

**Пояснения по бухгалтерской отчетности  
АО «Нежилой фонд Консалт»**

**за 2020 год**

# СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	4
3.	ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ.....	9
4.	РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	10
4.1.	НАЧАЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТНОСТИ.....	10
4.2.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	10
4.3.	ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	11
4.4.	НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.....	11
4.5.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	11
4.6.	МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ.....	11
4.7.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	11
4.8.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ.....	12
4.9.	ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	12
4.10.	ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	12
4.11.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	Цель не найдена!
4.12.	ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И РЕЗЕРВЫ.....	13
4.13.	РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ.....	13
4.14.	ЧИСТАЯ ПРИВЫЛЬ (УБЫТОК).....	14
4.15.	НАЛОГ НА ПРИВЫЛЬ, ОТЛОЖЕННЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	15
5.	ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ.....	15
5.1.	ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.....	15
	<i>ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ.....</i>	18
	<i>ИНФОРМАЦИЯ ПО ОПЕРАЦИЯМ С ОСНОВНЫМ УПРАВЛЕНЧЕСКИМ ПЕРСОНАЛОМ.....</i>	19
	<i>ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....</i>	19
5.2.	АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ.....	19
5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОМОЩИ.....	19
5.4.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
5.5.	ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ.....	19
5.6.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	19
5.7.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ И УСЛОВНЫХ АКТИВАХ.....	19
5.8.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Нежилой фонд Консалт» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

## 1. Общая информация

Акционерное общество «Нежилой фонд Консалт» Общество образовалось 21 января 1997 года, зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 09 декабря 2002 года за основным государственным регистрационным номером серия 1027809232263, состоит на налоговом учете в МИФНС России №8 по Санкт-Петербургу.

Юридический адрес Общества: 190068, Санкт-Петербург г, переулок Макаренко, дом № 14, литер А, помещение 2-Н.

Среднегодовая численность работающих Общества за отчетный период составила 3 человека (в 2019 году составила 6 человек).

Основными видами деятельности Общества в 2020 году являются капитальные вложения в собственность.

Общество не имеет филиалов (представительств).

Общество не имеет обособленных подразделений.

Уставной капитал АО «Нежилой фонд Консалт» на 31.12.2020г. составляет 200 тыс. рублей. В 2020г. уставный капитал увеличился на сумму 100 тыс. руб. в результате дополнительного выпуска ценных бумаг в количестве 12 500 штук.

Уставный капитал разделен на 25 000 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 8 рублей каждая. Акции распределены следующим образом:

Рубин Юрий Львович 23.04.1968 г.р.(владеет 13 750 шт. обыкновенных акций, доля 55%) и Общество с ограниченной ответственностью «Приор-Недвижимость» (ОГРН 1173850023632) (владеет 11 250 шт. обыкновенных акций, доля 45%).

Держателем реестра акционеров является Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС».

На отчетную дату уставный капитал полностью оплачен.

Добавочный капитал сформирован в 2016 году в размере 770 тыс. руб., полностью оплачен.

В соответствии с Уставом органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Единоличный исполнительный орган – генеральный директор.

Совет директоров состоит из:

Курьлёва Евгения Алексеевна

Рубин Юрий Львович

Серпенев Сергей Александрович.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет генеральный директор Серпенева Александра Сергеевна (приказ №127 от 31.10.2019г. и протокол заседания Совета директоров от №5/2019 от 15.10.2019г.).

В отчетном периоде функцию ведения бухгалтерского учета осуществляла специализированная организация ООО «ТРАНСПОРТ-АУДИТ» в соответствии с договором № 876Б/18 от 01.11.2018.

## 2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011г. «О бухгалтерском учете» и в соответствии с действующими Положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации, и Федеральных стандартов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

При формировании бухгалтерской отчетности Обществом не допускались отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика на 2020 год, утверждена приказом генерального директора Общества от 30.12.2019г. № 1УП.

