

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
открытого акционерного общества «Недвижимость и Инвестиции»
за 2020 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 2020 году являлись:

- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Уставный капитал Общества на 31.12.2020 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 2020 год составила 1 человек – генеральный директор Попов И.В, имеющий инвалидность второй группы. Справка выдана с 27.08.2019 по 01.09.2020 г., продлена 12.08.2020 г по 01.03.2021 г. Сумма вознаграждения руководящего персонала составила 188 177,83. Сотрудник получал доходы в виде заработной платы в размере 142 288,87 (сто сорок два рубля двести восемьдесят восемь рублей 87 копеек) и выплат по больничным листам в размере 44 593,96 (Сорок четыре тысячи пятьсот девяносто три рубля 96 копеек).

В 2020 году сотрудник ходил в отпуск за 2019 год. В связи, с чем в 2020 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.

Бенефициарным владельцем ОАО «Недвижимость и Инвестиции» является Попов Игорь Владимирович (генеральный директор ОАО «Недвижимость и Инвестиции»).

Попов Игорь Владимирович прямо владеет 29,00% обыкновенных именных акций ОАО «Недвижимость и Инвестиции»;

Попов Игорь Владимирович косвенно владеет 29,90% обыкновенных именных акций ОАО «Недвижимость и Инвестиции» принадлежащих ООО «Строительство и Инвестиции» (ИНН 7447279348), где Попов Игорь Владимирович является единственным участником с долей в 100% уставного капитала ООО «Строительство и Инвестиции».

Иных бенефициарных владельцев ОАО «Недвижимость и Инвестиции» не имеет.

В состав аффилированных лиц входят:

- Попов Игорь Владимирович
- Иксанов Вадим Ахматович
- ООО «МЕГА» (ИНН 7447289547)
- ООО «Строительство и Инвестиции» (ИНН 7447279348)

В 2020 году был погашен долг Попова И.В. перед ОАО «Недвижимость и инвестиции» в размере 4 975 464,56 по договору процентного займа № 22 от 24 декабря 2018 г и 524 535,44 по договору купли-продажи ц/б № 17/05/2013 от 17.05.2013 в виде Векселя СЗ СА № 0001 ООО СЗ «СТРОЙАРСЕНАЛ».

В 2020 году был договор уступки прав требований № 1 от 04.01.2020. Попов И.В. уступил Обществу задолженность ООО «МРСК Урал» в сумме 22 780,49.

В 2020 году Общество получило проценты по договору процентного займа (9 %) денежных средств от 05 июня 2019 г. в размере 818 926,04

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 2020 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;
- 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.

1.5. Финансовые вложения

В 2020 году Общество не выдавало и не получало займы.

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 2020 году создавался в сумме 4 300 000,00 по договору купли-продажи доли в УК ООО «ТАЛАН» № 1 от 15.12.2017 ООО «ТРЕСТ СКМ» и списывалась сумма 11 444,25 (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.

В 2020 году создавались оценочные обязательства в виде резерва по отпуску за 2020 года 11 985,06.

Списывался резерв ежегодных отпусков в сумме 11 985,06 (Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам в сумме 9 209,54 и оценочные обязательства по страховым взносам 2 775,52)

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:	501	4312	(19)	(4)	4790
В том числе	501	4312	(19)	(4)	4790

1.8 Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует, установленной в уставе Общества.

Добавочный капитал был списан в 2020 году в связи с продажей всего имущества, находящегося на балансе Общества в 2019 году.

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 2020 год

В 2020 г. Не было изменений вступительных остатков.

3 Существенные показатели и другие раскрытия.

