

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
открытого акционерного общества «Недвижимость и Инвестиции»
за 2019 г.*

1. Краткая характеристика организации и основные направления деятельности

Юридический адрес Общества: 454084 г. Челябинск, ул. Кыштымская, дом 30

Фактический адрес Общества: 454084 г. Челябинск, ул. Кыштымская, дом 30

Почтовый адрес Общества: 454084 г. Челябинск, ул. Кыштымская, дом 30

Общество зарегистрировано: 05.10.2011

ИНН 7707759500

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица
(ОГРН) 1117746785837

Основными видами деятельности Общества в 2019 году являлись:

- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Уставный капитал Общества на 31.12.2019 г. составляет 300 000 000 (триста миллионов) штук обыкновенных акций одинаковой номинальной стоимости.

Номинальная стоимость акции 1 (один) рубль.

Общество не имеет обособленных структурных подразделений и филиалов на территории Российской Федерации и за ее пределами.

Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2019 год составила 1 человек – генеральный директор Попов И.В, имеющий инвалидность второй группы. Справка выдана с 27.08.2019 по 01.09.2020 г. Сумма вознаграждения руководящего персонала составила 136 903,47. Сотрудник получал доходы в виде заработной платы в размере 79 050 87 (семьдесят девять тысяч пятьдесят рублей 87 копеек) и выплат по больничным листам в размере 57 852,60 (Пятьдесят семь тысяч восемьсот пятьдесят два рубля 60 копеек).

В 2019 году сотрудник не ходил в отпуск за 2019 год, В связи с чем создан резерв на отпуск в размере 1 000,00.

Органами управления Обществом являются:

- общее собрание акционеров
- единоличный исполнительный орган (генеральный директор)

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

В состав аффилированных лиц входят:

- Попов Игорь Владимирович
- Иксанов Вадим Ахматович
- ООО «Строительство и Инвестиции»
- ООО «Мега»

В 2019 году была сделка на сумму 42 620 000,00 с Поповым И.В. - продажа доли (100%) уставного капитала ООО «Мега». Доля была реализована на ту же сумму, на которую был внесен вклад в уставный капитал.

В 2019 году был договор на уступку прав (требований) № 1 . Общество уступило права (требования) ИП Карелина А.Ю. сумма 40 790 934,25 (договор процентного займа денежных средств № 1 от 05.03.2019 г.) сумма 39 700 000,00 и 1 090 934,25 (проценты по займу) Попову И.В.

Учетная политика (указываются существенные раскрытия)

1.1. Основа составления

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402 «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н.

1.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Учет хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте в 2019 году не применялся.

1.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

1.4. Основные средства

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, документы по которым переданы на государственную регистрацию, учитываются обособленно в составе основных.

Приобретенные объекты с первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Объекты основных средств, принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение).

Определение срока полезного использования объекта основных средств произведено исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже

Группа основных средств	Средний СПИ (число лет) объектов
1	2
Здания и сооружения	28
Машины и оборудование	8
Транспортные средства	7
Прочие основные средства	10

Амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по полностью амортизированным объектам, а также объектам основных средств, переведенным на консервацию на срок более трех месяцев.

11.06.2019 года в счет оплаты 42 620 000.00 доли ОАО «Недвижимость и Инвестиции» в уставном капитале ООО «Мега» (составляющей 100% уставного капитала) передало недвижимое имущество:

- Нежилое здание общей площадью 1 338,9 кв.м, кадастровый номер 74:36:0614001:121.

- Нежилое здание (гараж), площадью 19,6 кв.м, кадастровый номер: 74:36:0614001:129

- Земельный участок, площадь 8 100 кв. м, кадастровый номер: 74:36:0614001:45

- Нежилое здание (автостанция) общей площадью 285,7 кв. , кадастровый номер 74:33:0123003:1755.

Оценка всего недвижимого имущества и земельного участка проведена ООО «Дом Оценки» и отражено в отчете № 02/04-19-7950 от 02.04.2019 г.

1.5. Финансовые вложения

В 2019 году Обществом был выдан займ беспроцентный ООО «Строительство и Инвестиции» на сумму 16 0000 000,00 сроком до 30.06.2019, погашена сумма 3 550 000,00 и составлено дополнительное соглашение 1 срок продлен до 31.12.2019 и доп. соглашение № 2 срок займа продлен до 31.12.2020 г.