В Учетную политику на 2019-2020 год приказом №1УП-1 от 23.06.2020г. были внесены следующие изменения: административные расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании каждого месяца распределяются между расходами, связанными с оказанием услуг (выполнением работ) сторонним организациям, продажей прочего имущества сторонним организациям и произведенными Обществом капитальными вложениями (строительством объектов).

Измененные способы ведения бухгалтерского учета существенно повлияли на показатели бухгалтерской отчетности - изменились показатели, отражающие финансовый результат Общества.

В результате изменения учетной политики показатели бухгалтерской отчетности скорректированы ретроспективно, информация о произведенной корректировке описана в п. 4.1.

### Основные средства

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, сооружения, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев. Активы стоимостью менее 40 тыс. рублей в течение 2020г. учитывались в составе МПЗ.

В соответствии с п.п. 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В соответствии с нормами Учетной политики переоценка основных средств Обществом не производится.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- объектам, находящимся на консервации по решению Общества продолжительностью свыше 3 месяцев;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции,

модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств (п. 14 ПБУ 6/01).

В соответствии с п. 11 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», объекты основных средств, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом:

- Первоначальная стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных и подлежащих передаче организацией устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

- При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость основных средств, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Незавершенные капитальные вложения включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств и доходных вложений в материальные ценности.

#### **Нематериальные активы**

В качестве нематериальных активов принимаются активы:

- деловая репутация,
- программы,
- товарные знаки,
- изобретения,
- секреты производства.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету. Определение срока полезного использования нематериальных активов производится исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды.

Приобретенная деловая репутация амортизируется в течение 20-ти лет (но не более срока деятельности Общества).

При изменении срока полезного использования нематериальных активов с начала года, следующего за годом проведения инвентаризации, сумма амортизации рассчитывается исходя из:

- остаточной стоимости актива на начало года, следующего за годом, в котором было принято решение об изменении срока полезного использования, и
- оставшегося ожидаемого срока его использования, в течение которого Общество предполагает получать от актива экономические выгоды.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по всем видам нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и срока полезного использования этого объекта.

Способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяется на необходимость его уточнения. Если расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива существенно изменился, способ определения амортизации такого актива изменяется соответственно. Возникшие в связи с

этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Переоценка нематериальных активов не производится. Общество не проводит проверку на обесценение нематериальных активов.

Первоначальная стоимость нематериального актива, приобретенного по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных активов.

### **Материально-производственные запасы**

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);

- предназначенные для продажи;

- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с п.п. 5, 6 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

В соответствии с п. 24 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов

В соответствии с п. 25 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей. Данный резерв образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей и рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

### **Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договором между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок и НДС.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации (прочие расходы).

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и экспертной оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Величина резерва по сомнительным долгам в бухгалтерском учете определяется ежеквартально на основании инвентаризации дебиторской задолженности.

Если существует достоверная информация о том, что задолженность будет погашена, резерв по ней не создается независимо от срока ее возникновения.

Нереальная к взысканию задолженность списывается за счет резерва по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания с целью наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

### Доходы

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающего из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

### Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направленной деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в полной сумме расходов, произведенных в данном отчетном периоде.

### Учет расходов по займам и кредитам

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация проводит ежемесячно по состоянию на конец отчетного месяца и дату, установленную в договоре, по ставкам и в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

### Финансовые вложения

Финансовые вложения представлены следующими видами:

- предоставленные займы;
- дебиторская задолженность, приобретенная по уступке права требования;
- акции, доли в уставных капиталах, по которым не определяется рыночная стоимость;
- долговые ценные бумаги;

- депозиты, размещенные на срок более трех месяцев.

Общество признает актив в качестве финансовых вложений при одновременном выполнении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существования права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т. п.).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном настоящим Положением порядке, и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета Общества определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений. Величина резерва определяется ежегодно при наличии признаков обесценения финансовых вложений.

