

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Публичного Акционерного Общества «Недвижимость и Инвестиции»
за 2021 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 2021 году являлись:

- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 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.

В связи с вступившими в силу поправками в Гражданский кодекс РФ (внесены Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ) о приведении наименования Общества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и на основании решения Общего собрания акционеров (Протокол № 17 от 30 июня 2021 года) утвержден настоящий Устава Общества.

09.07.2021 году Общество сменило наименование на Публичное акционерное общество, о чем имеется запись в ЕГРЮЛ № 2217400521050/

Решением УФНС России по Челябинской области от 06.09.2021 № 16-07/2/006286@ по рассмотрению жалобы Уральского главного управления Банка России в отношении ПАО «Недвижимость и Инвестиции», Решение Межрайонной ИФНС России № 17 по Челябинской области от 09.07.2021 № 524032А о государственной регистрации изменений отменена, запись за ГРН 2217400521050 признана недействительной.

05 октября 2021 года Общество обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с Заявлением о признании ненормативного правового акта недействительным, о признании решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными. Судебное заседание по рассмотрению Заявления Общества, в очередной раз отложено на 07 апреля 2022 года.

Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2021 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 16.08.2021 г по 01.03.2022 г. Сумма вознаграждения руководящего персонала составила 146 998,79. Сотрудник получал доходы в виде заработной платы в размере 133 358,03 (сто тридцать три тысячи триста пятьдесят восемь рублей 03 копейки) и выплат по ежегодному отпуску размере 13 640,76 (тринадцать тысяч шестьсот сорок рублей 76 копеек).

В 2021 году сотрудник ходил в отпуск за 2020 год.

31.12.2021 создан резерв на отпуск за 2022 г. в размере 16 000,00.

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 ПАО «Недвижимость и Инвестиции» является Попов Игорь Владимирович (генеральный директор ПАО «Недвижимость и Инвестиции»).

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

Попов Игорь Владимирович косвенно владеет 29,90% обыкновенных именных акций ПАО «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 ПАО «Недвижимость и Инвестиции» не имеет.

В состав аффилированных лиц входят:

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

В 2021 году был погашен долг Попова И.В. перед ПАО «Недвижимость и инвестиции» в размере 25 000 000,00 по договору купли-продажи ц/б № 17/05/2013 от 17.05.2013 в виде Векселя серия ПИВ № 031 на 12 000 000,00 и Векселя серия ПИВ № 032 на 13 000 000,00 и поступлением на расчетный счет суммы 216 500,00 за 2021 год

В 2021 году был договор уступки прав требований № 2 от 24.02.2021 между Обществом и Поповым И.В. уступил Обществу задолженность Карелина А.Ю. в сумме 39 700 000,00 основного долга и процентов 1 536 335,63.

В 2021 году Общество получило проценты и отразило в прочих доходах по договору процентного займа Договор займа денежных средств № 1 от 23.04.2019 г. в размере 45 000,00 от ООО «Строительство и Инвестиции».

В 2021 году Общество передало вексель серии СЗ СА № 0001 ООО «СТРОЙАРСЕНАЛ» номинальная стоимость 5 550 000,00, Попову за 6 305 000,00, что было отражено в прочих доходах и расходах.

03.09.2021 году между Обществом и Поповым И.В. была проведена уступка прав № 5 от 03.09.2021. Общество уступило право требования дебиторской задолженности ООО «ТРЕСТ СКМ» по договору купли-продажи доли в УК ООО «ТАЛАН» № 1 от 15.12.2017. Сумма дебиторской задолженности составляло 2 300 000,00, Попов И.В. выкупил за 4 300 000,00, что было отражено в прочих доходах и расходах.

01.10.2021 году был произведен взаимозачет между Обществом и Поповым И.В. на сумму 46 754 000,00 (Уступка прав 4 от 25.11.2020 на сумму 46 754 000,00 и Договор № 3 купли-продажи ценных бумаг от 03.09.2021 на сумму 9 734 000,00, Договор № 4 купли-продажи ценных бумаг от 03.09.2021 на сумму 9 964 000,00, Договор № 5 купли-продажи ценных бумаг от 03.09.2021 на сумму 9 964 000,00, Договор № 6 купли-продажи ценных бумаг от 03.09.2021 на сумму 9 964 000,00, Договор займа денежных средств 5 от 26.11.2019 на сумму 7 128 000,00)

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 2021 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 2021 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 2021 году списался резерв в сумме 4 300 000,00 по договору купли-продажи доли в УК ООО «ТАЛАН» № 1 от 15.12.2017 ООО «ТРЕСТ СКМ» (поступление на расчетный счет от ООО «ТРЕСТ СКМ» 2 000 000,00 и по уступке прав требования № 5 от 03.09.2021 на сумму 2 300 000,00), списывалась сумма 41 092,37 (поступление на расчетный счет задолженности от ОАО АКБ «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 2021 году создавались оценочные обязательства в виде резерва по отпуску за 2021 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	Признано	Погашено	Списано как	Остаток на конец
-------------------------	-------------------	----------	----------	-------------	------------------

	года			избыточная сумма	года
Оценочные обязательства всего:	1	30	(15)		16
В том числе	1	30	(15)		16

1.8 Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует, установленной в уставе Общества.