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

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

		стоим ость	аморт изаци я		начал ная 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	2020	1490	(273)				(298)	1490	(571)
	2019	33432	(8952)	1490	(33432)	9564	(1036)	1490	(273)
в том числе:									
Машины и оборудование (кроме офисного)	2020	1490	(273)				(298)	1490	(571)
	2019			1490			(273)	1490	(273)
Земельные участки	2020								
	2019	223			(223)				
Транспортные средства	2020	1610	(379)		(227)			1610	(606)
	2019	3197	(1393)		(3197)	1316	(303)	1610	(379)
Здания	2020								
	2019	30012	(7559)		(30012)	8247	(688)		

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 отсуженности	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	2020			563	(563)					
	2019			1346	(1346)					

в том числе:										
Сырье и материалы	2020			2	(2)					
	2019			79	(79)					
Незавершенное производство	2020			561	(561)					
	2019			1268	(1268)					
Итого	2020			563	(563)					
	2019			1346	(1346)					

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)	по штрафам и пеням	Погашение	списание на финансовые	восстановление резерва/списание за счет резерва					
1		3	4	5	6	7	8	9	10		11	12	
Дебиторская задолженность всего	2020	228955	(500)	41		(4465)		(11)		1	224021	4790	
	2019	167469	(556)	83905		(22195)		(56)	345	43	228955	(500)	

в том числе:

Расчеты с покупателями и заказчиками	2020	145291				(555)					144737	(4300)
	2019	145344		30		(83)					145291	
Авансы выданные	2020	46		2		(5)					43	
	2019	674		2		(629)					46	
Прочие дебиторы	2020	88927	(500)	40		(4937)		(11)		1	84030	
	2019	21451	(556)	83874		(21483)		(56)	345	43	83618	(500)

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

Наименование	Пер	Остат	Изменения за период	Оста
--------------	-----	-------	---------------------	------

е показателя	иод	ок на начал о года	поступление		выбыло		перевод из долгов в краткосрочную задолженность	ток на конец пер иода
			в результ ате хозяйст венных операц ий (сумма долга по сделке, операц ии)	причит ающиеся я процент ы, штраф ы и иные начисле ния	пога шени е	списа ние на фина нсов ый резул ьтат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Долгосрочная кредиторская задолженность ЗАЙМЫ	2020							
	2019							
Итого	2020							
	2019							
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2020	235	9		(1)		1	244
	2019	962		1	(1004)	233	43	235
<i>в том числе:</i>								
Перед поставщиками и подрядчикам и	2020	1	1		(1)			1
	2019	287	1		(287)			1
Авансам полученным	2020							
	2019	258			(258)			
Расчеты по налогам и сборам	2020	234	9		(1)		1	243
	2019	417	(1)	1	(459)	233	43	234
Займы	2020							
	2019							
Перед прочими кредиторами	2020							
	2019							

3.11 Денежные средства и их эквиваленты

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

№ п/п	Наименование показателя	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1	2	3	4	5
1	Денежные средства на расчетных счетах в рублях	115	646	738
2	Денежные средства на валютных счётах			
3	Денежные средства в кассе			
Итого		115	646	738

4.5 Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2020, 31.12.2019 и 31.12.2018 не менялся и составляет 300 000 тыс. руб.

Дивиденды Общество в 2020 и 2019 годах не распределяло и не выплачивало.

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

Виды доходов от обычных видов деятельности	За 2020 год	За 2019 год
1	2	3
Выручка от реализации готовой продукции		
Выручка от реализации услуг	100	4606
Выручка от реализации покупных товаров		
Итого выручка (строка 2110)	100	4606

Доходы от сдачи в аренду основных средств за 2020 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 2020 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 2020год	За 2019год
1	2	3
Выручка от реализации ОС и незавершенного строительства		833
Проценты к получению	986	2149
Выручка от реализации имущественных прав		42620
Восстановлен резерв по сомнительным долгам	11	53
Прочие доходы	30	98863
Итого прочих доходов (строка 2340)	1027	144518

Наименование показателя прочих расходов	За 2020 год	За 2019 год
1	2	3
Расходы от реализации ОС и незавершенного строительства		1881

Наименование показателя прочих расходов	За 2020 год	За 2019 год
1	2	3
Отрицательная курсовая разница		
Расходы от созданных резервов	4300	979
Расходы от реализации имущественных прав		42620
Услуги банка	22	25
Проценты к получению (уплате)		
Прочие расходы	87	78373
Итого прочих расходов (строка 2350)	4409	128878
Базовая прибыль (убыток) на акцию стр. 2900	-0,01 коп. (в отчете не отражается), т.к. единица измерения в тыс. рублях	

ОАО «Недвижимость и Инвестиции» не имеет конвертируемых ценных бумаг, а также заключенных в 2020 году договоров указанных в п. 9 «Методических рекомендаций по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию» (Утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 21 марта 2000 г. № 29н) в пояснительной записке отражается только базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль (убыток) на акцию определяется как отношение базовой прибыли (убытка) отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

Базовая прибыль (убыток) отчетного периода = - 942 тыс. руб.