### *Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков*

#### *Денежные средства и их эквиваленты*

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

#### *Свернутое отражение денежных потоков*

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответ-

ствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, в частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: А) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

#### Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражаются в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации, как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

#### Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы.

Курсы валют составили:

73,8757 руб. за 1 доллар США на 31 декабря 2020г.

90,6824 руб. за 1 евро на 31 декабря 2020г.

#### Оценочные обязательства

Общество создает резервы в отношении следующих оценочных обязательств:

- По оплате отпусков.

### **3. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

За 2019 год административные расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», распределены между счетом 08 «Вложения во внеоборотные активы» и счетом 90.08 «Управленческие расходы» по следующему принципу: 1) расходы на приобретение прочих материалов, необходимых для организации строительных работ, услуги сторонних организаций - исключены из административных расходов и отнесены на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств»; 2) расходы, связанные с начислением и выплатой заработной платы и взносов на социальное страхование, распределены с учетом фактического времени, отработанного сотрудниками на объекте в соответствии с графиком учета рабочего времени. Общая величина перенесенных расходов в состав

капитальных за 2019 год составила 37 191 тыс.руб. и отражена в Бухгалтерской справке №10 от 23.06.2020г.

В виду исправления вышеперечисленных ошибок показатели бухгалтерской отчетности скорректированы ретроспективно, информация о произведенной корректировке описана в п. 4.1.

#### 4. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности

##### 4.1. Начальные и сравнительные показатели отчетности.

В начальные и сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности Общества за 2020 год вносились корректировки:

№ строки	Наименование	тыс.руб.		
		Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки
1150	Основные средства	236 214	37 191	273 405
1180	Отложенные активы	24 651	(7 438)	17 213
1100	Итого по разделу I	261 134	29 753	290 886
1600	БАЛАНС	317 115	29 753	346 868
1370	Непокрытый убыток	(96 694)	29 753	(66 942)
1300	Итого по разделу III	(95 824)	29 753	(66 071)
1700	БАЛАНС	317 115	29 753	346 868
2220	Управленческие расходы	(38 797)	37 191	(1 606)
2000	Прибыль (убыток) от продаж	(38 077)	37 191	(886)
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(40 352)	37 191	(3 161)
2400	Чистая прибыль (убыток)	(32 322)	29 753	(2 569)
2900	Базовая прибыль (убыток) на акцию	(5)	(5)	0

##### 4.2. Основные средства.

Движение основных средств, соответствующего накопленного износа представлено в таблице № 2.1. Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Сроки полезного использования основных средств по амортизационным группам определяются по Классификатору ОС.

Информация о полученных в аренду основных средствах отражена в таблице №2.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год. Перечень арендованного имущества, у которого не определена стоимостная оценка договором аренды, приведен ниже:

Общество арендует следующие объекты :

##### Реестр действующих договоров аренды на 31.12.2020 года

№ п/п	Наименование арендодателя	Наименование объектов аренды и цель	Местонахождение объектов аренды
1	Смолов Андрей Анатольевич	Нежилое помещение 2Н - для размещения офиса	г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, литера А, пом. 2-Н 15.6м2
2	Комитет Имущественных отношений	аренда земельного участка для осуществления проектирования и реконструкции объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 145б, литера .А, 1306м2

Движение оборудования, требующего монтажа, и объектов незавершенного строительства, представлено в таблице № 2.2 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах.

#### 4.3. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31 декабря 2020 г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

#### 4.4. Нематериальные активы

Движение нематериальных активов представлено в таблице № 1.5 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

#### 4.5. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2020г. у Общества не числятся финансовые вложения.

Информация о структуре финансовых вложений приведена в таблице:

Наименование	На начало года	Изменение за период			На конец периода
		Поступило	Выбыло (погашено)	Начислено процентов	
Краткосрочные финансовые вложения	1 500	3 315	1 815	-	0
В том числе:					
Предоставленные займы в ООО «ММ5»	0	2 725	1 225	-	0
Цена приобретения права требования по договору цессии	0	590	590	-	0
<b>ИТОГО</b>	<b>1 500</b>	<b>3 315</b>	<b>1 815</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

тыс.руб.

