

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Акционерное общество

«Физика-Риэлти»

Пояснения

в составе бухгалтерской отчетности за период
с 1 января по 31 декабря 2020 г.

г. Москва

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	3
1.2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	3
1.3. СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО КАПИТАЛА, ОСНОВНЫЕ АКЦИОНЕРЫ.....	3
1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ	4
1.5. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЕСТРОДЕРЖАТЕЛЕ И АУДИТОРЕ.....	4
2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ.....	5
2.1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ	5
2.2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА.....	5
2.3. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	5
2.4. ПОРЯДОК УЧЕТА АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ВЫРАЖЕННЫХ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ	6
2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	6
2.6. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ	7
2.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	7
2.8. РАСЧЕТЫ С ДЕБИТОРАМИ И КРЕДИТОРАМИ	8
2.9. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	8
2.10. ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ	9
2.11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.....	9
2.12. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ	9
2.13. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДОВ	9
2.14. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РАСХОДОВ	10
2.15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ	11
2.16. ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ	11
2.17. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ	12
2.18. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	12
3. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	13
3.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	13
3.2. ЗАПАСЫ	16
3.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	17
3.4. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	19
3.5. РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ.....	20
3.6. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК).....	20
3.7. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ.....	21
3.8. КРАТКОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	22
3.9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	23
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	24
4.1. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	24
4.2. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	24
4.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ПРИБЫЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ	25
5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ	26
5.1. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	26
5.2. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	27
5.3. ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ	31
5.4. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	31
5.5. КОРРЕКТИРОВКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	32
5.6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.....	33
5.7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	34

АО «Физика-Ризлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «Физика-Ризлти» (далее – «Общество») за 2020 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Акционерное общество «Физика-Ризлти», сокращенное название АО «Физика-Ризлти», ИНН/КПП 7726508661 / 772601001, зарегистрировано МИ ФНС РФ № 46 по г Москве.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 04.08.2004 г., за основным государственным регистрационным номером 1047796569468.

Юридический и фактический адрес: 117587, г. Москва, Варшавское шоссе, д.125Ж, корп. 6.

Средняя численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
4	6	8

1.2. Основные виды деятельности

Основным видом экономической деятельности Общества в 2020 году являлось «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» (ОКВЭД – 68.20).

1.3. Структура акционерного капитала, основные акционеры

Уставный капитал Общества на 31.12.2020 г. составляет 160 000 000 руб., что соответствует учредительным документам.

Уставный капитал Общества оплачен полностью. Изменений уставного капитала в течение 2020 - 2018 гг. не производилось.

Уставный капитал Общества разделен на:

- 10 000 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций, каждая из которых имеет номинальную стоимость 16 000 рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 г., на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. в Обществе отсутствуют бенефициарные владельцы.

Основными акционерами Общества по состоянию на 31.12.2020 г. являются:

Наименование	Количество акций	Доля в УК
ОАО НПО «Физика»	5 700	57%
Прочие юридические и физические лица	4 300	43%
Итого:	10 000	100%

Основными акционерами Общества по состоянию на 31.12.2019 г. являются:

Наименование	Количество акций	Доля в УК
ОАО НПО «Физика»	5 700	57%
Сысоев П.В.	2 225	22,25%
Прочие юридические и физические лица	2 075	20,75%
Итого:	10 000	100%

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Основными акционерами Общества по состоянию на 31.12.2018 г. являются:

Наименование	Количество акций	Доля в УК
ОАО НПО «Физика»	5 700	57%
Сысоев П.В.	2 425	24,25%
Прочие юридические и физические лица	1 875	18,75%
Итого:	10 000	100%

1.4. Информация об органах управления

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Совет директоров в Обществе отсутствует.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества, полномочия которого переданы Управляющей организации ООО «Риэл Эстейт Финанс» по договору № 1/10-2018 от 22.10.2018 г.

В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

1.5. Информация о реестродержателе и аудиторе

В отчетном году реестродержателем Общества является Акционерное общество «Профессиональный регистрационный центр» (АО «ПРЦ»).

Юридический адрес: 117452, г. Москва, Балаклавский проспект, д. 28В; т. (495) 587-40-60, 318-12-22
ОГРН 1023802254574.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00293 от 13.01.2004 г. без ограничения срока действия.

Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам.

Аудитором Общества является: ООО «Компания «Ск-Аудит».

Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Хомутовский тупик, д. 4, корп. 1, офис V, т. (495) 651-82-22

ОГРН 1037739801868.

Аудитор является членом Саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество».

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 11206027552.

Свидетельство о членстве: № 4618 от 17.08.2012 г.

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства и принципа непрерывности действия.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Учетная политика на 2020 г. утверждена приказом Генерального директора ООО «Риэл Эстейт Финанс» Управляющей организации АО «Физика-Риэлти» от 27 декабря 2019 г. № 12.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

2.2. Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в организации ведется сторонней организацией на основании договора. Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности несет руководство организации, а также организация, осуществляющая ведение бухгалтерского учета в части ответственности, предусмотренной договором.