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 2021 год

В 2021 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 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 -	2021	1490	(571)	200	(200)		(298)	1490	(869)
всего	2020	1490	(273)				(298)	1490	(571)
<i>в том числе:</i>									

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Машины и оборудование (кроме офисного)	2021	1490	(571)	200	(200)		(298)	1490	(869)
	2020	1490	(273)				(298)	1490	(571)
Земельные участки	2021								
	2020								
Транспортные средства	2021		(606)		(189)				
	2020	1610	(379)		(227)			1610	(606)
Здания	2021								
	2020								

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		убытков 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	2021			786	(611)				175	
	2020			563	(563)					
в том числе:										
Сырье и материалы	2021			279	(103)				175	
	2020			2	(2)					
Незавершенное производство	2021			507	(507)					
	2020			561	(561)					
Итого	2021			786	(611)				175	
	2020			563	(563)					

3.10 Дебиторская и кредиторская задолженности

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

Наимен	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
--------	--------	----------------	---------------------	--	------------------

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

описание показателя	год	учтенная по условиям договора величина резерва по сомнительным операциям	поступление			выбытие			Перевод из Дт в Кт	Перевод из Кт в Дт	учтенная по условиям договора величина резерва по сомнительным долгам	12
			операций	штрафы	погашение	на финансовый результат/ списание	погашение	на финансовый результат/ списание				
1		3	4	5	6	7	8	9	10		11	12
Дебиторская задолженность всего	2021	224021	(4789)	49721		(70491)		(4341)			194121	(448)
	2020	228955	(500)	41		(4465)		(11)		1	224021	(4790)
<i>в том числе:</i>												
Расчеты с покупателями и заказчиками	2021	144737	(4300)	25000		(29517)		(4300)			14020	
	2020	145291				(555)					144737	(4300)
Авансы выданные	2021	43		196		(16)					223	
	2020	46		2		(5)					43	
Прочие дебиторы	2021	84030	(489)	24525		(40958)		(41)			53677	
	2020	88927	500	40		(4937)		(11)		1	84030	

3.10.2 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	
Долгосрочная кредиторская задолженность ЗАЙМЫ	2021								
	2020								
Итого	2021								
	2020								

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2021	244	115		(7)		352
	2020	235	9		(1)		244
<i>в том числе:</i>							
Перед поставщиками и подрядчиками	2021	1			(1)		
	2020	1	1		(1)		1
Авансам полученным	2021						
	2020						
Расчеты по налогам и сборам	2021	243	115		(6)		352
	2020	234	9		(1)	1	243
Займы	2021						
	2020						
Перед прочими кредиторами	2021						
	2020						

3.11 Денежные средства и их эквиваленты

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

№ п/п	Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1	2	3	4	5
1	Денежные средства на расчетных счетах в рублях	883	115	646
2	Денежные средства на валютных счётах			
3	Денежные средства в кассе			
Итого		883	115	6

4.5 Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021, 31.12.2020 и 31.12.2019 не изменялся, и составляет 300 000 тыс. руб.

Дивиденды Общество в 2021 и 2020 годах не распределяло и не выплачивало.

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

Виды доходов от обычных видов деятельности	За 2021 год	За 2020 год
1	2	3
Выручка от реализации готовой продукции		
Выручка от реализации услуг	50	100
Выручка от реализации покупных товаров		
Итого выручка (строка 2110)	50	100

Доходы от сдачи в аренду основных средств за 2021 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 2021 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 2021год	За 2020год
1	2	3
Выручка от реализации ОС и незавершенного строительства	590	
Проценты к получению	856	986
Выручка от реализации имущественных прав	10605	
Восстановлен резерв по сомнительным долгам		11
Прочие доходы	0,81	30
Итого прочих доходов (строка 2340)	12 051	1027

Наименование показателя прочих расходов	За 2021 год	За 2020 год
1	2	3
Расходы от реализации ОС и незавершенного строительства	1731	
Отрицательная курсовая разница		
Расходы от созданных резервов		4300
Расходы от реализации имущественных прав	7 800	
Услуги банка	28	22
Проценты к получению (уплате)		
Прочие расходы	1039	87
Итого прочих расходов (строка 2350)	10 598	4409
Базовая прибыль (убыток) на акцию стр. 2900	0,02 руб. (в отчете не отражается), т.к. единица измерения в тыс. рублях	

ПАО «Недвижимость и Инвестиции» не имеет конвертируемых ценных бумаг, а также заключенных в 2021 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 = 5 089 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)
01.01.2021	0	0	300 000 000
31.12.2021	0	0	300 000 000

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в 2021 году: $(300\,000\,000 \times 12) : 12 = 300\,000\,000$

Базовая прибыль (убыток) на акцию = $5\,089 \text{ тыс. руб.} / 300\,000\,000 = 0,02 \text{ руб.}$

4.8 Чистая прибыль и текущий налог на прибыль

В Отчете о прибылях и убытках за 2021 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».

Ставка налога на прибыль в 2021 году составляла 20%. Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила 669 760,00.

4.8. Кредиты и займы

В 2021 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» сумма составила 410 597,26 р и начислена в прочий доход. По договору займа № 1 от 05.03.2019 г. с Карелиным А.Ю сумма составила 293 671,24 и начислена в прочий доход.

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:

События после отчетной даты отсутствуют.

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

4.11. Информация по прекращаемой деятельности

ПАО «Недвижимость и Инвестиции» сообщает, что у Общества не имеется неопределенности в отношении непрерывности его деятельности в 2022 г., а также отсутствует информация о событиях или факторах, которые могли бы продлить сомнения в продолжении непрерывности деятельности. Общество способно непрерывно продолжать свою деятельность. Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлять деятельность в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Обществу также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в способности осуществлять деятельность непрерывно.

Несмотря на ограничительные меры в связи с Covid 2019 Обществом не была приостановлена деятельность, а наоборот продолжалась. Выплата заработной платы и налогов всегда производится своевременно. Задержки в уплате обязательных платежей и прочих расчетов с контрагентами отсутствуют.

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.

Чистые активы компании на 31.12.2021 г. составляют положительную величину.

Генеральный директор



Попов И.В.