По всем финансовым вложениям, указанным в таблице выше, рыночная стоимость не определяется, в бухгалтерской (финансовой) отчетности они отражаются по первоначальной стоимости.

#### 4.6. Материально-производственные запасы.

Информация о материально-производственных запасах представлена в таблице № 4.1 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Материально-производственные запасы, находящиеся в залоге, по состоянию на 31 декабря 2020г. у Общества отсутствуют.

#### 4.7. Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности приведена в таблице № 5.1 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

По состоянию на 31.12.2020 г. крупнейшими дебиторами являются:

ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АПОСТОЛА»

ООО «КИР»

ООО «СК "СЕВЕРНЫЙ РЕГИОН»

ГУП «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

ПАО «ЛЕНЭНЕРГО»

Кроме этого, в составе дебиторской задолженности отражена задолженность бюджета по НДС в соответствии с налоговой декларацией по НДС за 4 квартал 2020г., представленной в установленном порядке, в размере 3 000 тыс. рублей. На момент утверждения бухгалтерской отчетности в АО «Нежилой фонд Консалт» камеральная проверка не закончена.

#### 4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства по состоянию на 31 декабря 2020г. составляют:

Наименование показателя	2020г.	2019г.	2018г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	133	2 389	334
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	0	0	0
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса</b>	<b>133</b>	<b>2 389</b>	<b>334</b>
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком размещения до 3 месяцев), в том числе:	0	0	0
<b>Итого денежные эквиваленты</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и в составе отчета о движении денежных средств</b>	<b>133</b>	<b>2 389</b>	<b>334</b>

#### 4.9. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31 декабря 2020 г. балансовая стоимость прочих оборотных активов составила 839 тыс.руб. в т.ч.:

Наименование показателя	2020г.	2019г.	2018г.
<b>Прочие оборотные активы, в т.ч.</b>			
Расходы будущих периодов	839	2 058	444

#### 4.10. Заемные средства.

Информация о заемных средствах представлена в таблице № 5.3 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Сумма расходов по займам и кредитам, включенным в прочие расходы в 2020 году, составила 0 тыс.руб., в т.ч. по кредитам 0 тыс.руб.; проценты по займам 0 тыс.руб.; расходы, связанные с получением кредитов и займов 0 тыс. руб.

Проценты, включенные в стоимость инвестиционных активов за 2020 год, составили 0 тыс. руб.

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2020г. имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности, тыс.руб.	Валюта кредита	Кредитная линия	Процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
<b>Долгосрочные заемные средства:</b>						
ООО "ПРИОРИТЕТНОСТЬ"	241 993	Российский рубль	заем	беспроцентный	31.12.2021	-
<b>Краткосрочные заемные средства:</b>						
-	-	-	-	-	-	-

#### 4.11. Кредиторская задолженность.

Информация о кредиторской задолженности приведена в таблице № 5.3 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Крупнейшими кредиторами по состоянию на 31.12.2020г. являются:

Рубин Ю.Л. (уступленная в 2018 году единственному участнику Общества Рубину Ю.Л. по договору об уступке права требования №б/н от 31.10.2018 краткосрочная кредиторская задолженность по полученным у Компании «АЕСОН ЛТД» займам).

Кроме этого, в составе кредиторской задолженности отражена задолженность бюджету по налогу на прибыль в соответствии с налоговой декларацией по налогу на

прибыль за 4 квартал 2020г., представленной в установленном порядке, в размере 8 277 тыс. рублей.

