

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
открытого акционерного общества «Недвижимость и Инвестиции»  
за 2018 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 2018 году являлись:

- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Уставный капитал Общества на 31.12.2018 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.

Общество имеет дочернее предприятие Общество с ограниченной ответственностью «Строительство и Инвестиции», открытое с 28.11.2017 г.

Юридический адрес Общества: 454084 г. Челябинск, ул. Кыштымская, дом 30  
офис .1.

Фактический адрес Общества: 454084 г. Челябинск, ул. Кыштымская, дом 30,  
офис 1.

Почтовый адрес Общества: 454084 г. Челябинск, ул. Кыштымская, дом 30,  
офис.1.

Уставный капитал дочернего предприятия на 31.12.2018 г. составляет 80 000 000 (восемьдесят миллионов рублей)

Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2018 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

Учет хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте в 2018 году не применялся.

## 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     | 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.

## 2.5. Финансовые вложения

Общество на 31.12.18 г. имеет финансовые вложения, в качестве доли в уставном капитале дочернего предприятия ООО «Строительство и Инвестиции», и в качестве процентного займа (8.5% годовых) денежных средств.

## 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).

Резервы сомнительных долгов в 2018 году не создавались и не списывались.

## 2.7. 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.

## 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 2018 год

В 2017г. Не было изменений вступительных остатков.

#### 4. Существенные показатели и другие раскрытия.

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

|                                        | Период | На начало года           |                         | Изменения за период |                                                       |                         |                       | На конец 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              | 2018   | 41 520                   | (7 516)                 | 1 610               | (8 087)                                               |                         | 647                   | 33 432                   | (8 952 )                |
|                                        | 2017   | 34986                    | (5378)                  | 99 766              | (3 366)                                               |                         | (2 138)               | 41 520                   | (7 516)                 |
| в том числе:                           |        |                          |                         |                     |                                                       |                         |                       |                          |                         |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 2018   | 4751                     | (1333)                  | 1610                | (1554)                                                | 647                     | (706)                 | 3197                     | (1393)                  |
|                                        | 2017   | 4751                     | (571)                   | -                   | -                                                     | -                       | (762)                 | 4751                     | (1333)                  |
|                                        | 2016   | 8 578                    | (1123)                  |                     | (8578)                                                | 1225                    | (102)                 |                          |                         |
|                                        |        | На начало года           | Затраты за период       | Списано             | Принято к учету в качестве ОС или увеличена стоимость |                         |                       |                          |                         |
| Незавершенное строительство            | 2018   |                          | 1610                    |                     | (1610)                                                |                         |                       |                          |                         |
|                                        | 2017   | 55                       | 99766                   | (55)                | (99766)                                               |                         |                       |                          |                         |

#### 4.2. Запасы

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

| Наименование показателя | Период | На начало года |                      | Изменения за период   |               |                     |                              |                          | На конец периода |                  |
|-------------------------|--------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
|                         |        | себестоимость  | величина резерва под | поступление и затраты | выбыло        |                     | убыток от снижения стоимости | оборот запасов в среднем | себестоимость    | величина резерва |
|                         |        |                |                      |                       | себестоимость | резерв под снижение |                              |                          |                  |                  |