Бухгалтерский учет и учетные регистры бухгалтерского учета ведутся на электронных носителях с помощью специализированной программы: 1С:Предприятие 8.3 «Управление производственным предприятием».

2.3. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49.

Инвентаризацию основных средств проводится 1 раз в 3 года.

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Последняя инвентаризация основных средств и незавершенного строительства проводилась на 31.12.2020 года.

Поскольку действующим законодательством РФ унифицированная форма по инвентаризации финансовых вложений (в т.ч. ценных бумаг, переданных на хранение в специальные организации), а так же по займам выданным не предусмотрена, для инвентаризации финансовых вложений применяется унифицированная форма ИНВ-17 «Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами», утвержденная постановлением Госкомстата РФ от 18.08.1998 г. N 88.

2.4. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств, в валюту РФ – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 № 154н.

Курс ЦБ РФ на отчетные даты составляет:

Валюта	Курс на 31.12.2020, руб./ед.	Курс на 31.12.2019, руб./ед.	Курс на 31.12.2018, руб./ед.
Доллар США	73.8757	61.9057	69,4706

2.5. Основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.

Активы, в отношении которых выполняются условия их признания в составе основных средств и стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности и надлежащего контроля, за движением таких активов, используется забалансовый счет учета 10.ТМ.

В составе основных средств учитываются объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые вне зависимости от документального подтверждения факта подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и получения таких прав. Учет объектов основных средств, принятых в эксплуатацию и фактически используемых до момента подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество ведется Обществом обособлено на специальном аналитическом счете бухгалтерского учета.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за вычетом начисленной амортизации.

Оценка основных средств при принятии к учету

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом за плату, формируется по фактическим затратам и включает в себя расходы на строительство и приобретение основных средств, за исключением возмещаемых налогов.

Общество определяет срок полезного использования объекта основных средств организации при принятии объекта к бухгалтерскому учету, на основании приказа руководителя организации, исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Последующая оценка

Первоначальная стоимость основных средств подлежит изменению в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки основных средств.

Право собственности на земельные участки

Земельный участок, на котором расположены здания Общества, получен в аренду.

Амортизация

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

Расходы по ремонту и обслуживанию

Расходы по ремонту и обслуживанию основных средств признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Фактические расходы, связанные с проведением текущего и капитального ремонтов основных производственных фондов, включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) по окончании работ.

Учет арендованных основных средств

Основные средства, полученные в аренду, учитываются по инвентарному номеру, который организация самостоятельно присвоила данному имуществу.

Арендованные основные средства учитываются на счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договоре аренды.

В случаях, когда в договоре аренды не указывается стоимость передаваемого в аренду имущества, организация оценивает стоимость арендованного имущества исходя из суммы арендных платежей за период действия договора аренды.

2.6. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденного приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н.

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске сырья и материалов в производство их оценка производится по средней себестоимости.

Оценка сырья и материалов по средней себестоимости производится по каждой группе (виду) запасов путем деления общей себестоимости группы (вида) запасов на их количество, складывающееся соответственно из себестоимости и количества остатков на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

По каждой группе (виду) материально-производственных запасов в течение отчетного года применяются один способ оценки.

2.7. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам. Классификация финансовых вложений в качестве долгосрочных или краткосрочных базируется на намерениях Общества в части их дальнейшего использования, а также договорных сроках.

По долговым ценным бумагам (дисконтный вексель), по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним дохода, относится на финансовый результат (в составе прочих доходов или расходов) ежемесячно.

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Проценты и (или) дисконт, отражаются обособленно по каждому векселю или займу как дебиторская задолженность.

Начисленные проценты и (или) дисконт отражаются в составе прочих доходов ежемесячно.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При принятии решения о создании оценочного резерва под обесценение финансового вложения, Общество оценивает не только текущую ситуацию, но и вероятные будущие экономические выгоды от дальнейшего владения данным финансовым вложением.

Для проверки устойчивого снижения стоимости финансовых вложений используются данные финансовой отчетности контрагента/рыночной стоимости данного актива как минимум за три отчетных периода.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения), на краткосрочные и долгосрочные.

Финансовые вложения (паи или акции - вклад в уставный капитал) учитываются в бухгалтерской отчетности как долгосрочные.

2.8. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Списанная в убыток дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности или по причинам неплатежеспособности дебиторов отражается в бухгалтерском учете на счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течение 5 лет.

2.9. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются прочими расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.10. Оценочные резервы

Обществом созданы следующие оценочные резервы:

- по сомнительной дебиторской задолженности;
- под обесценение финансовых вложений.

2.11. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденного приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н (далее ПБУ 8/2010).

В соответствии с ПБУ 8/2010, оценочными обязательствами Общества являются:

- оценочное обязательство на оплату отпусков (включая платежи на социальное страхование и обеспечение) работникам организации.

Резервирование оценочных обязательств отражается по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство.