**Прочие обязательства:**

По условиям договоров с подрядными организациями предусмотрено гарантийное удержание сумм платежей, подлежащих выплате подрядным организациям, для обеспечения исполнения гарантийных обязательств подрядчиков по договору. По состоянию на 31.12.2020г. сумма таких удержаний составила 1 426 тыс.руб.

**4.12. Оценочные обязательства и резервы.**

Общество сформировало следующие оценочные резервы:

**1. Резерв по сомнительным долгам.**

В течение отчетного года в Обществе резерв по сомнительным долгам не начислялся.

**2. Резерв под обесценение стоимости финансовых вложений**

Резерв под обесценение стоимости финансовых вложений не создавался.

**3. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов**

По состоянию на 31.12.2020г. произведена инвентаризация материально-производственных запасов, в результате которой материалы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, не выявлены. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов на 31.12.2020г. не создавался

Общество сформировало следующие оценочные обязательства:

**1. Оценочное обязательство по оплате отпусков.**

На 31.12.2020г. рассчитан резерв «Оценочное обязательство по оплате отпусков» и отражен в расходах за отчетный год.

Остаток обязательства на 01.01.2019 г. 622 тыс. руб.

Начислена сумма обязательства за 2020 г. 2 407 тыс. руб.

Восстановлена сумма обязательства 1 637 тыс. руб.

Остаток обязательства на 31.12.2020 г. 1 392 тыс. руб.

Ожидаемый срок использования данного резерва – в течение года после отчетной даты.

**2. Оценочное обязательство по судебным разбирательствам.**

На 31.12.2020г. резерв «Оценочное обязательство по судебным разбирательствам» не создавался.

**4.13. Раскрытие информации по доходам и расходам.**

Основная деятельность Общества представлена реализацией услуг в виде вознаграждения за организацию и координацию работ на объекте в размере 134 тыс. рублей. (в 2019 году - 720 тыс. рублей).

Расшифровка себестоимости продаж представлена в таблице 6 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Структура коммерческих расходов представлена в таблице:

Статья затрат	тыс.руб.	
	2020 год	2019 год
Фот, начисления на ФОТ	-	-
Аренда зданий, помещений и сооружений	-	-
Прочие	-	-
<b>ИТОГО:</b>	-	-

Структура управленческих расходов представлена в таблице:

Статья затрат	тыс. руб.	
	2020 год	2019 год
ФОТ управленческого персонала и налоги	452	982
Амортизация	2 071	-
Транспортный налог	87	15
Содержание служебного автотранспорта	331	-
Страхование	495	93
Прочие расходы	-	10
Материальные затраты	152	506
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 589</b>	<b>1 606</b>

Структура прочих доходов представлена в таблице:

Показатель	тыс.руб.	
	2020 год	2019 год
Списание кредиторской задолженности в результате прощения долга	89 461	-
Оценочное обязательство по оплате отпусков прошлого отчетного периода (восстановлено)	-	24
Списание кредиторской задолженности	3	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>89 464</b>	<b>24</b>

Структура прочих расходов представлена в таблице

Показатель	тыс.руб.	
	2020 год	2019 год
Госпошлины	36	84
Оплата услуг (комиссий) банка	55	42
Материальные расходы	84	11
Списание дебиторской задолженности	590	-
Штрафы, пени по хоз.договорам	1 681	1 653
Безвозмездная передача ТМЦ для собственных нужд	6	1
Списание выделенного НДС	-	192
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 452</b>	<b>1 983</b>

#### 4.14. Чистая прибыль (убыток)

Прибыль до налогообложения по результатам 2020 года составила в Обществе 83 559 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль Общества за 2020 года составил (8 351) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль Общества за 2020 года составил (8 497) тыс. руб.

Чистая прибыль Общества за отчетный период составила 66 711 тыс. руб.

