

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

АО «УН «ЮГО - ВОСТОК»

за 2020г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2019 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Организация и виды деятельности

АО «Управление недвижимостью «Юго-Восток», ИНН 7723862777, КПП 772301001, зарегистрировано 13.02.2013 г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №015414961, ОГРН 1137746116716, выдано ИФНС №46 по г. Москве.

Полное наименование Общества: акционерное общество «Управление недвижимостью «Юго -Восток».

Сокращенное наименование общества: АО «УН «Юго-Восток».

Юридический адрес: 121357, Москва г, Верейская ул, дом № 17, помещение 1, комната 10;

Фактический адрес: 109382, Москва г, Верейская ул, дом № 17, помещение 1, комната 10;

Общество не имеет филиалов.

Основными видами деятельности, согласно Уставу, являются:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Покупка и продажа земельных участков;
- Аренда и управление собственным, или арендованным недвижимым имуществом;
- др. виды деятельности.

Общество не имеет лицензий.

За 2020 год среднесписочная численность работающих в Обществе составила - 1 человек.

Единственным акционером Общества является город Москва. Права единственного акционера Общества от имени города Москвы осуществляет Департамент городского имущества города Москвы.

Уставный капитал Общества равен 119 573,9 тыс. рублей.

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Единоличный исполнительный орган (управляющая организация)

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляют:

- Ревизионная комиссия;
- Аудитор Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества в 2020г. на возмездной основе осуществляла управляющая организация АО «Развитие Активов», ИНН 7713653904, адрес: 121357, г. Москва, Верейская ул, дом № 17, помещение 1, комната 10, в лице генерального директора Вавилова В.В.

2. Производственные показатели Общества

В 2020 г. выручка от основных видов деятельности составила отсутствовала. Текущие расходы по организации составили - 791 тыс. рублей. Расшифровка управленческих расходов представлена в таблице ниже.

2.1.Расшифровка управленческих расходов за 2020г.

Статья расхода	2020г. (тыс. руб.)	2019г. (тыс. руб.)	Динамика (+, -)
Амортизация	0	0	0
Оплата труда	146	545	-399
Налоги с ФОТ	46	129	-83
Налог на землю	0	0	0
Налог на имущество	0	0	0
Аудиторские услуги	129	60	69
Услуги реестродержателя	33	33	0
Коммунальные расходы	0	248	-248
Консультационные, информационные услуги	22	121	-99
Услуги управляющей организации	391	889	-498
Прочие расходы	24	57	-33
ИТОГО	791	1989	-1198

2.2. Расшифровка прочих доходов и расходов за 2020г.

По видам прочих доходов и расходов	2020 год	2019 год	Динамика (2020г.-2019г.)
Прочие доходы:			
Проценты к получению	3 272	1 192	+2 080
Кредиторская задолженность с истекшим сроком давности	0	906	-906
Корректировка сч.68 по выпискам ИФНС	156		156
Прочие доходы	77	12	+65
Итого	3 506	2 110	+1 396
Прочие расходы:			
Корректировка расхождений по акту сверки, период возникновения расхождений не выявлен	16	0	+16
Дебиторская задолженность с истекшим сроком давности, с тех ошибкой	223	3174	-2 951
Услуги банка	48	61	-13
Корректировка сч.68 по выпискам ИФНС без НУ	857	-	+857
Штрафы, пени, неустойки в бюджет	766	2175	-1409
Прочие расходы	71	11175	-11104
Итого	1 981	16 585	-14 604

3. Основные средства

Амортизация основных средств не осуществлялась, в связи с отсутствием основных средств.

Резерв на предстоящий ремонт основных средств не создавался.

4. Материальные запасы.

Материальные запасы учитываются по фактической цене приобретения. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином их выбытии, их оценка производится по средней себестоимости.

Материально - производственных запасов, переданных в залог, по состоянию на 31.12.2020 г. нет.

5. Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на расчетных счетах в банке. Остаток по кассе отсутствует.

Иных денежных средств и денежных эквивалентов по состоянию на 31.12.2020 г. у Общества не имеется.

6. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

По состоянию на 01.01.2020г. у Общество не имело размещенные на банковском депозите свободные денежные средства. В течение 2020г. Общество осуществляло краткосрочные депозитные вклады, доход по которым за 2020г. составил 3 272 тыс. рублей. Подробная расшифровка размещенных и возвращенных банками сумм дана в табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности в Приложении №3 «Финансовые вложения». Остаток по депозитным вкладам на 31.12.2020г. составляет 60 000 тыс. руб.

7. Вклады в совместную деятельность

Вклады в совместную деятельность отсутствуют.

8. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

9. Кредиты и займы

9.1. Займы сторонних организаций не привлекались.

9.2. Кредиты банков в 2020г. не привлекались.

10. Налоговая задолженность

По состоянию на отчетную дату у Общества нет задолженности по налогам в бюджет и внебюджетные фонды. Просроченная задолженность отсутствует.

11. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2020 г составил **119 573 900 рублей** и разделен на **1 195 739 шт.** обыкновенных именных акций номинальной стоимостью **100 (сто) рублей** каждая.

По состоянию на 31.12.2020 г Резервный капитал составляет **874 тыс. рублей**.

