

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «Апик-Строй» за 2023 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Апик-Строй» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы представлены в тыс. рублях.

1. Общая информация

Юридический адрес общества: 127006, город Москва, улица Долгоруковская, дом 15, стр. 1, этаж 2, пом. 1, ком. 2.

Акционерное общество «Апик-Строй» зарегистрировано 17.06.2009 года.

Уставный капитал общества составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал разделен на 200 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью одной акции 50 рублей.

Его акционерами являются граждане России:

1. Микаелян Левон Керопович (л/с № 02) – 10 обыкновенных именных бездокументарных акций, 5 % в общем количестве голосующих акций, 5 % от УК,
2. Егорова Татьяна Михайловна (л/с № 04) – 5 обыкновенных именных бездокументарных акций, 2,5 % в общем количестве голосующих акций, 2,5 % от УК,
3. Морозова Любовь Николаевна (л/с № 05) – 5 обыкновенных именных бездокументарных акций, 2,5 % в общем количестве голосующих акций, 2,5 % от УК,
4. Светлова Наталья Михайловна (л/с № 06) – 5 обыкновенных именных бездокументарных акций, 2,5 % в общем количестве голосующих акций, 2,5 % от УК,
5. Репкина Татьяна Николаевна (л/с № 07) – 5 обыкновенных именных бездокументарных акций, 2,5 % в общем количестве голосующих акций, 2,5 % от УК,
6. Ядоян Руслан Александрович (л/с № 08) – 170 обыкновенных именных бездокументарных акций, 85,0 % в общем количестве голосующих акций, 85,0 % от УК.

Бенефициарным владельцем АО «Апик - Строй» является Ядоян Руслан Александрович, ИНН 771377889501.

Единоличным исполнительным органом общества является Генеральный директор. В течение отчетного периода Генеральным директором организации являлся Ядоян Руслан Александрович.

Основным видом деятельности Общества является сдача в наем собственного недвижимого, нежилого имущества.

Обществом зарегистрировано обособленное подразделение, расположенное по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. Энергетиков, д.20, стр.1, пом.2.

Обособленное подразделение не выделено на отдельный баланс.

Среднесписочная численность на 31.12.2023 г. составила 4 (четыре) человека, на 31.12.2022г. – 4 человека.

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет общества осуществляется на основе учетной политики Общества, утвержденной приказом генерального директора № 6/н от 29.12.2021г. В своей деятельности общество руководствуется основными положениями учетной политики и правилами представления информации в бухгалтерской отчетности, приведенными в данном разделе. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г., Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в российской федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано, с применением регистров, предусмотренных используемой бухгалтерской программой «1С: Бухгалтерия 8». В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы, утвержденные Госкомстатом России. При проведении хозяйственных операций, для оформления которых не предусмотрены типовые формы первичных документов, используются самостоятельно разработанные формы. Критерий для определения уровня существенности установлен в размере 5% от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности. Существенная ошибка, выявленная после даты подписания годовой бухгалтерской отчетности, исправляется записями по соответствующим счетам бухучета в том месяце, в котором выявлена ошибка, без ретроспективного пересчета.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Финансовая и операционная аренда

Все объекты аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, на основании п.28 ФСБУ 25/2018, при соблюдении следующих обстоятельств:

- срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды относится пригодным к использованию,
- на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды,
- потребительские свойства объекта аренды не меняются со временем.

Арендатор не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, так как арендатор относится к экономическому субъекту, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета при соблюдении следующих обстоятельств:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В соответствии с п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», основные средства принимаются к

бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В качестве основных средств к бухгалтерскому учету в Организации принимаются активы стоимостью, превышающей 100 тыс. рублей, в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 100 тыс. рублей списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости Общество относит к инвестиционной недвижимости.

Объекты инвестиционной недвижимости Общество оценивает по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается Приказом руководителя (п. 8 ФСБУ 6/2020). Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом. Момент начала и прекращения начисления амортизации ОС (п. 33 ФСБУ 6/2020) - с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

В связи с правом на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета Общество применяет ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 перспективно и не проводит проверку на обесценение объектов основных средств.

Запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

В соответствии с п.9, 10 ФСБУ 5/2019 «Запасы», запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Затраты на приобретение материалов отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К таким запасам относятся канцелярские принадлежности, бумага.