Базовая прибыль на акцию составила:

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Прибыль (убыток) за период (тыс.руб)	66711	(2569)
Средневзвешенное количество акций	13541	6833
Базовая прибыль на акцию (тыс.руб.)	4,9	(0,376)

#### 4.15. Налог на прибыль, отложенные активы и обязательства

По состоянию на 31 декабря 2020 года Обществом сформировано отложенный налоговый актив (ОНА) на сумму 9 016 тыс.руб.:

- перенесенного убытка 8 738 тыс. рублей;
- формирования резерва на предстоящую оплату отпусков в сумме 278 тыс. рублей

По состоянию на 31 декабря 2020 года Обществом сформировано отложенное налоговое обязательство (ОНО) в сумме 3 674 тыс.руб.:

- разницы по учету амортизации основных средств в целях налогового и бухгалтерского учета в сумме 1 594 тыс.руб.

- разницы по учету внеоборотного актива для целей налогового и бухгалтерского учета в сумме 2080 тыс.руб.

По результатам деятельности за 2020 год Обществом начислен условный доход по налогу на прибыль в размере 866 тыс. руб., а размер постоянных налоговых обязательств составил 136 тыс. руб., который сформирован в результате:

- НДС на подарки 5 тыс. руб.
- убытки от списания дебиторской задолженности 590 тыс. руб.
- прочие расходы (в т.ч. на корпоративные мероприятия) 84 тыс. руб.

### 5. Прочие пояснения

#### 5.1. Информация о связанных сторонах.

Информация об операциях со связанными сторонами также представлена в данных таблицах.

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Операция с участием связанной стороны	Сумма операции тыс.руб.	Сумма задолженности на 31.12.2020г., тыс.руб.
Участвующие хозяйственные общества					
1	ООО «Приор-Недвижимость»	Акционер Общества с 27 июня 2019 года	Получение займа	83 965	241 993
2	Рубин Юрий Лювович	Акционер Общества с 12 ноября 2018 года	Покупка ТМЦ	11 646	9 352
			Прощение долга	89 461	133 631
4	ООО «ИФГ-Базис-Проект»	Одно и то же лицо прямо и (или) косвенно участвует в этих организациях, и доля такого участия в каждой организации составляет более 25 процентов	Покупка ТМЦ	11 646	9 352
			Приобретение права требования по договору цессии	590	0

**Аффилированными лицами** являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1	2	3	4
1.	Серпенева Александра Сергеевна	г. Санкт-Петербург	Лицо является единственным исполнительным органом общества Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
2.	Рубин Юрий Львович	г. Иркутск	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% уставного капитала данного юр. лица Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
3.	Курылёва Евгения Алексеевна	г. Иркутск	Лицо является членом Совета директоров общества
			Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
4.	Серпенев Сергей Александрович	г. Санкт-Петербург	Лицо является членом Совета директоров общества
5.	ООО «Приор-Недвижимость»	г. Иркутск	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% уставного капитала данного юр. лица Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
6.	Колганов Владимир Анатольевич	Ростовская область	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
7.	ООО «Отель Вавельберг»	г. Санкт-Петербург	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
8.	ООО «Проект 5-7»	г. Иркутск	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
9.	ООО «ИФГ-Базис-Проект»	г. Санкт-Петербург	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к кото-

			рой принадлежит данное юр. лицо
10.	Заборский Олег Владимирович	г. Санкт-Петербург	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
11.	ООО «ММ5»	г. Санкт-Петербург	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
12.	Серпенева Анна Сергеевна	г. Санкт-Петербург	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
13.	ООО «Вавельберг-Холл»	г. Санкт-Петербург	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
14.	Кашежев Феликс Анатольевич	г. Санкт-Петербург	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
15.	Семаева Ольга Александровна	г. Москва	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо
16.	Пермяков Александр Антонович	г. Иркутск	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юр. лицо