2.12. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные Обществом отражаются в бухгалтерском учете в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Информация об имуществе, переданном в залог, отражается в балансе на счете 009 «Обеспечения обязательств выданные».

2.13. Порядок формирования доходов

Учет доходов Общества осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н (далее ПБУ 9/99).

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

К доходам организации по обычным видам деятельности относятся:

- выручка от предоставления за плату во временное пользование своих активов (движимое и недвижимое имущество) по договору аренды;
- выручка по агентским договорам.

К прочим доходам организации относятся:

- поступления от продажи основных средств и иных активов, товаров, продукции;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а так же проценты за использование банком денежных средств, находящиеся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

- суммы дооценки активов (кроме основных средств);
- прочие доходы.

2.14. Порядок формирования расходов

Учет расходов Общества осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности (предоставление во временное пользование активов (движимое и недвижимое имущество) и управленческие расходы);
- прочие расходы.

Расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов (движимое и недвижимое имущество), формируются по дебету счета 20 «Основное производство».

Управленческие расходы формируются по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы».

Прочие расходы формируются по дебету счета 91.2 «Прочие расходы».

Расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов (движимое и недвижимое имущество), формируются в разрезе аналитического учета «Аренда помещений» в разрезе статей прямых затрат. К таким расходам относятся:

- амортизация ОС;
- аренда земельного участка;
- аренда сайта;
- сырье и материалы;
- оплата труда;
- страховые взносы;
- поставка воды, водоотведение сточных вод;
- поставка тепла;
- обеспечение электроэнергией;
- ремонтно-строительные работы;
- услуги охраны;
- услуги эксплуатации и техобслуживания;
- услуги связи;
- расходы по страхованию имущества;
- рекламные услуги.

Расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов (движимое и недвижимое имущество), признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и учитываются по фактической производственной себестоимости.

К управленческим расходам относятся:

- административно-управленческие расходы;
- расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- услуги единоличного исполнительного органа;
- услуги комплексного управленческого обслуживания;

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг; другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы полностью списываются в отчетном периоде, к которому они относятся, в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи».

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», распределяются между объектами аналитического учета пропорционально выручке от реализации этих объектов.

К прочим расходам организации относятся:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, товаров, продукции;

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);

- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

- убытки прошлых лет, признаваемые в отчетном году;

- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных к взысканию;

- курсовые разницы;

- суммы уценки активов (кроме основных средств);

- налог на имущество;

- прочие расходы.

Прочие расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Незавершенное производство, в организации отсутствует.

2.15. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

Информация о временных разницах формируется в бухгалтерском учете в соответствии с Регистром учета временных разниц (ведется в формате Excel), представляющим собой перечень признаваемых в бухгалтерском балансе активов и обязательств, а также объектов налогового учета, которые имеют отличную от нуля налоговую величину (налоговую стоимость). По каждой статье перечня указывается ее балансовая стоимость, налоговая стоимость и соответствующая временная разница.

Информация о постоянном налоговом расходе (доходе) определяется в соответствии с расчетом как числовая сверка между расходом по налогу на прибыль и условным расходом по налогу на прибыль. Отдельный регистр учета постоянных разниц не ведется.

В бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.16. Прибыль, приходящаяся на одну акцию

В соответствии с Методическими рекомендациями по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденными приказом Минфина РФ от 21.03.2000 № 29н, акционерное общество раскрывает информацию о прибыли, приходящейся на одну акцию, в двух величинах: базовой прибыли (убытка) на акцию, которая отражает часть прибыли (убытка) отчетного периода, причитающейся акционерам - владельцам обыкновенных акций, и прибыли (убытка) на

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

акцию, которая отражает возможное снижение уровня базовой прибыли (увеличении убытка) на акцию в последующем отчетном периоде (далее - разводненная прибыль (убыток) на акцию).

2.17. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденного приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н.

2.18. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденного приказом Минфина России от 25.11.1998 № 56н.

АО «Физика-Ризлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

Информация об остаточной стоимости основных средств отражена в бухгалтерском балансе Общества по стр. 1150 «Основные средства».

Информация о восстановительной стоимости основных средств, суммах накопленной амортизации, а также о движении основных средств по группам за 2019 - 2020 гг. представляется собой следующее:

Наличие и движение основных средств за 2019 – 2020 гг.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	11501	за 2020 г.	549 722	(95 885)	1 499	(47 851)	8 322	(6 290)	-	-	503 369	(93 852)
	11501	за 2019 г.	548 707	(89 607)	1 015	-	-	(6 278)	-	-	549 722	(95 885)
в том числе:												
Машины и оборудование (кроме офисного)	115011	за 2020 г.	41 065	(36 245)	1 499	(959)	908	(870)	-	-	41 604	(36 207)
	115011	за 2019 г.	40 050	(35 387)	1 015	-	-	(858)	-	-	41 065	(36 245)
Производственный и хозяйственный инвентарь	115012	за 2020 г.	244	(238)	-	-	-	(1)	-	-	244	(238)
	115012	за 2019 г.	244	(237)	-	-	-	(1)	-	-	244	(238)
Здания	115013	за 2020 г.	506 919	(58 702)	-	(46 617)	7 301	(5 286)	-	-	460 302	(56 686)
	115013	за 2019 г.	506 919	(53 416)	-	-	-	(5 286)	-	-	506 919	(58 702)
Сооружения	115014	за 2020 г.	1 494	(700)	-	(275)	114	(133)	-	-	1 219	(720)
	115014	за 2019 г.	1 494	(567)	-	-	-	(133)	-	-	1 494	(700)

