

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
открытого акционерного общества «Недвижимость и Инвестиции»
за 2016 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 2016 году являлись:

- Сдача в аренду зданий, сооружений, машин и оборудования.

Уставный капитал Общества на 31.12.2016 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 2016 год составила 1 человек.

Органами управления Обществом являются:

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

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

2. Учетная политика (указываются существенные раскрытия)

2.1. 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.

2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату), выраженные в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и подлежащих оплате в рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы (развернуто).

2.3. 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.

2.4. 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;
- 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	24
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.

2.5. Финансовые вложения

Общество на 31.12.16г. имеет финансовые вложения, в качестве доли в уставном капитале российской организации.

2.6. 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).

2.7. Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует, установленной в уставе Общества.

Добавочный капитал отсутствует.

Резервный капитал в Обществе отсутствует.

2.8. 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.

2.9. 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,

3. Изменение вступительных остатков бухгалтерской отчетности за 2016 год

В 2016г. Не было изменений вступительных остатков.

4. Существенные показатели и другие раскрытия.

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

	Пер	На начало	Изменения за период	На конец
--	-----	-----------	---------------------	----------

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год

	иод	года						периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12
Основные средства - всего	2016	40436	4629	7179	12628	1304	(2053)	34986	(5378)
	2015	27338	2228	13097			(3422)	40812	(4629)
в том числе:									
Машины и оборудование (кроме офисного)	2016	8578	(1123)		(8578)	1225	(102)		
	2015			8578			(1123)	8578	(1123)
	2015								
		На начало года	Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве ОС или увеличена стоимость				
Незавершенное строительство	2016	376	10196		(7159)			55	
	2015		13473	223	(13097)			376	

4.2. Запасы

4.2.1. Наличие и движение запасов (тыс. руб.)

1.2.1. 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 от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость	резерв под снижение стоимости				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Запасы - всего	2016	4533		10545	(12526)				2552	
	2015	1394		9341	(6202)				4533	

в том числе:									
Сырье и материалы	2016	4533		447	(2428)				2552
	2015	1394		3262	(122)			872	4533
Незавершенное производство	2016			6127	(6127)				
	2015			6079	(6079)				

4.3. Дебиторская и кредиторская задолженности

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление	выбытие	Погашение	списание на финансовые результаты	восстановление резерва/списание за счет резерва	создание (изменение) резерва	учтенная по условиям договора	резерв по сомнительным
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Дебиторская задолженность всего	2016	263553	(669)	(14306)		(73616)		(88)		175696	(582)
	2015	265834		16558		(20246)				263330	(669)
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	2016	246142		429		(72487)				174084	
	2015	257325		60		(11242)				246142	
Авансы выданные	2016	394		3		(375)				22	
	2015	504		256		(366)				394	
Прочие дебиторы	2016	17017	(669)	(14738)		(754)		(88)		1591	(582)
	2015	8006		16378		(7367)				17017	(669)

4.3.2. 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 2016 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 из долго- в кратко срочну ю задолж енност ь	на кон ец пер иод а
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Краткосрочна я кредиторская задолженность - всего	2016	1851	(29)		(1224)			664
	2015	6908	1763	128	(6868)			1851
в том числе:								
Перед поставщиками и подрядчикам и	2016	1676	257		(1430)			503
	2015	1365	1510		(1199)			1676
Авансам полученным	2016		(297)		297			
	2015							
Расчеты по налогам и сборам	2016	143	10		(50)			126
	2015		141	1				(1)
Займы	2016							
	2015	5542		127	(5669)			
Перед прочими кредиторами	2016	33	2		(42)			35
	2015	1	32					33

4.4. Денежные средства и их эквиваленты

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

№ п/п	Наименование показателя	На 31.12.2016	На 31.12.2015	На 31.12.2014
1	2	3	4	5
1	Денежные средства на расчетных счетах в рублях	2992	524	1061
2	Денежные средства на валютных счётах			

3	Денежные средства в кассе			
Итого		2992	524	1061

4.5 Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2016, 31.12.2015 и 31.12.2014 не менялся и составляет 300 000 тыс. руб.

Дивиденды Общество в 2016 и 2015 годах не распределяло и не выплачивало.

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

Виды доходов от обычных видов деятельности	За 2016 год	За 2015 год
1	2	3
Выручка от реализации готовой продукции		
Выручка от реализации услуг	8916	8420
Выручка от реализации покупных товаров		
Итого выручка (строка 2110)	8916	8420

Доходы от сдачи в аренду основных средств за 2016 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 2015 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 2016год	За 2015год
1	2	3
Выручка от реализации ОС и незавершенного строительства	6850	
Положительная курсовая разница		3956
Доходы от реализации ценных бумаг	5850	
Восстановлен резерв по сомнительным долгам	88	
Прочие доходы	4139	6540
Итого прочих доходов (строка 2340)	16839	10496

Наименование показателя прочих расходов	За 2016 год	За 2015 год
1	2	3
Расходы от реализации ОС и незавершенного строительства	10782	
Отрицательная курсовая разница		4325
Расходы от созданных резервов		669
Расходы от реализации ценных бумаг	5850	
Услуги банка	26	50
Проценты к получению (уплате)	151	
Прочие расходы	4225	7311
Итого прочих расходов (строка 2350)	21034	19246
Базовая прибыль (убыток) на акцию стр. 2900	-0,01коп. (в отчете не отражается), т.к. единица	

Наименование показателя прочих расходов	За 2016 год	За 2015 год
1	2	3
измерения в тыс. рублях		

4.8. 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 2017 году.

Генеральный директор



Попов И.В.