Обществом был выдан процентный займ (9% годовых) ООО «Стройарсенал» на сумму 9 200 000,00 сроком до 31.05.2022 г. Начислены проценты на сумму 476 383,56 и отражены в прочих доходах организации.

05.08.2019 г. ООО «СиИ» получила займ от ОАО «НиИ» беспроцентный займ № 2 на сумму 302 800,00 Срок займа до 31.12.2019 г. Займ был погашен в полном размере до 31.12.2019 г.

С 2018 года имеется не погашенный займ, выданный с ЗАО Саткинский хладокомбинат по договору процентного займа денежных средств № 1 от 29 января 2018 г.

Полностью погашена задолженность ООО «Авто-К» перед Обществом в 2019 году.

1.6. Задолженность покупателей и заказчиков

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

Задолженность, не погашенная в сроки, установленными договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за вычетом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку руководства Общества суммы задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов создаются за счет прочих расходов и отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов или расходов свернуто (начисленные суммы резерва показываются за вычетом восстановленных).

Резерв по сомнительным долгам в 2019 году создавался в сумме 979 117,78 (по займу с ЗАО Саткинский хлебокомбинат по договору процентного займа денежных средств № 1 от 29 января 2018 г) и списывалась сумма 55 882,96 (поступление на расчетный счет задолженности от ОАО Пробизнесбанк).

Общество создает резерв по предстоящим отпускам. Резерв создается на 31 декабря каждого года. В целях сближения бухгалтерского и налогового учета Обществом размер резерва рассчитывается по правилам налогового учета (ст. 324.1 гл. 25 НК РФ). Процент отчислений в резерв определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда. Далее умножением рассчитанного процента на суммы начисленной заработной платы по всем работникам, а затем прибавлением соответствующих сумм страховых взносов и взносов.

1.7 Оценочные обязательства

Оценочные обязательства Учет оценочных 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 13.10.10. №167н. 2.8.1. Признание оценочных обязательств Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Способ оценки оценочных обязательств

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете:

- в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательства) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату);

- по приведенной стоимости (стоимости, определяемой путем дисконтирования величины обязательства).

Способ учета оценочных обязательств

При признании оценочного обязательства его величина:

- относится на расходы по обычным видам деятельности;

- относится на прочие расходы;

- включается в стоимость инвестиционного актива.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

В 2019 году создавались оценочные обязательства в виде резерва по отпуску за 2019 года в размере 1 000,00. Списывался резерв по сомнительным долгам в сумме 55 882,96.

Таблица 1.7.1 Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
Оценочные обязательства всего:	556	1	(56)		501
В том числе	556	1	(56)		501

1.8 Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует, установленной в уставе Общества.

Добавочный капитал создан в 2014 году и состоит из прироста стоимости внеоборотных активов, выявляемый по результатам их переоценки основных средств.

Резервный капитал в Обществе отсутствует.

1.9 Признание доходов и расходов.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за вычетом налога на добавленную стоимость.

Расходы признаются по мере их возникновения в соответствующих периодах независимо от фактического перечисления денежных средств.

1.10 Форма отчетности «Отчет о движении денежных средств»

Отчет о движении денежных средств составлен в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденного приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н,

2 Изменение вступительных остатков бухгалтерской отчетности за 2019 год

В 2019 г. Не было изменений вступительных остатков.

3 Существенные показатели и другие раскрытия.

3.8.1 Наличие и движение основных средств (тыс. руб.)

	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		первоначальная	накопленная	поступило	выбыло объектов		начислено амортиз.	первоначальная	накопленная
					перво	нако			

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

		стоим ость	аморт изаци я		начал ьная стоим ость	плен ная амор тиза ция	изаци и	стоим ость	амор тиза ция
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12
Основные средства - всего	2019	33432	(8952)	1490	(33 432)	9564	(1264)	1490	(652)
	2018	41 520	(7 516)	1 610	(8 088)	647	(2083)	33 432	(8 952)
<i>в том числе:</i>									
<i>Машины и оборудование(кроме офисного)</i>	2019			1490			(273)	1490	(273)
	2018								
<i>Земельные участки</i>	2019	223			(223)				
	2018	6757			(6534)			223	
<i>Транспортные средства</i>	2019	3197	(1393)		(3197)	1316	(303)		(379)
	2018	4751	(1333)	1610	(1554)	647	(706)	3197	(1393)
<i>Здания</i>	2019	30012	(7559)		(30012)	8247	(688)		
	2018	3012	(6183)				(1376)	30012	(7559)