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Незавершенные капитальные вложения в основные средства за 2019 - 2020 гг.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	11502	за 2020 г.	300	1 499	-	(1 499)	300
	11502	за 2019 г.	-	1 315	-	(1 015)	300
в том числе: Противодымная вентиляция	115021	за 2020 г.	300	-	-	-	300
	115021	за 2019 г.	-	300	-	-	300

В 2019 и 2020 гг. в Обществе были изменены стоимости основных средств, связанных с достройкой, дооборудованием, реконструкцией. По состоянию

на 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г. в составе основных средств Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации.

Общество не имеет в собственности земельных участков. Земельный участок, на котором расположены здания Общества, получен в аренду.

АО «Физика-Ризлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Иное использование основных средств за 2018 - 2020 гг.

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	403 616	448 217	459 100
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	351 822	351 822	374 768
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	-	-	-

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3.2. Запасы

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	1210	за 2020 г.	1 180	-	40 451	(2 070)	-	-	X	39 561	-
	1210	за 2019 г.	144	-	1 572	(536)	-	-	X	1 180	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	за 2020 г.	1 180	-	922	(2 070)	-	-	-	32	-
	12101	за 2019 г.	144	-	1 572	(536)	-	-	-	1 180	-
Товары отгруженные (Переданные объекты недвижимости (находящиеся в процессе государственной регистрации)	12102	за 2020 г.	-	-	39 529	-	-	-	-	39 529	-
	12102	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В составе товаров отгруженных отражен объект основного средства - нежилое здание по адресу г. Москва Варшавское шоссе д.125Ж, корп. 7, переданный покупателю и находящийся на 31.12.2020 г. в процессе государственной регистрации. Переход права собственности к покупателю зарегистрирован 22.01.2021 г. В рамках договора купли-продажи здания в пользу Общества открыт безотзывный покрытый аккредитив на сумму 320 000 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. аккредитив раскрыт на 20 000 тыс. руб., оставшаяся часть аккредитива раскрыта после государственной регистрации договора купли-продажи здания и полного исполнения обязательств по договору.

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3.3. Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности за 2019 - 2020 гг.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена за вычетом резерва по сомнительным долгам.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва				
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	1230	за 2020 г.	18 081	(406)	64 908	-	(56 519)	(240 791)	(1 771)	(402)	-	25 662	(988)
	1230	за 2019 г.	22 339	(2 139)	238 304	-	(240 791)	(1 771)	(349)	-	-	18 081	(406)
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	за 2020 г.	8 021	(406)	9 917	-	(5 129)	(201 026)	(402)	-	-	12 001	(864)
	12302	за 2019 г.	12 294	(368)	196 753	-	(201 026)	(349)	(349)	-	-	8 021	(406)
Авансы выданные	12301	за 2020 г.	4 018	-	5 746	-	(3 478)	-	-	-	-	6 286	(124)
	12301	за 2019 г.	4 083	-	35 509	-	(35 574)	-	-	-	-	4 018	-
Прочая	12303	за 2020 г.	6 042	-	49 245	-	(47 912)	-	-	-	-	7 375	-
	12303	за 2019 г.	5 962	(1 771)	6 042	-	(4 191)	(1 771)	-	-	-	6 042	-

АО «Физика-Ризлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Просроченная дебиторская задолженность за 2018 - 2020 гг.

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	988	-	406	-	2 205	66
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	864	-	406	-	434	66
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	124	-	-	-	-	-
прочая	-	-	-	-	1 771	-

В 2020 г. резерв по сомнительным долгам увеличен на сумму 582 тыс. руб.

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3.4. Краткосрочные финансовые вложения

Информация о наличии и движении краткосрочных финансовых вложений за 2019 - 2020 гг.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	выбыло (погашено)		Текущей	первоначальная стоимость	на конец периода	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				Изменения первоначальной стоимости, выраженной в иностранной валюте в связи с изменением курса валюты
Краткосрочные финансовые вложения - всего	1240	за 2020 г.	5 574	(35)	1 226	(695)	35	-	6 106	-
	1240	за 2019 г.	-	-	7 974	(2 400)	-	-	5 574	(35)
в том числе:										
Долговые ценные бумаги	12401	за 2020 г.	4 879	-	1 226	-	-	-	6 106	-
	12401	за 2019 г.	-	-	4 879	-	-	-	4 879	-
Предоставленные займы	12402	за 2020 г.	660	-	-	(660)	-	-	-	-
	12402	за 2019 г.	-	-	3 060	(2 400)	-	-	660	-
Приобретение права в рамках оказания финансовых услуг	12403	за 2020 г.	35	(35)	-	(35)	35	-	-	-
	12403	за 2019 г.	-	-	35	-	-	-	35	(35)

Все краткосрочные финансовые вложения Общества не являются котируемыми на рынках ценных бумаг, в связи с этим определить их текущую рыночную стоимость не представляется возможным.