Взаимозависимыми лицами являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество взаимозависимого лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается взаимозависимым
1	2	3	4
1.	Серпенева Александра Сергеевна	г. Санкт-Петербург	Лицо является единоличным исполнительным органом общества
2.	ООО «Приор-Недвижимость»	г. Иркутск	Лицо, владеющее более, чем 25% уставного капитала данного юр.лица
3.	Рубин Юрий Львович	г. Иркутск	Лицо, владеющее более, чем 25% уставного капитала данного юр.лица
4.	ООО «Отель Вавельберг»	г. Санкт-Петербург	Лицо, у которого то же лицо является единоличным исполнительным органом Одно и то же лицо прямо и (или) косвенно участвует в этих организациях, и доля такого участия в каждой организации составляет более 25 процентов

5.	ООО «Проект 5-7»	г. Иркутск	Одно и то же лицо прямо и (или) косвенно участвует в этих организациях, и доля такого участия в каждой организации составляет более 25 процентов Организации, в которых более 50% состава совета директоров составляют одни и те же физические лица
6.	ООО «ИФГ-Базис-Проект»	г. Санкт-Петербург	Одно и то же лицо прямо и (или) косвенно участвует в этих организациях, и доля такого участия в каждой организации составляет более 25 процентов
7.	ООО «ММ5»	г. Санкт-Петербург	Одно и то же лицо прямо и (или) косвенно участвует в этих организациях, и доля такого участия в каждой организации составляет более 25 процентов

**Общество осуществляло крупные сделки, требующие одобрения участников:**

Дата	Договор	Содержание операции	Орган управления, санкционировавший сделку
13.01.2020 г.	Договор 09/19 об уступке права требования с ООО «ИФГ-Базис-Проект»	Цессия. 600 000,00 руб.	Члены Совета директоров АО «Нежилой фонд Консалт» извещены в соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» о намерении заключить сделку. Требование о проведении заседания совета директоров Общества для решения вопроса о согласии на совершение сделки в порядке, предусмотренном статьями 83 и 55 Федерального закона «Об акционерных обществах» уполномоченными лицами не заявлялось.

**Информация о бенефициарных владельцах**

Бенефициарным владельцем АО «Нежилой фонд Консалт», имеющим преимущественное участие в уставном капитале, является – Буйнов Н.М.

**Информация по операциям с основным управленческим персоналом**

За 2020 год общая сумма вознаграждения управленческого персонала Общества, включая заработную плату и премии, составила 26 902 тыс.руб., в том числе

- оплата труда 21 903 тыс. руб.
- начисленные взносы во внебюджетные фонды 4 450 тыс. руб.,
- ежегодный оплачиваемый отпуск 549 тыс. руб.,

Долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу не выплачивались.

### Выданные и полученные обеспечения

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Общество не выдавало обеспечения третьим лицам по обязательствам связанных сторон.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Общество не получило обеспечения третьих лиц по обязательствам.

### **5.2. Активы и обязательства в иностранной валюте.**

Фактически в 2020 году Обществом не осуществлялись операции в иностранной валюте.

### **5.3. Информация о государственной помощи**

Государственную помощь Общество в 2020 году не получало

### **5.4. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество в совместной деятельности не участвует

### **5.5. Информация по сегментам**

Общество ведет свою деятельность в одном географическом сегменте.

### **5.6. События после отчетной даты**

Событий после отчетной даты, требующих отражения в бухгалтерской отчетности за 2020 год, на момент подписания настоящей отчетности не происходило.

### **5.7. Информация об условных обязательствах и условных активах**

На 31.12.2020 г. у Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы.

### **5.8. Информация по прекращаемой деятельности**

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2020 составили положительную величину 739 тыс. руб.

Общество прекращение своей деятельности не планирует. Деятельность Общества финансируется за счет долгосрочных займов от связанных сторон — акционера Общества ООО «Приор-Недвижимость».

Новая коронавирусная инфекция COVID-19 не оказала негативного влияния на возможность Общества осуществлять свою деятельность в будущем.

Генеральный директор АО «Нежилой фонд Консалт»

Серпенева А.С.

Дата подписания: 30 марта 2021 года.

