

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗАО «КАПИТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ» ЗА 2020 ГОД.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ЗАО «КАПИТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ» за 2020 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Закрытое акционерное общество «Капитал Недвижимости» зарегистрировано 19.06.2006, ОГРН 1067746718599.

ЗАО «Капитал Недвижимости» зарегистрировано по адресу: РФ, 115093, Москва г, Подольское ш, дом № 8, корпус 5, этаж 1 СЕК 3 П XIV К 6.

Уставный капитал организации составляет 34694400 руб. и складывается из 100 акций номинальной стоимостью 346944 руб., полностью оплаченных акционерами.

Услуги по хранению и ведению реестра ЗАО «Капитал Недвижимости» осуществляет Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС» (является членом СРО НФА; лицензия выдана ФКЦБ России 12.03.2004 № 10-000-1-00304 без ограничения срока действия).

В 2020 году ЗАО «Капитал Недвижимости» осуществляло следующие виды деятельности:

- сдача внаем собственного недвижимого имущества (код 68.20 по ОКВЭД).

Организация не осуществляла виды деятельности, подлежащие обязательному лицензированию.

Организация не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Аффилированными лицами ЗАО «Капитал Недвижимости» являются:

- Ястребов Александр Владимирович – владеет 99 % акций ЗАО «Капитал Недвижимости»;

- Кирова Наталия Анатольевна – единоличный исполнительный орган-генеральный директор.

Организация в 2020 году применяла упрощенную систему налогообложения, объект налогообложения – «Доходы».

Численность работников Организации по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 4 человека, в т.ч. 2 внешних совместителя.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРАВИЛА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЁТА И ФОРМИРОВАНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЁТНОСТИ

1. Бухгалтерский учёт и отчётность

1.1. Бухгалтерская отчетность ЗАО «Капитал Недвижимости» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учёта и отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н), иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учёту, утверждёнными Министерством финансов Российской Федерации.

1.2. Бухгалтерский учёт ведётся бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

1.3. Бухгалтерский учёт финансово-хозяйственных операций ведётся на счетах синтетического и аналитического учёта в соответствии с планом счетов, утверждённым Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н.

1.4. Бухгалтерский учёт ведётся с использованием компьютерной программы «1С: Предприятие», версия 8.3. Организация создаёт регистры бухгалтерского учёта на электронных носителях по формам, предусмотренным компьютерной программой.

1.5. Организация использует типовые формы бухгалтерской отчётности (Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н)

2. Основная информация по учетной политике организации

Учетная политика организации утверждена приказом генерального директора от 31.12.2014 за №23.

Изменений в существенных способах ведения бухгалтерского учета, способных повлиять на оценку показателей бухгалтерского учета, по сравнению с предыдущим отчетным периодом, не происходило.

2.1. Учет основных средств.

Учёт основных средств ведётся в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Учёт основных средств» ПБУ 6/01, утверждённым Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учёту основных средств, утверждёнными Приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н.

Объекты основных средств принимаются к учёту по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной из срока полезного использования этого объекта.

Переоценка объектов основных средств Организацией, согласно учетной политике, действующей в 2020 году, не производится.

2.2. Учет МПЗ.

При выбытии МПЗ их оценка производится по средней себестоимости (п. 16 ПБУ 5/01, п. 78 Методических указаний по бухгалтерскому учёту МПЗ).

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в [п. 4](#) ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

2.3. Учет доходов и расходов

Учет доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету

"Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Доходы организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся поступления от сдачи внаем собственного недвижимого имущества по договору аренды.

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходы организации подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

3. Оценочные обязательства, резервы.

3.1. Отчисления в резерв по сомнительным долгам не производились.

По данным на 31.12.2020 г., числится просроченная дебиторская задолженность:

—ООО «СПУТНИК» по договору аренды №5 от 01.05.2017 в размере 33931173,94 руб. Погашение просроченной задолженности ожидается в течение 2021 года.

3.2. Сумма оценочного обязательства на оплату очередных отпусков рассчитывается на каждого работника отдельно, исходя из среднего дневного заработка, количества дней неиспользованного отпуска и тарифа страховых взносов.

Сумма данного оценочного обязательства на 31.12.2020 г. составляет 299707,32 руб.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

4. Расшифровка существенных статей бухгалтерского баланса.

4.1. Расшифровка по строке 1150 Бухгалтерского баланса «Основные средства» : на 31.12.2019- 27849 тыс. руб., на 31.12.2019- 26196 тыс. руб.

В течение отчетного периода выбытия основных средств не происходило, новых основных средств к учету не принималось.

Приводим расшифровку по строке «Основные средства».