|                                       |      |      | сни<br>жен<br>ие<br>сто<br>имо<br>сти |       |          | сто<br>имо<br>сти | имо<br>сти | у<br>их<br>гру<br>ппа<br>ми<br>(ви<br>дам<br>и) |     | под<br>сни<br>же<br>ние<br>сто<br>имо<br>сти |
|---------------------------------------|------|------|---------------------------------------|-------|----------|-------------------|------------|-------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------|
| 1                                     | 2    | 3    | 4                                     | 5     | 6        | 7                 | 8          | 9                                               | 10  | 11                                           |
| Запасы -<br>всего                     | 2018 | 100  |                                       | 2 290 | (2 390 ) |                   |            |                                                 |     |                                              |
|                                       | 2017 | 2552 |                                       | 2 306 | (4 758)  |                   |            |                                                 | 100 |                                              |
| <i>в том числе:</i>                   |      |      |                                       |       |          |                   |            |                                                 |     |                                              |
| Сырье и<br>материалы                  | 2018 |      |                                       | 45    | (45)     |                   |            |                                                 |     |                                              |
|                                       | 2017 | 2552 |                                       | 49    | (2602)   |                   |            |                                                 |     |                                              |
| Незавершенн<br>ое<br>производств<br>о | 2018 |      |                                       | 2 245 | (2245)   |                   |            |                                                 |     |                                              |
|                                       | 2017 |      |                                       | 2156  | (2156)   |                   |            |                                                 |     |                                              |
|                                       |      |      |                                       |       |          |                   |            |                                                 |     |                                              |

#### 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 | резерв по сомнительным долгам | поступления                                                              |                 | выбытие   |                        |                                                 | резерв (изменение) | учтенная по условиям договора | резерв по сомнительным |
|                                      |        |                               |                               | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке по операциям) | и штрафы и иные | Погашение | списание на финансовые | восстановление резерва/списание за счет резерва |                    |                               |                        |
| 1                                    |        | 3                             | 4                             | 5                                                                        | 6               | 7         | 8                      | 9                                               | 10                 | 11                            | 12                     |
| Дебиторская задолженность всего      | 2018   | 173133                        | (582)                         | 5 168                                                                    |                 | (10 977 ) |                        | (25)                                            |                    | 167 469                       | (556)                  |
|                                      | 2017   | 175696                        | (582)                         | 21583                                                                    |                 | (24103)   |                        |                                                 |                    | 173133                        | (582)                  |
| <i>в том числе:</i>                  |        |                               |                               |                                                                          |                 |           |                        |                                                 |                    |                               |                        |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 2018   | 155290                        |                               | 4                                                                        |                 | (9 950)   |                        |                                                 |                    | 145344                        |                        |
|                                      | 2017   | 174084                        |                               | 4367                                                                     |                 | (23162)   |                        |                                                 |                    | 155290                        |                        |
| Авансы                               | 2018   | 1 569                         |                               | 74                                                                       |                 | (970)     |                        |                                                 |                    | 674                           |                        |
|                                      | 2017   | 22                            |                               | 1565                                                                     |                 | (17)      |                        |                                                 |                    | 1569                          |                        |

|              |      |       |       |       |  |       |      |  |       |       |
|--------------|------|-------|-------|-------|--|-------|------|--|-------|-------|
| выда<br>нные |      |       |       |       |  |       |      |  |       |       |
| Проч<br>ие   | 2018 | 16273 | (582) | 5090  |  | (58)  | (25) |  | 24151 | (556) |
| дебит<br>оры | 2017 | 1496  | (582) | 15651 |  | (925) |      |  | 16273 | (582) |