3.9 Запасы

3.9.1 Наличие и движение запасов (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступление и затраты	выбыло		убыток в отчислениях по стоимости	оборот запасов в их группах (видах)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость	резерв под снижение стоимости				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Запасы - всего	2019			1346	(1346)					
	2018	100		2 290	(2 390)					

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

<i>в том числе:</i>										
Сырье и материалы	2019			79	(79)					
	2018			45	(45)					
Незавершенное производство	2019			1268	(1268)					
	2018			2 245	(2245)					
Итого	2019			1346	(1346)					
	2018	100		2290	(2390)					

3.10 Дебиторская и кредиторская задолженности

3.10.1 Наличие и движение дебиторской задолженности (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбытие			Перевод из Дт в Кт	Перевод из Кт в Дт	учтенная по условиям договора величина резерва по сомнительным долгам	
				хозяйственных операций (сумма долга по сделке)	штрафы и иные	Погашение	списание на финансовые результаты	восстановление резерва/ списание за счет резерва				
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Дебиторская задолженность всего	2019	167 469	(556)	83905		(22195)		(56)	345	43	228955	(500)
	2018	173133	(582)	5 774		(10 977)		(25)		146	167 469	(556)
<i>в том числе:</i>												
Расчеты с покупателями и заказчиками	2019	145344		30		(83)					145291	
	2018	155290		4		(9 950)					145344	
Авансы выданные	2019	674		2		(629)					46	
	2018	1 569		74		(970)					674	
Прочие дебиторы	2019	21451	(556)	83874		(21483)		(56)	345	43	83618	(500)
	2018	16273	(582)	5 695		(58)		(25)		146	24151	(556)

3.10.2 Наличие и движение кредиторской задолженности (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток	Изменения за период			Остаток
			поступление	выбыло	перевод	

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

		на начал о года	в результ ате хозяйст венных операц ий (сумма долга по сделке, операц ии)	причит ающиес я процент ы, штраф ы и иные начисле ния	пога шени е	списа ние на фина нсов ый резул ьтат	Д долго- в кратко срочну ю задолж енност ь	из на коне ц пер иода
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Долгосрочная кредиторская задолженность ЗАЙМЫ	2019							
	2018	3251	130		(3381)			
Итого	2019							
	2018	3251	130		(3391)			
Краткосрочна я кредиторская задолженност ь - всего	2019	822		1	(1004)	233	43	235
	2018	2423	190	14	(1811)		146	822
<i>в том числе:</i>								
Перед поставщиками и подрядчикам и	2019	287	1		(287)			1
	2018	259	91		(62)			287
Авансам полученным	2019	258			(258)			
	2018	145	113					258
Расчеты по налогам и сборам	2019	417	(1)	1	(459)	233	43	234
	2018	2019	(14)	14	(1 749)		146	417
Займы	2019							
	2018							
Перед прочими кредиторами	2019							
	2018							

3.11 Денежные средства и их эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов Обществом учитываются: (тыс. руб.)

№	Наименование показателя	На	На	На
---	-------------------------	----	----	----

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

п/п		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
1	2	3	4	5
1	Денежные средства на расчетных счетах в рублях	646	738	6313
2	Денежные средства на валютных счётах			
3	Денежные средства в кассе			
Итого		646	738	6313

4.5 Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2019, 31.12.2018 и 31.12.2017 не менялся и составляет 300 000 тыс. руб.

Дивиденды Общество в 2019 и 2018 годах не распределяло и не выплачивало.

4.6 Доходы и расходы по обычным видам деятельности (тыс. руб.)

Виды доходов от обычных видов деятельности	За 2019 год	За 2018 год
1	2	3
Выручка от реализации готовой продукции		
Выручка от реализации услуг	4606	9190
Выручка от реализации покупных товаров		85
Итого выручка (строка 2110)	4606	9275

Доходы от сдачи в аренду основных средств за 2019 год составили 100 % от всех видов деятельности и в соответствии с п.п.3.51 и 7.15.3 учетной политикой отнесены к основному виду деятельности и отражены в отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка».