При списании оценка материалов производится по способу средней стоимости.

Финансовые вложения

Аналитический учет финансовых вложений ведется таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти финансовые вложения

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02) финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Классификация финансовых вложений

производится на дату их признания в бухгалтерском учете и дальнейшему изменению не подлежит.

Дебиторская задолженность

Инвентаризация дебиторской задолженности для целей создания резерва по сомнительным долгам проводится на конец отчетного периода. Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, пункты 6 и 7 ПБУ 1/2008. Сомнительной признается задолженность, если: - должник не исполнил обязательство вовремя; - долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией; - у должника значительные финансовые затруднения; - в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, при одновременном выполнении следующих условий (ПБУ 9/99 «Доходы организации», Утверждено Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. N 32н):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- суммы 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 (товары) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые определены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходами от обычных видов деятельности Общество признаёт доходы от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества. Все остальные доходы учитываются в составе прочих доходов.

Порядок признания выручки по аренде- ежемесячно, согласно заключенного договора.

Расходы

Расходами по обычным видам деятельности Общество признаёт расходы, осуществление которых связано с предоставлением за плату во временное пользование объекта недвижимого имущества.

Учет административно - управленческих расходов, не связанных с производственным процессом, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.2 «Себестоимость продаж». В отчете о финансовых результатах отражаются в составе себестоимости продаж.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

3.1. Основные средства

Сроки полезного использования основных средств (в годах), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Здание	50 лет
Транспортные средства	От 3 до 5 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 10 до 15 лет

Общество владеет собственным недвижимым имуществом расположенное по адресу:

- Московская область, г. Дзержинский, ул. Энергетиков, д. 20, стр.1, пом.2 общей площадью 17 331,9 м2.

Объект недвижимого имущества отражен в бухгалтерском балансе в составе объектов основных средств ввиду частичной его сдачи в аренду.

Информация по объектам ОС представлена в таблице 2 «Основные средства» табличных форм пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.2. Аренда

По договорам, в которых Общество выступает в качестве арендодателя все объекты аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды. Доходы по операционной аренде признаются равномерно, и арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду. Все договоры заключены на срок 11 месяцев.

В бухгалтерской отчетности, доходы, в виде переменных арендных платежей не выделяются отдельно, так как информация является несущественной.

3.3. Доходы

Выручка от сдачи в наем собственного нежилого недвижимого имущества Организации за 2023 год составила 116 297 тыс. руб.

Выручка от сдачи в наем собственного нежилого недвижимого имущества Организации за 2022 год составила 102 006 тыс. руб.

3.4. Расходы

Информация по расходам по обычным видам деятельности представлена в разделе 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Себестоимость продаж за 2023 год составила 34 684 тыс. руб. За 2022 год – 35 903 тыс. руб. В отчетности за 2023 г. общехозяйственные расходы признаны в составе себестоимости продаж в сумме 3 962 тыс.руб., за 2022 г. – 3 297 тыс. руб.

Расходы, отличные от расходов от обычных видов деятельности, считаются прочими расходами Общества.

Общая сумма прочих расходов за 2023 г. составила: 10 821 тыс. руб.

В составе прочих расходов отражен налог на имущество, в размере 3 876 тыс. руб., расходы не учитываемые в целях налогообложения прибыли в сумме 6 848 тыс.руб.

Общая сумма прочих расходов за 2022 г. составила: 7 083 тыс. руб.

В составе прочих расходов отражен налог на имущество, в размере 3 952 тыс. руб., расходы не учитываемые в целях налогообложения прибыли в сумме 2 963 тыс.руб.

Общий размер налога на прибыль (текущий налог на прибыль), начисленный для уплаты в бюджет, составил 15 597 тыс. руб., за 2022 год – 12 468 тыс. руб.

п/п	Показатель	31.12.2023	31.12.2022
1	Прибыль до налогообложения	71 071	59 318
2	Условный доход по налогу (Налог на прибыль от бухгалтерской прибыли (стр.1 * 20%))	14 214	11 864
3	Текущий налог на прибыль	15 597	12 468
4	Отложенный налог на прибыль	0	0
4	Постоянный налоговый расход/доход	1 383	604

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к прибыли, в 2023 году составляет 20% (в 2022 году – 20%).