На 31.12.2020 г. Обществом был закрыт резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений в размере 35 000 (Тридцати пяти тысяч) рублей 00 копеек.

Резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений не создавался, так как устойчивого существенного снижения стоимости краткосрочных финансовых вложений в 2020 году не выявлено.

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3.5. Резервный капитал

Резервный фонд в соответствии с учредительными документами в размере 5 % от величины Уставного капитала формируется за счет чистой прибыли Общества.

По состоянию на отчетную дату Обществом сформирован Резервный фонд в размере 4 098 тыс. руб., что составляет 51,23 % от общего размера Резервного фонда.

3.6. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала.

Общим собранием акционеров АО «Физика-Риэлти» (протокол № 38 от 02.06.2020 г.) принято решение: утвердить (объявить) дивиденд за 2019 год: на выплату дивиденда за 2019 год направить 500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек (из расчета 50,00 (пятьдесят) рублей 00 копеек на одну акцию).

Структура нераспределенной прибыли (непокрытого убытка), отраженной по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», представляет собой следующее:

Наименование	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Нераспределенная прибыль, ВСЕГО:	35 319	28 067	31 463
в том числе:			
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года	8 160	131	4 020
Нераспределенная прибыль отчетного года направлена на формирование резерва, образованного в соответствии с учредительными документами	(408)	(27)	(201)
Нераспределенная прибыль (убыток) прошлых лет	28 067	31 463	32 444
Дивиденды распределенные	(500)	(3 500)	(4 800)

АО «Физика-Ризлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3.7. Долгосрочные кредиты и займы

Наличие и движение долгосрочных заемных средств за 2019 - 2020 гг.

Наименование показателя	Код	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	поташение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
Долгосрочные обязательства - всего	1410	за 2020 г.	22 569	-	-	-	-	-	(22 569)	-
	1410	за 2019 г.	92 738	125 696	12 668	(10 952)	-	-	(197 581)	22 569
в том числе:										
займы	14101	за 2020 г.	22 500	-	-	-	-	-	(22 500)	-
	14101	за 2019 г.	70 452	109 343	-	(10 952)	-	-	(146 343)	22 500
проценты по займам	14102	за 2020 г.	69	-	-	-	-	-	(69)	-
	14102	за 2019 г.	22 286	16 353	12 668	-	-	-	(51 238)	69

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3.8. Краткосрочные кредиты и займы

Наличие и движение краткосрочных заемных средств за 2019 - 2020 гг.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				выбытие				
				поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	
Краткосрочные обязательства - всего	1510	за 2020 г.	197 581	(9 166)	-	22 569	223 307	
	1510	за 2019 г.	133 365	(133 365)	-	197 581	197 581	
в том числе:								
займы	15101	за 2020 г.	146 343	(9 166)	-	22 500	159 677	
	15101	за 2019 г.	112 728	(112 728)	-	146 343	146 343	
проценты по займам	15102	за 2020 г.	51 238	-	-	69	63 630	
	15102	за 2019 г.	20 637	(20 637)	-	51 238	51 238	

АО «Физика-Ризлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

3.9. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности за 2019 - 2020 гг.

Наименование показателя	Код	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	перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	1520	за 2020 г.	50 792	141 076	-	(36 374)	-	-	-	155 496
	1520	за 2019 г.	35 451	256 315	-	(240 975)	-	-	-	50 792
в том числе:										
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	за 2020 г.	12 288	4 601	-	(8 224)	-	-	-
15201		за 2019 г.	10 306	122 167	-	(120 185)	-	-	-	12 288
авансы полученные	15202	за 2020 г.	15 823	34 958	-	(15 513)	-	-	-	35 269
	15202	за 2019 г.	10 861	111 282	-	(106 320)	-	-	-	15 823
расчеты по налогам и взносам	15203,									
	15204	за 2020 г.	12 496	101 158	-	(12 612)	-	-	-	101 043
прочая	15204	за 2019 г.	4 910	12 496	-	(4 910)	-	-	-	12 496
	15205	за 2020 г.	10 184	360	-	(25)	-	-	-	10 519
	15205	за 2019 г.	9 374	10 370	-	(9 560)	-	-	-	10 184

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

4.1. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представляют собой следующее:

Наименование показателя	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	23 900	20 031
Расходы на оплату труда	2 241	2 179
Отчисления на социальные нужды	646	667
Амортизация	6 290	6 278
Прочие затраты	85 683	92 794
Итого по элементам	118 760	121 949
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	118 760	121 949

4.2. Налог на прибыль

Величина налога на прибыль (строка 2410 Отчета о финансовых результатах) определена, исходя из величины текущего налога на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах), рассчитанного на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, и отложенного налога на прибыль (строка 2412 Отчета о финансовых результатах), рассчитанного как суммарное изменение отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль.

