, помещение 45

- дата государственной регистрации 03.04.2012

- ОГРН 1127746237520

- ИНН 7728803479

- КПП 772801001

Зарегистрировано в ИФНС России № 28 по г. Москва.

Общество включено в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства с 10.08.2022 г.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По состоянию на 31 декабря 2023 года участниками общества являются:

- Пинчук Владимир Семенович ИНН 784804655244 доля участия 66.67%

- Доля 33,33 % 10 августа 2023 г перешла ООО «Тандем-Истейт» после выхода участников:

- Игнатьева Виктора Ивановича ИНН 781000510613 доля участия 3,75%

- ООО «УК «Свиньин и Партнеры» ИНН 7806138649 доля участия 29,58% (пп. 2 п.7 ст. 23 Закона об ООО).

Расчеты с выбывшими участниками проведены частично. Часть действительной стоимости доли была выделена в натуре имуществом общества с согласия участников, а именно основными средствами.

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Шаталов Евгений Александрович. Совет директоров Уставом не предусмотрен.

Уставом также не предусмотрена ревизионная комиссия (ревизор).

Внутренний контроль за совершаемыми фактами хозяйственной жизни осуществляется исполнительным органом.

Бухгалтерская отчетность Общества включает показатели деятельности всех обособленных подразделений, в т.ч.

1. Северо-Западный филиал ООО «Тандем-Истейт»
- адрес местонахождения Санкт-Петербург, пл. Красногвардейская, д. 3
- дата регистрации 08.02.2019
- КПП 780643001

Зарегистрировано в МИФНС России №21 по г. Санкт-Петербург

2. Обособленное подразделение
- адрес местонахождения Санкт-Петербург, пл. Красногвардейская, д. 3, литера Е, пом. 405
- дата регистрации 05.09.2018
- КПП 780645001

Зарегистрировано в МИФНС России № 21 по г. Санкт-Петербургу

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

Численность работающих на конец отчетного периода составила 31 человек. Численность на 31.12.2022 года составляла 34 человека.

Уставный капитал, зарегистрированный на 31.12.2023 г составляет 3 994 578 370 руб. 00 коп. Уставный капитал оплачен полностью.

Основным видом деятельности общества является предоставление в аренду собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20).

Хозяйственная деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2023 г. и была направлена на получение доходов. Основной вид деятельности в течение 2023 года - предоставление в операционную аренду объектов недвижимости, принадлежащих обществу на праве собственности

По состоянию на 31.12.2023 года Общество не имеет действующих сертификатов и лицензий.

2. Основные положения учетной политики

Основные документы, регулирующие порядок составления и представления бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из нормативно-правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, в частности Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (ред. от 05.12.22г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023), Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н (ред. от 11.04.2018г.) "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации", Приказа Минфина РФ

от 06.10.2008 N 106н (ред. от 07.02.2020) "Об утверждении положений по бухгалтерскому учету", указаний, рекомендаций, инструкций, утвержденных Минфином России, Центральным банком РФ, Федеральной службой статистики (Росстатом), другими министерствами и ведомствами.

Внутренними стандартами ведения бухгалтерского учета и осуществления налоговых расчетов является Учетная политика для целей бухгалтерского учета и Учетная политика для целей налогового учета.

Уровень существенности для целей бухгалтерского учета составляет 5% от валюты баланса.

- учет основных средств ведется в соответствии с ФОБУ 6/2020, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ, составляет 100000 руб.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Амортизация объектов ОС начисляется линейным способом.

Срок полезного использования объектов ОС устанавливается исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Ожидаемый период эксплуатации объектов ОС определяется с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1.

Аналитический учет основных средств ведется в разрезе следующих однородных групп:

Группа основных средств	Сроки полезного использования (месяц)
Здания	60 - 420
Сооружения	120 - 480
Машины и оборудование	24 - 300
Транспортные средства	36 - 96
Производственный и хозяйственный инвентарь	24 - 96

Перед составлением отчетности проверяются элементы амортизации, выполняется процедура проверки основных средств на обесценение.

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

- учет запасов ведется обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Приобретение и изготовление материалов отражается с применением счета 10 «Материалы», на котором формируется фактическая себестоимость материалов и отражается их движение. Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и акцизов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей», учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

Инвестиционная недвижимость включает в себя основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости (п. 11 ФСБУ 6/2020).

Согласно п. 13 ФСБУ 6/2020 оценка осуществляется по первоначальной стоимости.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства» применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год альтернативным способом.

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2024 год.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В соответствии с п. 19 ПБУ 4/99 в бухгалтерском балансе активы и обязательства представлены с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (оборотные) и долгосрочные (внеоборотные).

Перевод долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в краткосрочную Общество отражает в бухгалтерской отчетности в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Материально-производственные запасы

Приобретение и изготовление материалов учитывается на счете «10» по цене приобретения с учетом расходов, поименованных в ФСБУ 5/2019.