В 2019 году доходы от сдачи в аренду основных средств составляли 100 % и были отражены в отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка».

4.7 Прочие доходы и расходы (тыс. руб.)

Наименование показателя прочих доходов	За 2019год	За 2018год
1	2	3
Выручка от реализации ОС и незавершенного строительства	833	7432
Проценты к получению	2149	
Выручка от реализации имущественных прав	42 620	
Восстановлен резерв по сомнительным долгам	53	
Прочие доходы	98863	80 348
Итого прочих доходов (строка 2340)	144518	87780

Наименование показателя прочих расходов	За 2019 год	За 2018 год
1	2	3
Расходы от реализации ОС и незавершенного строительства	1881	7440
Отрицательная курсовая разница		
Расходы от созданных резервов	979	
Расходы от реализации имущественных прав	42 620	

Наименование показателя прочих расходов	За 2019 год	За 2018 год
1	2	3
Услуги банка	25	141
Проценты к получению (уплате)		130
Прочие расходы	78373	80194
Итого прочих расходов (строка 2350)	128878	87905
Базовая прибыль (убыток) на акцию стр. 2900	-0,01коп. (в отчете не отражается), т.к. единица измерения в тыс. рублях	

4.8. Чистая прибыль и текущий налог на прибыль

В Отчете о прибылях и убытках за 2019 год показатель "Чистая прибыль (убыток) отчетного периода" рассчитан исходя из того, что расход по налогу на прибыль, подлежащий вычитанию из суммы прибыли до налогообложения, сформирован как совокупность сумм, отраженных по статьям "Отложенные налоговые активы", "Отложенные налоговые обязательства" и "Текущий налог на прибыль"

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила 7 503 845,00 руб.

Ставка налога на прибыль в 2019 году составляла 20%. Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2019 год составила 1 500 769,00 руб.

Сумма бухгалтерской прибыли по данным регистров бухгалтерского учета составила 23 085 000,00 руб.

Сумма условного расхода отраженного в бухгалтерском учете по дебету счета 99.02.1 «Условный расход по налогу на прибыль» составил 4 617 000,00 руб. (23 085 000,00*20%).

Сумма отложенных налоговых активов (далее ОНА) составила 740 286,88

Сумма постоянных налоговых активов (далее ПНА) составила в 2019 году составила 552 732,26

Сумма постоянных налоговых обязательств (далее ПНО) составила в 2019 4 409 250,14

Текущий налог на прибыль организаций рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02 составляет 1 500 769,00 руб. и соответствует данным налоговой декларации за 2019 год.

4.9. Кредиты и займы

В 2019 году Обществом был выдан займ беспроцентный ООО «Строительство и Инвестиции» на сумму 16 0000 000,00 сроком до 30.06.2019, погашена сумма 3 550 000,00 и составлено дополнительное соглашение 1 срок продлен до 31.12.2019 и доп. соглашение № 2 срок займа продлен до 31.12.2020 г.

Обществом был выдан процентный займ (9% годовых) ООО «Стройарсенал» на сумму 9 200 000,00 сроком до 31.05.2022 г. Начислены проценты на сумму 476 383,56 и отражены в прочих доходах организации.

05.08.2019 г. ООО «Строительство и Инвестиции» получила займ от ОАО «Недвижимость и Инвестиции» беспроцентный займ № 2 на сумму 302 800,00 Срок займа до 31.12.2019 г. Займ был погашен в полном размере до 31.12.2019 г.

С 2018 года в Обществе имеется процентный займ на сумму 4 445 100,00, выданный сотруднику Попову И.В., срок которого был продлен до 30.06.2020 г. И отражен на 73 счете. Сумма процентов начислена в прочий доход. За 2019 год она составила 363 393,97

4.10. Поручительства

В отчетном периоде Общество не выдавало поручительств за третьих лиц, а также не получало поручительства третьих лиц, не получало и не заключало договоры банковских гарантий.

4.9. События после отчетной даты: отсутствуют

4.10. Факты, которые могут вызывать сомнения, в допущении непрерывности деятельности общества отсутствуют.

4.11. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не планирует прекращать свою деятельность в 2019 году.

Генеральный директор

Попов И.В.