Дата	Размещение (количество дополнительных акций, оплаченных денежными средствами)	Выкуп (приобретение) (кол-во выкупленных (приобретенных) акций у акционеров)	Обыкновенные акции, находящиеся в обращении (количество)
01.01.2020	0	0	300 000 000
31.12.2020	0	0	300 000 000

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в 2020 году: $(300\,000\,000 \times 12) : 12 = 300\,000\,000$

Базовая прибыль (убыток) на акцию = $- 942 \text{ тыс. руб.} / 300\,000\,000 = - 0,01 \text{ руб.}$

4.8 Чистая прибыль и текущий налог на прибыль

В Отчете о прибылях и убытках за 2020 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».

Развитие пандемии коронавируса (COVID-19) в 2020 году и принимаемые в связи с этим меры по недопущению распространения коронавирусной инфекции привели наряду с прочими факторами к непокрытому убытку за 2020 г.

Пандемия COVID-2019 хоть и оказала негативное воздействие на деятельность Общества, но оно не столь существенное. Благодаря наличию собственных ресурсов Общество способно решить эту временную проблему.

Ставка налога на прибыль в 2020 году составляла 20%. Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила непокрытый убыток в размере 1 269 861 руб. Непокрытый убыток сформировался вследствие сокращения доходов (с продаж в 2019 г. имущества, принадлежавшей Обществу, которое оно сдавало в аренду). Генеральный директор в связи с ухудшением здоровья находился на длительном лечении, что подтверждают больничные листы Попова И.В.

Сумма бухгалтерской прибыли по данным регистров бухгалтерского учета составила непокрытый убыток 4 498 000,00 руб. Непокрытый убыток сформировался в связи с формированием резерва по сомнительным долгам в размере 4 300 000,00 . Дело рассмотрено в Арбитражном суде Челябинской области по иску к ООО СКМ «ТРЕСТ» по продаже доли в УК ООО «Талан».

В 2021 году Общество планирует поднять свои доходы и выйти на прибыль.

4.8. Кредиты и займы

В 2020 году Обществом не выдавались и не приобретались займы.

Сумма процентов по договору процентного займа (9 %) денежных средств от 05 июня 2019 г. с ООО «СЗ СТРОЙАРСЕНАЛ» начислена в прочий доход. За 2020 год она составила 818 926,04 р.

Сумма процентов по договору займа с Поповым И.В. №22 от 24.12.2018 в 2020 была получена и начислена в прочий доход в размере 166 970,59.

4.9. 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.

4.10. События после отчетной даты:

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.

Имущество полностью было списано с баланса Общества в 2019 году.

В 2020 году было обнаружено, что не был списан добавочный капитал в размере 3 537 тыс. руб., который образовался 11.01.2016 при переоценке основных средств. «»). Сумма добавочного капитала, составляющая 3 537 тыс. рублей не принесла существенных ошибок в балансе за 2019 г и 2020 года, так как ошибка признается существенной, если она приводит к искажению показателя бухгалтерской отчетности более, чем на 10% от валюты баланса (либо – от суммы показателя. Валюта баланса за 2019 год $324\,573 \cdot 10\% = 32\,457,3$ тыс. руб.

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

4.11. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не планирует прекращать свою деятельность в 2021 году.

Неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности у Общества нет. Пандемия Covid 2019 оказала существенного влияния на деятельность Общества. Сокращение объемов деятельности не значительное, сокращения штата не было. Общество не обращалось к государственным органам за помощь. Генеральный директор Общества контролирует ситуацию в связи с данным обстоятельством и считает, что у Общества достаточно собственных фондов для преодоления возможных осложнений связанных с пандемией.

Генеральный директор
ОАО «Недвижимость и Инвестиции»

Попов И.В.