Учет материально-производственных запасов ведется в организации в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019г. №180н. Настоящий стандарт применяется в отношении фактов

хозяйственной жизни, имевших место после начала применения (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01.01.2021г., без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Списание материально-производственных запасов производится по методу ФИФО.

Запасы, приобретенные для управленческих нужд, Общество предварительно учитывает в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы».

Общество перед составлением годовой отчетности проверяет материально-производственные запасы на предмет их обесценения.

На 31.12.2023 года МПЗ, в отношении которых необходимо было бы создать резерв под снижение их стоимости не выявлено.

Доходами от обычных видов деятельности является:

- выручка от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества
- выручка от обеспечения пропускного режима
- выручка от сдачи в аренду прочего имущества

Прочими доходами признаются доходы в виде:

- признанных покупателем претензий,
- процентов, полученных от размещения свободных денежных средств на депозитном счете.
- учет расходов ведется обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 №33н.

Выручка признается в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями пункта 12 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н.

В составе управленческих расходов учитываются

- заработная плата и страховые выплаты в фонды страхования и ПФ,
- имущественные налоги
- консалтинговые услуги
- юридические, нотариальные услуги
- информационные услуги
- затраты на содержание офиса, ремонтные работы, техобслуживание
- услуги связи: интернет, телефония, почтовая корреспонденция, курьерские услуги
- иные затраты на административные и управленческие нужды.

Расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода не распределяются между объектами

калькулирования и в качестве условно постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Расходы, учитываемые по дебету счета 20.01 «Основное производство» используется для учета эксплуатационных расходов, оказанных производственных услуг из давальческих материалов. По окончании периода расходы списываются на основании актов и отчетов об использовании материалов в дебет счета 90.02. «Себестоимость продаж», если расходы относятся к расходам текущего периода, или в дебет счета 08.03 «Строительство объектов основных средств», если расходы носят капитальный характер.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Организация создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовые результаты организации.

Резерв формируется в соответствии с учетной политикой.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражается за вычетом образованного резерва.

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

На 31.12.2023 года создан резерв по сомнительным долгам.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Резервы предстоящих расходов на выплату отпускных признаются оценочным обязательством и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов.

Общество создает в бухгалтерском учете следующие резервы:

- на выплату отпускных

Величина оценочного обязательства относится на счета учета расходов в состав затрат по оплате труда соответствующих категорий работников. Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется ежемесячно с использованием ежемесячного процента отчислений в резерв, т. е. показателя, который рассчитывается как отношение предполагаемой суммы отпускных за год с

учетом страховых взносов к предполагаемой сумме расходов на оплату труда за год с учетом страховых взносов, с корректировкой по результатам инвентаризации по итогам года.

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.

Отчет движении денежных средств составляется обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2012, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2012 №11н.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные депозиты (со сроком размещения до шести месяцев).

В отчете о движении денежных средств косвенные налоги, полученные в составе поступлений от покупателей и заказчиков, перечисленные поставщикам и подрядчикам, перечисленные и возвращенные из бюджета, показываются свернуто.

3. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2023 год.

3.1. Выручка определяется ежемесячно по сумме начисленных арендных платежей. Выручка от реализации за 2023 год составила 898570 тыс руб , без НДС в т.ч.

- от реализации услуги аренды (базовая часть) 749194 тыс руб, без НДС
- от реализации услуги аренды (переменная часть) 92661 тыс. руб
- от реализации прочих услуг 56715 тыс руб

3.3. Расходы, связанные с реализацией

Расходы, связанные с реализацией тыс руб., в том числе

-себестоимость продаж 414318тыс руб, вт.ч. амортизация 124513тыс. руб, материальные затраты 6106 тыс. руб.

- коммерческие расходы (расходы, связанные с поиском арендаторов, рекламные расходы) 1096 тыс руб

- управленческие расходы 193569 тыс руб., в т.ч. оплата труда, страховые взносы и оценочные обязательства по отпускам 67444 тыс. руб., имущественные налоги 73250 тыс руб, информационные, консультационные, юридические услуги прочие расходы 52875тыс. руб.

Прочие доходы Общества

Вид прочих доходов	2023 год	2022 год
Восстановление оценочных резервов	4878	4668
Списание кредиторской задолженности в соответствии с законодательством	614	3023
Доходы от продажи валюты	-	46364

Курсовые разницы	-	2545
Восстановление резерва по сомнительным долгам	-	1578
Итого	5492	58178

Прочие расходы Общества

Вид прочих расходов	2023 год	2022 год
Выбытие Основных средств	-	175373
Расходы от продажи валюты	-	45631
Курсовые разницы	-	1060
Банковское обслуживание	275	562
Санкции за нарушение условий договора	6003	-
Финансовый результат по расчетам с участниками	40561	-
Списание дебиторской задолженности в соответствии с законодательством	1350	98422
Резервы по сомнительным долгам	3930	5821
Прочие внереализационные расходы	2930	882
Итого	55049	327751

3.4. Основные средства

На счете 08.03 отражаются затраты, связанные с приобретением объектов капитальных вложений, предпроектной подготовкой, разработкой, согласованием проектной документации.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» используется при строительстве новых объектов недвижимости, а также при создании объектов ОС из приобретенных материалов и комплектующих подрядным способом.