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Наименование показателя	За 2020 г.	За 2019 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения, тыс. руб.	10 201	164
Ставка налога на прибыль, %	20	20
Расход по налогу на прибыль, тыс. руб. в т.ч.:	(2 041)	(33)
- Текущий налог на прибыль	(47 888)	-
- Отложенный налог на прибыль	45 847	(33)
Условный расход (условный доход), тыс. руб.	(2 041)	(33)
Постоянный налоговый расход (доход), тыс. руб.	-	-
Чистая прибыль, тыс. руб.	8 160	131

АО «Физика-Риэлти»

**Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц:

Наименование показателей	за 2020 г.	за 2019 г.
Отложенный налог на прибыль на начало отчетного периода (тыс. руб.):	(8 656)	(8 623)
Изменение отложенного налогового обязательства:		
- Разница по внеоборотным активам (основные средства)	621	110
- Разница в переданных объектах недвижимости находящихся в процессе государственной регистрации	(7 906)	-
Изменение отложенного налогового актива:		
- Разница в созданном резерве по сомнительным долгам	117	(347)
- Разница в созданном резерве по дебиторской задолженности	53 333	-
- Разница в созданном резерве под обесценение финансовых вложений	(7)	7
- Разница в налоге на прибыль (убытки прошлых лет)	(311)	197
Итого суммарное изменение отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства за период:	45 847	(33)
Отложенный налог на прибыль на конец отчетного периода (тыс. руб.):	37 191	(8 656)

4.3. Раскрытие информации о прибыли, приходящейся на одну акцию.

Базовая прибыль на акцию

Базовая прибыль (убыток) отчетного периода определяется путем уменьшения (увеличения) прибыли (убытка) отчетного периода, остающейся в распоряжении организации после налогообложения и других обязательных платежей в бюджет и внебюджетные фонды, на сумму дивидендов по привилегированным акциям, начисленным их владельцам за отчетный период.

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

Наименование показателя	2020 г.	2019 г.
Прибыль отчетного периода, остающаяся в распоряжении организации после налогообложения и других обязательств платежей в бюджет и внебюджетные фонды (тыс. руб.)	7 757	103
Средневзвешенное количество обыкновенных акций (шт.)	10 000	10 000
Базовая прибыль на одну акцию (тыс. руб.)	0,78	0,01

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5. Прочие пояснения**5.1. Связанные стороны**

Полный перечень связанных сторон на 31.12.2020 и информация о них приведена в таблице:

Лицо, являющееся связанной стороной	Основание	Характер отношений
ОАО НПО «Физика»	Основное хозяйственное общество (материнская компания – 57% участия)	Контроль
ООО «Риэл Эстэйт Финанс»	Управляющая организация, которой переданы полномочия Единоличного исполнительного органа	Значительное влияние
Канаев Алексей Юрьевич	Единоличный исполнительный орган ООО «Риэл Эстэйт Финанс»	Значительное влияние
ЗАО «ФИЗИКА»	Другая связанная сторона	Значительное влияние
ООО «АКСИОН ПЛЮС»	Другая связанная сторона	Лицо, контролируемое совместно с Обществом одним и тем же юридическим лицом
ООО «Технопарк Меридио»	Другая связанная сторона	Лицо, контролируемое совместно с Обществом одним и тем же юридическим лицом

Полный перечень связанных сторон на 31.12.2019 и информация о них приведена в таблице:

Лицо, являющееся связанной стороной	Основание	Характер отношений
ОАО НПО «Физика»	Основное хозяйственное общество (материнская компания – 57% участия)	Контроль
Сысоев Павел Вячеславович	Акционер общества - 22,25% участия	Значительное влияние
ООО «Риэл Эстэйт Финанс»	Управляющая организация, которой переданы полномочия Единоличного исполнительного органа	Значительное влияние
Канаев Алексей Юрьевич	Единоличный исполнительный орган ООО «Риэл Эстэйт Финанс»	Значительное влияние
ЗАО «ФИЗИКА»	Другая связанная сторона	Значительное влияние
ООО «АКСИОН ПЛЮС»	Другая связанная сторона	Лицо, контролируемое совместно с Обществом одним и тем же юридическим лицом
ООО «Технопарк Меридио»	Другая связанная сторона	Лицо, контролируемое совместно с Обществом одним и тем же юридическим лицом

АО «Физика-Ризлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5.2. Операции со связанными сторонами

Операции по оказанию работ (услуг) за 2020 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31 декабря 2019 г.	Оказание работ и услуг	Оплата	Остаток по расчетам на 31 декабря 2020 г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
Оказание услуг, работ						
ОАО НПО «Физика» - аренда помещения	45	4 926	(4 934)	37	-	деньги
ЗАО «ФИЗИКА» - аренда помещения	23	264	(242)	45	-	деньги
ООО «Ризл Эстейт Финанс» - аренда помещений	224	2 590	(2 375)	439	-	деньги