Наименование /группа объектов	Срок полез. Ис-пользова-ния (в мес.)	Первоначальная стоимость объектов (руб.) на 31.12.2020	Начислен-ная аморти-зация, на 31.12.2019 (руб.)	Начисленная амортизация, на 31.12.2020 (руб.)	Первоначальная стоимость за вычетом амортизации , на 31.12.2019 (руб.)	Первоначальная стоимость за вычетом амортизации, на 31.12.2020 (руб.)
Основные средства, учитываемые на счете 01,		47647443,95	20573359,92	22225717,20	27848714,03	25421726,75

всего						
В т.ч : Нежилые помещения (часть здания)	361	40688691,66	13923114,58	15313534,18	26765577,08	25375157,48
Группа: Мебель для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания	61	4430815,82	4414312,58	4425961,82	16503,24	4854,00
Группа: Кухонное оборудование /Оборудование пищевой промышлен- ности	85	1772876,98	1480873,27	1731161,71	292003,71	41715,27
Автоматическая система пожарной сигнализации	61	315999,84	315999,84	315999,84	0	0
Автоматическая установка водяного пожаротушения	61	222509,60	222509,6	222509,6	0	0
Прочие основные средства, учитываемые на счете 01.01		216550,05	216550,05	216550,05	0	0
Объекты , учитываемые на счете 08 , всего		774630,00			774630,00	774630,00
В т.ч. : Воздушный массаж с пола КВК		103260,00			103260,00	103260,00
Дверь стеклянная без порога (р-р 70*190) бронза		46200,00			46200,00	46200,00
Парогенератор Stream Teas Premium 18.0 квт		332640,00			332640,00	332640,00
Печь Euro Max (Германия) 9 квт		49770,00			49770,00	49770,00
Подводное массажное устройство 4 форсунки Standart		121380,00			121380,00	121380,00
Подводное массажное устройство 4 форсунки Standart		121380,00			121380,00	121380,00
ИТОГО					27848714,03	26196356,75

4.2. Расшифровка по строке 1230 «Дебиторская задолженность».:
 На на 31.12.2019- 33095 тыс. руб., на 31.12.2020- 36281 тыс. руб.,.

Показатель	Наличие на начало отчетного периода (руб.)	Наличие на конец отчетного периода (руб)
Всего по строке 1230	33094881,37	36281190,51
В т.ч. : Покупатели и заказчики (сч. 62.01)	30645086,17	33931173,94
Беспроцентные займы (сч 58.03)	2150000,00	2150000,00
Авансы выданные	185392,66	200013,08
Предоплата за аренду земли	114402,54	
Прочие дебиторы		3,49

4.3. Расшифровка по строке 1410 «Долгосрочные обязательства. Заемные средства»:
 На 31.12.2019- 11600 тыс. руб., на 31.12.2020- 11600 тыс. руб.

Показатель	Наличие на начало отчетного периода (руб.)	Наличие на конец отчетного периода (руб)
Всего по строке 1230	11600000,00	11600000,00
В т.ч. : Денежные средства, полученные по договорам займа от ООО «Фирма Кардиофарм»	11600000,00	11600000,00

4.4. Расшифровка по строке 1520 «Кредиторская задолженность»:
 На 31.12.2019- 1211 тыс. руб., на 31.12.2020- 959 тыс. руб.

Показатель	Наличие на начало отчетного периода (руб.)	Наличие на конец отчетного периода (руб)
Всего по строке 1520	1211394,73	959591,12
В т.ч. : Поставщики и подрядчики (сч. 60.01)	112569,68	107826,80
Налоги и сборы	1058557,73	823301,73
Задолженность перед персоналом по оплате труда	0	0
Задолженность перед внебюджетными фондами	40267,32	28462,59
Прочие кредиторы	0	0

5. Раскрытие информации по доходам и расходам

5.1. Доход от сдачи внаем собственного недвижимого имущества:

Строка 2110 Отчета о финансовых результатах)- 8435 тыс. руб.

В 2020 году организация получала арендную плату от единственного арендатора ООО "СПУТНИК" (ИНН 7707383625), по договору аренды нежилых помещений №5 от 01.05.2017 г. (8434874,97 руб. за 2020 год).

5.2. Себестоимость (строка 2120 Отчета о финансовых результатах) : 4065 тыс. руб.

В т.ч. :

-амортизация основных средств 1640708,04 руб.

- затраты на содержание переданного в аренду имущества 2424450,30 руб.

Итого: 4065158,34 руб.

5.3 Управленческие расходы (Строка 2220 Отчета о финансовых результатах)- 2655 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 2655230,85 руб. В составе коммерческих расходов в отчёте о финансовых результатах за 2020 год отражены следующие расходы:

-расходы на оплату труда 1945348,63 руб.

-компенсационные выплаты 19500,00 руб.

- страховые взносы во внебюджетные фонды 400890,39 руб.

-взносы в ФСС от несчастных случаев и профзаболеваний 11127,38 руб.

-аренда офиса 123210,00 руб.

-материальные расходы 11172,20 руб.

-услуги по сопровождению компьютерных программ- 42766,00

-услуги по ведению и хранению реестра, услуги по осуществлению функций счетной комиссии, по предоставлению списков участников общего собрания: 34500,00 руб.