По итогам отчетного периода общество получило чистую прибыль в размере 55 474 тыс. руб., за 2022 год – 46 850 тыс.руб.

В отчетном периоде дивиденды не начислялись и не выплачивались.

3.5. Базовая прибыль на акцию

Базовая прибыль на одну акцию рассчитана следующим образом:

Чистая прибыль отчетного периода – 55 474 тыс. руб., за 2022г. – 46 850 тыс.руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций – 200 шт.

Прибыль на одну обыкновенную акцию (базовая прибыль) за 2023 год составляет – 277 тыс. руб.

Прибыль на одну обыкновенную акцию (базовая прибыль) за 2022 год составляет – 234 тыс. руб.

4. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции со связанными сторонами. К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- аренда офисного помещения;
- вознаграждения основному управленческому персоналу

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

АО «СУРТЕКС-9» - организация контролируется одной и той же группой лиц.

АО «СУРТЕКС-9» предоставлено в аренду офисное помещение по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 15, стр.1, этаж 2, пом.1, ком.2. Общая сумма расходов в виде арендных платежей за 2023 г. составляет 310 тыс. руб. непогашенные на 31.12.2023г. обязательства составляют 941 тыс.руб., на 31.12.2022г. - 838 тыс.руб.

Все расчеты ведутся в безналичной форме. На конец 2022 и 2023 года нет непогашенных требований.

Информация о вознаграждениях, выплачиваемых обществом основному управленческому персоналу

Управленческий состав состоит из: генерального директора, заместителя генерального директора.

Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, ежегодный оплачиваемый отпуск) за отчетный период составили 14 635 тыс. руб., включая страховые взносы, за 2022 г. - 16 014 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты), такие как вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности) отсутствуют.

Организация не имеет на отчетную дату судебных разбирательств, существенно влияющих на показатели отчетности и не имеет выданные до отчетной даты гарантии, поручительства и другие виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц, сроки исполнения по которым не наступили.

5. Условные обязательства и условные активы

Условные активы и условные обязательства отсутствуют, как на 31.12.23г., так и на 31.12.2022г.

6. События после отчетной даты

Организация по состоянию на отчетную дату и дату составления отчетности не передавала в залог имущество в качестве обеспечений обязательств и платежей в связи с приобретением активов, выполнением работ, оказанием услуг или привлечением кредитных (заемных) средств.

Иные факты хозяйственной жизни, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год, отсутствуют.

7. Информация о непрерывности деятельности

В 2023 году на деятельность компании и бухгалтерскую отчетность не оказало существенного влияния комплекс факторов экономического характера. В частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

На момент подписания данной отчетности, по оценкам руководства Общества описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации. В 2024 году Общество планирует развивать деятельность по существующим направлениям и не имеет намерений по сокращению деятельности.

8. Информация о рисках

Рыночные риски

Учитывая международную обстановку на момент составления отчетности, нельзя исключать рыночный риск, который может возникнуть в условиях международных (экономических и т.п.) санкций для организации. В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Риск ликвидности

Риски ликвидности минимальны, т.к. отсутствует просроченная кредиторская задолженность перед поставщиками, отсутствуют банковские кредиты.

Правовые риски

Деятельность Общества подвержена рискам изменения режима нормативно-правового регулирования в налоговом законодательстве (в части изменения порядка налогообложения и ставок налогов).

Для минимизации риска Общество отслеживает все изменения, вносимые в законодательные и нормативно-правовые акты в гражданской и налоговых сферах, и оперативно реагирует на изменяющиеся требования законодательства с целью их соблюдения и исполнения. В настоящее время вероятность кардинального изменения законодательства, ухудшающего положение Общества, оценивается как низкая. Риски ликвидации очень незначительные, так организация выполняет свои обязательства по расчетам с кредиторами, по расчету заработной плате и уплаты налогов.

Налоговые риски

Общество контролирует возникновение рисков, связанных с изменением налогового законодательства, поскольку Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов.

Репутационные риски

Для снижения рисков Общество предпринимает следующие действия:

- соблюдает сроки, исполняет свои обязательства перед покупателями в полном объеме.

Генеральный директор

28.03.2024г.



Ядоян Р.А.