Операции по оказанию работ (услуг) за 2019 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31 декабря 2018 г.	Оказание работ и услуг	Оплата	Остаток по расчетам на 31 декабря 2019 г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
Оказание услуг, работ						
ОАО НПО «Физика» - аренда помещения	106	4 571	(4 632)	45	-	деньги
ЗАО «ФИЗИКА» - аренда помещения	1 777	266	(2 020)	23	-	деньги
ООО «Ризл Эстейт Финанс» - аренда помещений	509	3 016	(3 031)	224	-	деньги

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Операции по поступлению работ (услуг) за 2020 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31 декабря 2019 г.	Оказание работ и услуг	Оплата	Остаток по расчетам на 31 декабря 2020 г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
Полученные услуги, работ						
ЗАО «ФИЗИКА» - договор № 1/01-О - услуги по аренде сайта	300	1200	(1 400)	100	-	деньги
ООО «Ризл Эстейт Финанс» - договор 1.11-2018 на комплексное управленческое обслуживание	2 311	10 347	(10 143)	2 515	-	деньги
ООО «Ризл Эстейт Финанс» - договор 1/10-2018 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа	500	2 000	(2 500)	-	-	деньги

Операции по поступлению работ (услуг) за 2019 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31 декабря 2018 г.	Оказание работ и услуг	Оплата	Остаток по расчетам на 31 декабря 2019 г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
Полученные услуги, работ						
ЗАО «ФИЗИКА» - договор №04/09-УН - оказание услуг по коммерческому сопровождению	471	-	(471)	-	-	деньги
ЗАО «ФИЗИКА» - договор №3/07-У - оказание услуг комплексного управленческого обслуживания	1 130	-	(1 130)	-	-	деньги
ЗАО «ФИЗИКА» - договор № 1/01-О - услуги по аренде сайта	100	1 200	(1 200)	300	-	деньги
ООО «Ризл Эстейт Финанс» - договор 1.11-2018 на комплексное управленческое обслуживание	450	8 616	(6 755)	2 311	-	деньги
ООО «Ризл Эстейт Финанс» - договор 1/10-2018 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа	385	2 000	(1 885)	500	-	деньги

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Операции по займам, полученным с учетом процентов за 2020 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31 декабря 2019 г.	Займы полученные (начисленные проценты)	Оплата	Остаток по расчетам на 31 декабря 2020 г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
Займы полученные						
ОАО НПО «Физика»	-	1 080	(1 000)	80	-	векселя
ОАО НПО «Физика»	88 126	5 432	-	93 558	-	деньги
ОАО НПО «Физика»	9 294	765	-	10 059	-	деньги
ООО «Технопарк «Меридио»	-	1 061	-	1 061	-	деньги

Операции по займам, полученным с учетом процентов за 2019 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31 декабря 2018 г.	Займы полученные (начисленные проценты)	Оплата	Остаток по расчетам на 31 декабря 2019 г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
Займы полученные						
ОАО НПО «Физика»	5 173	143	(5 316)	-	-	деньги
ОАО НПО «Физика»	4 364	277	(4 641)	-	-	деньги
ОАО НПО «Физика»	112 786	31 202	(30 376)	113 612	-	векселя
ОАО НПО «Физика»	7 000	153	(7 153)	-	-	деньги
ОАО НПО «Физика»	94 196	5 930	(12 000)	88 126	-	деньги
ОАО НПО «Физика»	8 529	765	-	9 294	-	деньги

АО «Физика-Ризлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Прочие операции со связанными сторонами за 2020 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31 декабря 2019 г.	Купля-продажа финансовых вложений	Оплата	Остаток по расчетам на 31 декабря 2020 г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
Физические лица	-	1 270	1 270	-	-	деньги

Прочие операции со связанными сторонами за 2019 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31 декабря 2018 г.	Купля-продажа финансовых вложений	Оплата	Остаток по расчетам на 31 декабря 2019 г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
Физические лица	-	3 357	3 357	-	-	деньги

Дивиденды выплаченные связанным сторонами в 2020 г. (тыс. руб.):

Связанная сторона	Размер выплат акционеру, после удержания налогов	Форма расчетов
Юридические лица	285	деньги
Физические лица	-	деньги

Дивиденды выплаченные связанным сторонами в 2019 г. (тыс. руб.):

Связанная сторона	Размер выплат акционеру, после удержания налогов	Форма расчетов
Юридические лица	2 581	деньги
Физические лица	678	деньги

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Информация о размерах вознаграждений, начисленных основному управленческому персоналу Общества:

Основные управленческие услуги оказывает ООО «Риэл Эстэйт Финанс» размер вознаграждения указан выше в пункте 5.2 «Операции со связанными сторонами» в разделе «Операции по поступлению работ (услуг)».