В 2020 году Общество не объявляло дивидендов за 2019 год и не выплачивало их.

Базовая прибыль(убыток) на акцию (1 шт.) в 2019г составила – (50,13) руб.

Базовая прибыль(убыток) на акцию (1 шт.) в 2020г составила 0,23 руб.

В связи с незначительностью суммы (менее 1 тыс. руб.) и невозможностью раскрыть в Форме 2 «Отчет о финансовых результатах», данный факт раскрыт в пояснениях.

12. Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства.

Условный расход по налогу на прибыль составил - **147 тыс. рублей**.

Постоянные налоговые обязательства на **31.12.20** составили **-307 тыс. рублей**.

Изменение отложенных налоговых активов (ОНА) на **31.12.2020** составило **454 тыс. руб.**

Отложенный налог на прибыль за отчетный период на **31.12.20** составил **231 тыс. руб.**

Текущий налог на прибыль за отчетный период на 31.12.20 составил 223 тыс. руб.

Налоговая база по налогу на прибыль определялась по данным бухгалтерского и налогового учета в соответствии со ст. 167, ст. 313 НК РФ и ПБУ/18 с учетом изменений правил налогообложения с 2020г., с использованием регистров налогового учета, применяемых Обществом.

13. События, произошедшие после отчетной даты.

События после отчетной даты отсутствуют.

14. Информация о наличии выданных гарантий, поручительствах, об имеющихся исках.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

АО «Управление недвижимостью «Юго-Восток» с 01.01.2020 по настоящее время в судебных спорах не участвует.

15. Последствия коронавирусной пандемии

15.1. В марте 2020 года произошли серьезные изменения на глобальных рынках, связанные с объявленной пандемией коронавируса COVID-19. Вместе с другими факторами это привело к значительному снижению цены на нефть и биржевых показателей, а также к ослаблению курса рубля. Кроме того, в конце марта 2020 года Правительство РФ ввело предупредительные меры против распространения коронавируса COVID-19 в стране.

15.2. Руководство Акционерного общества «Юго-Восток» предполагает, что эффект возможного воздействия распространения коронавируса на будущие финансовые результаты и финансовое положение Общества будет не значительным, поскольку Акционерное общество «Кунцево» в 2020 гг. и в настоящее время не приостанавливало и не предполагает приостанавливать свою деятельность в период распространения коронавирусной инфекции. В настоящее время руководство Акционерного общества «Юго-Восток» внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

16. Методика подготовки бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с ФЗ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями) и «Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ», утвержденным Приказом Минфина РА №34н от 29.07.1998г. (с последующими изменениями), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

17. Информация об учетной политике.

17.1. Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

17.2. Информация об изменениях учетной политики отчетного года.

В 2020 году с 01.01. 2020г.была принята новая Учетная политика, приказ №01-01/2020-УНЮВ.

18. Исправление существенных ошибок.

Согласно учетной политике установлена существенность для исправления ошибок для целей бухгалтерского учета в соответствии с ПБУ 22/2010 в размере 5%.

В 2020 году Общество не осуществляло исправление существенных ошибок за прошлые периоды в виду их отсутствия.

19. Операции со связанными сторонами.

Связанные стороны АО «Управление недвижимостью «Юго-Восток» на 31.12.2019:

Связанная сторона	Основание:	Вид операции, договора	Данные за 2020 год		
			Объем операции, тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2020 года, тыс.руб.
Акционерное общество «Развитие активов»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 11.11.2019г.	Услуги единого исполнительного органа	586	2022г	0
Департамент городского имущества города Москвы	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, 100%	Устав	Нет операций	нет	0

Генеральный директор АО «Развития активов» Вавилов В.В.	Распоряжение ДГИ №36931 от 02.11.2020, единственного акционера акционерного Общества «Развития активов»	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---

В отчетном периоде резервы по сомнительным долгам со связанными сторонами не формировались. Задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, нет.

20. Информация о конечном владельце (бенефициаре).

По состоянию на 31 декабря 2019 года 100% акций Акционерного общества «Юго-Восток» принадлежит Департаменту городского имущества города Москвы, местонахождение: 123112, Москва г, Красногвардейский 1-й проезд, дом 21, строение 1.

Конечный бенефициар отсутствует.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» идентификация бенефициарных владельцев не проводится в случае принятия на обслуживание клиентов, являющихся органами государственной власти, иными государственными органами, органами местного самоуправления, учреждениями, находящимися в их ведении, государственными внебюджетными фондами, государственными корпорациями или организациями, в которых Российская Федерация, субъекты Российской Федерации либо муниципальные образования имеют более 50 процентов акций (долей) в капитале.

21. Информация о соблюдении требования непрерывности деятельности

Общество планирует в 2021г начать реорганизацию в форме присоединения к АО «Мосжилкомплекс». В соответствии с пунктом 2 статьи 60 ГК РФ при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица.

В ходе инвентаризации был выявлен объем кредиторской задолженности в сумме 504 тыс. руб., по которой планируется исполнение обязательств до 04.07.2021г. Закончить реорганизацию на основании дорожной карты, принятой в январе 2021г, предполагается во второй половине 2021г.

Генеральный директор АО «Развитие активов»
управляющей организации

АО «Управление недвижимостью «Юго-Восток»



В.В. Вавилов