—услуги связи 13193,74 руб.

—отчет об оценке недвижимого имущества -36000,00

-прочие расходы(амортизация, почтовые расходы, и пр.) 17522,51 руб.

5.4. Прочие доходы за 2020 год составили –3494 тыс. руб., в том числе:

-доходы от участия в других организациях (выплата части распределенной чистой прибыли, полученные от ООО «Фирма Кардиофарм») -3494051,00 руб.

5.5. Прочие расходы за 2020 год составили 2632388,42 руб., в том числе:

- арендная плата за землю Департаменту городского имущества г. Москвы- 1041453,94 руб.

-налог на имущество 1529212 руб.

-услуги банка 32568,06 руб.

-неустойки за несвоеврем.оплату коммунальных услуг-20866,47 руб.

-прочие -8287,95 руб.

6. Арендованное имущество

В составе арендованного имущества по числятся:

- земельный участок площадью 3940 м² с адресными ориентирами: г. Москва, Малый Каретный пер., владения 11-13, стр. 1,2,3,4,10,11, арендованный у Департамента городского имущества города Москвы. ЗАО «Капитал Недвижимости» перечисляет арендодателю по Дополнительному соглашению к Договору долгосрочной аренды земельного участка (договору аренды земли) от 14.09.1999 №М-01-014985 долю арендной платы, составляющую 145/1000 (сто сорок пять тысячных), или 14,5% (четырнадцать целых и пять десятых процента), арендная плата выплачивается ежеквартально, и в 2020 году составляла 260363,48 руб. в квартал.

- офисное помещение площадью 12,6 м², расположенное по адресу: г. Москва, Подольское шоссе, д.8, корп.5, арендованное у ООО «Аберт». Арендная плата за аренду офисного помещения выплачивается ежемесячно и в 2020 году оставляла: 11100 руб.- в период с 01.01.2020 по 31.03.2020, 7770 руб. -в период с 01.04.2020 по 30.06.2020, и 11100,00 руб.- в период с 01.07.2020 по 31.12.2020 г.

7. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Организации являются:

- Ястребов Александр Владимирович – владеет 99 % акций ЗАО «Капитал Недвижимости», является бенефициарным владельцем ЗАО «Капитал Недвижимости».

- Кирова Наталия Анатольевна – единоличный исполнительный орган.

ЗАО «Капитал Недвижимости» принадлежит доля 10% уставного капитала ООО «Фирма Кардиофарм» (ИНН 7722103657).

Организацией ЗАО «Капитал Недвижимости» от ООО «Фирма Кардиофарм» были получены следующие денежные средства:

№ и дата договора займа	Дата перечисления денежных средств	Под какой процент	Сумма, руб.	Срок действия договора займа
18/03/13 от 18.03.2013	18.03.2013	Беспроцентный	4300000,00	18.03.2023
29/03/13 от 29.03.2013	29.03.2013	Беспроцентный	400000,00	29.03.2023
31/03/13 от 31.03.2013	31.03.2013	Беспроцентный	500000,00	31.03.2023
06/05/13 от 06.05.2013	06.05.2013	Беспроцентный	500000,00	06.05.2023
01/07/13 от 01.07.2013	01.07.2013	Беспроцентный	500000,00	01.07.2023
31/07/13 от 31.07.2013	31.07.2013	Беспроцентный	1800000,00	31.07.2023

29/08/13 от 29.08.2013	29.08.2013	Беспроцентный	500000,00	29.08.2023
30/09/13 от 30.09.2013	30.09.2013	Беспроцентный	1000000,00	30.09.2023
06/12/13 от 06.12.2013	06.12.2013	Беспроцентный	1600000,00	06.12.2023
22/05/14 от 22.05.2014	22.05.2014	Беспроцентный	500000,00	22.05.2024
Итого			11600000,00	

Организация выдавала денежные средства по договорам беспроцентного займа Ястребову Александру Владимировичу:

№ и дата договора займа	Дата перечисления денежных средств	Под какой процент	Остаток на 31.12.2020, руб.	Срок действия договора займа
7 от 29.12.2014	30.12.2014	Беспроцентный	150000,00	24 месяца
8 от 24.04.2015	24.04.2015	Беспроцентный	1000000,00	24 месяца
9 от 08.10.2015	08.10.2015	Беспроцентный	1000000,00	24 месяца
Итого			2150000,00	

Вознаграждение (Заработная плата), начисленное генеральному директору Кировой Наталии Анатольевны за 2020 год, составило 1163800,00 руб.

Налог на доходы, исчисленный с вознаграждения- 151294 руб.

Страховые взносы, начисленные на вознаграждение генерального директора – 233891,96 руб.

Выплаты долгосрочных вознаграждений по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности) не производились.

Выплаты в виде опционов эмитента, акций, паёв, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплат на их основе не производились.

8. События после отчётной даты

8.1. Факты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, в период между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

Генеральный директор

ЗАО «Капитал Недвижимости» _____ Кирова Н. А.