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

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

| Наименование показателя                          | Период | Остаток на начало года | Изменения за период                                                   |                                                  |           |                                  |                                       | Остаток на конец периода |
|--------------------------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
|                                                  |        |                        | поступление                                                           |                                                  | выбыло    |                                  | перевод из долгосрочную задолженность |                          |
|                                                  |        |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат |                                       |                          |
| 1                                                | 2      | 3                      | 4                                                                     | 5                                                | 6         | 7                                | 8                                     | 9                        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 2018   | 2187                   | 190                                                                   | 14                                               | (1811)    |                                  | 146                                   | 822                      |
|                                                  | 2017   | 664                    | 5736                                                                  | 32                                               | (4185)    |                                  | 51                                    | 2187                     |
| в том числе:                                     |        |                        |                                                                       |                                                  |           |                                  |                                       |                          |
| Перед поставщиками и подрядчиками                | 2018   | 259                    | 91                                                                    |                                                  | (62)      |                                  |                                       | 287                      |
|                                                  | 2017   | 503                    | 250                                                                   |                                                  | (494)     |                                  |                                       | 259                      |
| Авансам полученным                               | 2018   | 145                    | 113                                                                   |                                                  |           |                                  |                                       | 258                      |
|                                                  | 2017   |                        | 145                                                                   |                                                  |           |                                  |                                       | 145                      |
| Расчеты по налогам и сборам                      | 2018   | 2034                   | (14)                                                                  | 14                                               | (1 749)   |                                  | 146                                   | 417                      |
|                                                  | 2017   | 266                    | 1756                                                                  | 32                                               | (19)      |                                  |                                       | 2034                     |
| Займы                                            | 2018   |                        |                                                                       |                                                  |           |                                  |                                       |                          |
|                                                  | 2017   |                        | 3585                                                                  |                                                  | (3585)    |                                  |                                       |                          |
| Перед прочими кредиторами                        | 2018   |                        |                                                                       |                                                  |           |                                  |                                       |                          |
|                                                  | 2017   | 35                     |                                                                       |                                                  | (86)      |                                  | 51                                    |                          |

4.4. Денежные средства и их эквиваленты

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

| №<br>п/п     | Наименование показателя                        | На<br>31.12.2018 | На<br>31.12.2017 | На<br>31.12.2016 |
|--------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1            | 2                                              | 3                | 4                | 5                |
| 1            | Денежные средства на расчетных счетах в рублях | 738              | 6313             | 2992             |
| 2            | Денежные средства на валютных счётах           |                  |                  |                  |
| 3            | Денежные средства в кассе                      |                  |                  |                  |
| <b>Итого</b> |                                                | <b>738</b>       | <b>6313</b>      | <b>2992</b>      |

#### 4.5 Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2018, 31.12.2017 и 31.12.2016 не менялся и составляет 300 000 тыс. руб.

Дивиденды Общество в 2018 и 2017 годах не распределяло и не выплачивало.

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

| Виды доходов от обычных видов деятельности | За 2017 год  | За 2016 год  |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1                                          | 2            | 3            |
| Выручка от реализации готовой продукции    |              |              |
| Выручка от реализации услуг                | 9 190        | 13219        |
| Выручка от реализации покупных товаров     | 85           |              |
| <b>Итого выручка (строка 2110)</b>         | <b>9 275</b> | <b>13219</b> |

Доходы от сдачи в аренду основных средств за 2018 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 2018 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 2018год   | За 2017год   |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1                                                       | 2            | 3            |
| Выручка от реализации ОС и незавершенного строительства | 7 432        | 3 400        |
| Положительная курсовая разница                          |              |              |
| Доходы от реализации ценных бумаг                       |              | 14 700       |
| Восстановлен резерв по сомнительным долгам              |              |              |
| Прочие доходы                                           | 80 348       | 7 300        |
| <b>Итого прочих доходов (строка 2340)</b>               | <b>87780</b> | <b>25375</b> |

| Наименование показателя прочих расходов | За 2018 год | За 2017 год |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
|-----------------------------------------|-------------|-------------|

| 1                                                       | 2                                                                        | 3      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| Расходы от реализации ОС и незавершенного строительства | 7 440                                                                    | 3 366  |
| Отрицательная курсовая разница                          |                                                                          |        |
| Расходы от созданных резервов                           |                                                                          |        |
| Расходы от реализации ценных бумаг                      |                                                                          | 14 450 |
| Услуги банка                                            | 141                                                                      | 22     |
| Проценты к получению (уплате)                           | 130                                                                      | 369    |
| Прочие расходы                                          | 80 194                                                                   | 4 056  |
| Итого прочих расходов (строка 2350)                     | 87 905                                                                   | 22 263 |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию стр. 2900             | -0,01коп. (в отчете не отражается), т.к. единица 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 2019 году.

Генеральный директор



Попов И.В.