3.5. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений на 31.12.2023 г - выданный долгосрочный займ. Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

3.6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы
Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 №167н.

На 31.12.2023 Обществом было начислено оценочное обязательство по выплате отпускных, исходя из размера среднего заработка, учитываемого при расчете отпускных и дней неиспользованного отпуска на конец отчетного периода по

каждому сотруднику. Данные отражены в таблице 7 Пояснений (табличная часть).

Общество формирует резервы сомнительных долгов по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги. Данные отражены в таблице 5.1 Пояснений (табличная часть).

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался ввиду отсутствия признаков обесценивания материально-производственных запасов.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Условные активы, не отраженные в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

Условные обязательства: Общество не имеет информации о наличии фактов, которые существуют на отчетную дату и могут оказать влияние на имущественное положение, финансовое состояние или результат деятельности за отчетный период при наступлении определенных условий в будущем.

3.8. Информация о связанных сторонах

Участнику Пинчуку Владимиру Семеновичу в 2023 г начислены и выплачены дивиденды 100000 тыс руб

Пинчук В.С. является участником ООО «Даниель». С указанной организацией в 2023 г финансово-хозяйственные операции ООО «Тандем-Истейт» не совершало.

Участнику Игнатьеву Виктору Ивановичу в 2023 г начислены и выплачены дивиденды в сумме 30000 тыс руб.

В 2023 г основному управленческому персоналу (генеральному директору Шаталову Е.А.) выплачена заработная плата в сумме 5911,6 тыс руб, начислены страховые взносы 877,1 тыс руб.

Других операций со связанными сторонами в 2023 году не совершалось.

Отложенные налоги.

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые активы и постоянные налоговые обязательства, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

Общество применяет балансовый метод расчете отложенного налога.

Данные об отложенных налогах на 31.12.2023 г.

Счет 09 Отложенные налоговые активы (тыс. руб.)		
Вид активов и обязательств	31.12.2023	31.12.2022
Основные средства	3704,2	3491,1
Оценочные обязательства и резервы	928,3	985,2
Расходы будущих периодов	54430,9	79452,0
Прочие	625,4	829,3
Всего по расчету	59688,8	84757,6
Счет 77 Отложенные налоговые обязательства (тыс. руб.)		
Доходные вложения в материальные ценности	3626,0	3626,0
Основные средства	707,4	894,8
Прочие	70,2	70,2
Всего по расчету	4403,6	4591,0

Расход (доход) по налогу на прибыль, в том числе с подразделением на отложенный налог на прибыль и текущий налог на прибыль за отчетный 2023год составил 58048 тыс. руб. За 2022 год – 55795 тыс. руб.

Информация по сегментам.

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является сдача в аренду имущества. Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не являются существенными и не образуют отдельных сегментов. Поэтому информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

Бенефициарный владелец

Пинчук Владимир Семенович ИНН 784804655244

4. Управление финансовыми рисками

Специальная военная операция на территории Украины, начатая в феврале 2022 г, проводилась и в 2023 г.

Общество осуществляет деятельность на территории РФ, в связи с этим правовые, страновые и валютные риски руководством Общества оцениваются как низкие. Ряд

стран ввел пакет санкций, которые могут негативно влиять на экономику страны в целом. Общество не имеет внешних обязательств и изменение геополитической обстановки не влияет на способность общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Вместе с тем, руководство Общества контролирует ситуацию и предпринимает необходимые меры для минимизации потенциальных негативных последствий и обеспечения устойчивой деятельности Общества.

5. Непрерывность деятельности

По результатам работы за год получена прибыль в сумме 224756 тыс.руб. показатель чистых активов на 31.12.2023 г меньше величины уставного капитала., но не меньше минимального размера уставного капитала. Это обстоятельство не повлияет на непрерывность деятельности Организации. Намерений ликвидировать Организацию нет, существенного сокращения деятельности или вынужденной продажи активов не планируется. Доверие кредиторов сохранено.

Выручка за 2023 год по сравнению с 2022 годом увеличилась на 149277 тыс. руб.

Для улучшения финансовых показателей Общества в 2024 г планируется дальнейшее увеличение выручки, а также снижение себестоимости продаж.

8. События после отчетной даты

В январе и феврале 2024 г расчеты с выбывшими учредителями завершены полностью. В счет выплаты действительной стоимости доли также было выделено имущество общества (основные средства) с согласия учредителей.

В 2024 г на сумму, равную номинальной стоимости доли, перешедшей обществу после выхода участников, будет уменьшен уставный капитал общества.

Генеральный директор

Шаталов Е.А.

27.04.2024