5.4. Исправление ошибок в бухгалтерской отчетности

В настоящей бухгалтерской отчетности сопоставимые показатели статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. были скорректированы в связи с исправлением ошибок прошлых лет:

Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2019 г.

Наименование статьи бухгалтерского баланса	Код строки	Показатель на 31.12.2019 в отчетности за предыдущий год	Сумма корректировки	Скорректированный показатель на 31.12.2019 в настоящей отчетности
БАЛАНС	1600	492 820	-	492 820
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	22 000	22 000
Резервный капитал	1360	3 690	(933)	2 757
в том числе:				
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	3 690	(933)	2 757
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	51 962	(21 067)	30 895
Итого по разделу III	1300	215 652	-	215 652
БАЛАНС	1700	492 820	-	492 820

АО «Физика-Риэлти»

**Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2018 г.

Наименование статьи бухгалтерского баланса	Код строки	Показатель на 31.12.2018 в отчетности за предыдущий год	Сумма корректировки	Скорректированный показатель на 31.12.2018 в настоящей отчетности
БАЛАНС	1600	486 483	-	486 483
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	22 000	22 000
Резервный капитал	1360	3 662	(933)	2 729
в том числе:				
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	3 662	(933)	2 729
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	54 930	(21 067)	33 863
Итого по разделу III	1300	218 592	-	218 592
БАЛАНС	1700	486 483	-	486 483

5.5. Корректировка показателей бухгалтерской отчетности в связи с изменением учетной политики

В настоящей бухгалтерской отчетности сопоставимые показатели статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. и статей отчета о финансовых результатах за январь – декабрь 2019 г. были скорректированы путем ретроспективного пересчета в связи с внесением изменений в ПБУ 18/02:

Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2019 г.

Наименование статьи бухгалтерского баланса	Код строки	Показатель на 31.12.2019 в отчетности за предыдущий год	Сумма корректировки	Скорректированный показатель на 31.12.2019 в настоящей отчетности
БАЛАНС	1600	492 820	-	492 820
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	30 895	(2 828)	28 067
Итого по разделу III	1300	215 652	(2 828)	212 824
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	6 227	2 828	9 055
в том числе:				
Основные средства	14201	6 227	2 828	9 055
Итого по разделу III	1400	28 796	2 828	31 624
БАЛАНС	1700	492 820	-	492 820

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2018 г.

Наименование статьи бухгалтерского баланса	Код строки	Показатель на 31.12.2018 в отчетности за предыдущий год	Сумма корректировки	Скорректированный показатель на 31.12.2018 в настоящей отчетности
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Отложенные налоговые активы	1180	114	428	542
в том числе:				
Резервы сомнительных долгов	11801	-	428	428
Налог на прибыль	11804	114	-	114
Итого по разделу I	1100	459 214	428	459 642
БАЛАНС	1600	486 483	428	486 911
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	33 863	(2 400)	31 463
Итого по разделу III	1300	218 592	(2 400)	216 192
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	6 337	2 828	9 165
в том числе:				
Основные средства	14202	6 337	2 828	9 165
Итого по разделу III	1400	99 075	2 828	101 903
БАЛАНС	1700	486 483	428	486 911

Отчет о финансовых результатах (графа «За январь - декабрь 2019 г.»):

Наименование статьи отчета о финансовых результатах	Код строки	Показатель за 2019 г. в отчетности за предыдущий год	Сумма корректировки	Скорректированный показатель за 2019 г. в настоящей отчетности
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	164	-	164
Налог на прибыль	2410	395	(428)	(33)
в том числе:				
текущий налог на прибыль	2411	-	-	-
отложенный налог на прибыль	2412	395	(428)	(33)
Чистая прибыль (убыток)	2400	559	(428)	131

5.6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Обязательства по отпускам для выплат в будущих периодах, по которым требуется расчет оценочных значений, в бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. не раскрывались в связи с несущественностью.

АО «Физика-Риэлти»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за период с 1 января по 31 декабря 2020 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5.7. События после отчетной даты

Датой подписания бухгалтерской отчетности за 2020 год является 16 марта 2021 года.

22.01.2021 г. зарегистрирована продажа объекта основного средства - нежилое здание по адресу г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125Ж, корп. 7. Информация о сделке раскрыта в пункте 3.2 «Запасы».

Одновременно сообщаем о следующем.

В марте 2020 года произошли серьезные изменения на российских и глобальных рынках, связанные с объявленной пандемией коронавируса COVID-19.

По оценке руководства Общества, ограничения и иные события, связанные с пандемией коронавируса COVID-19 и произошедшие как до отчетной даты, так и после нее до даты подписания данной бухгалтерской отчетности, не оказали и не оказывают значительного влияния на деятельность организации и не ставят под сомнение ее способность продолжать непрерывно свою деятельность.

Генеральный директор ООО «Риэл Эстейт Финанс»
Управляющей организации АО «Физика-Риэлти»
16 марта 2021 г.



Канаев А.Ю.