

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год ЗАО «Инвестиции в недвижимость»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «Инвестиции в недвижимость» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Юридический адрес Общества 117405, г. Москва, Варшавское шоссе, дом 141, стр. 34

- Офисно-складской комплекс, расположенный в Москве, Варшавское шоссе, д.141 стр.34 и стр. 34А

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности

- Сдача в аренду помещений

Численность работающих на 31 декабря 2020 г. сотрудников Общества составила 3 человека

Состав совета директоров и исполнительного органа Общества представлен следующим образом

Обязательная информация		Дополнительная информация	
Ф.И.О.	Должность	Общая сумма вознаграждения, выплаченного им (краткосрочные, долгосрочные)	Описание вида выплаченного вознаграждения
Харьков Игорь Васильевич	Генеральный директор	94	Выплата по заработной плате

Настоящая отчетность была подписана 20 февраля 2021 г.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г., 26 марта 2007 г., 25 октября 2010 г. и 24 декабря 2010 года), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2020 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Основные средства

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).

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и норм амортизационных отчислений в соответствии с классификацией, установленной Правительством РФ. В соответствии с п. 20 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» сроки полезного использования основных средств (в годах), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Здания	Свыше 30 лет
Сооружения	Свыше 7 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	Свыше 5 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	Свыше 5 лет

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:

- Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных или 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.

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» материально-производственные запасы, 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 рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Дебиторская задолженность

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

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 оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

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

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее 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 по основному виду деятельности учитываются на счете 20 "Основное производство" Расходы, учтенные на счете 20 "Основное производство" ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме. Данные расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке "Расходы по обычной деятельности".

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

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 соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:¹ а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, 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.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. балансовая стоимость полностью амортизированных основных средств без учета износа составила 2015 тыс. руб. (31 декабря 2019г.: 1103 тыс. руб., 31 декабря 2018 г.: 1103 тыс. руб.).

Основные средства на сумму (31 декабря 2020 : 51536 тыс. руб. 31 декабря 2019 г.: 51536 тыс. руб., 31 декабря 2018 г.: 51536 тыс. руб. заложены в качестве обеспечения по банковским кредитам (см. Пояснение 13).

((Информация об изменениях стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов основных средств) представлена в Таблице 2.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Объект (группа) основных средств	Стоимость объектов основных средств (стоимость по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы»)		
	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Надстройка	6488	6488	6488
Итого	6488	6488	6488

Предоставленные займы

По состоянию на 31 декабря 2020 г. займы не предоставлялись.

ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде

По состоянию на 31 декабря 2020 г. сумма дебиторской задолженности по расчетам с покупателями в размере 2214 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 6382 тыс. руб., 31 декабря 2018 г.: 360 тыс. руб.)

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	502	1153	3

Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	502	1153	3
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	502	1153	3

УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал на 31.12.202 года состоит из 10 000тыс. штук акций обыкновенных, без документарных, именных, номинальной стоимостью 1 рубль. Все акции полностью оплачены. В 2020 г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2020 не имеем.

ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Резервы по состоянию на 31 декабря имели следующую структуру:

Из общей суммы резервов:	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Краткосрочные	14	46	
Итого	14	46	

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам²

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2019 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2019 г. будет использован в течении 2020 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г.

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками в сумме 665 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 г. (31 декабря 2019 г.: 59 тыс. руб., 31 декабря 2018 г.: 432 тыс. руб.)

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря отсутствовала.

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Налог на прибыль	639	257	312

Налог на имущество	1216	1025	777
Итого задолженность по налогам и сборам	1855	1282	1089

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
<i>Сдача в аренду имущества)</i>	41 147	23 941	17 206
Итого за 2020 год	41 147	23 941	17 206

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
<i>Сдача в аренду имущества)</i>	29 413	19 738	9 675
Итого за 2019 год	29 413	19 738	9 675

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Состав расходов представлен следующими статьями:

Расходы	2020 г.	2019 г.
Материалы	20	1 385
Затраты на оплату труда	165	178
Отчисления на социальные нужды	51	54
Амортизационные отчисления	1017	1 071
Прочие затраты ³	22 688	17 050
Итого расходы	23 941	19 738

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2020 года были произведены и понесены следующие доходы и расходы

Прочие доходы	Доходы за 2020 г.	Доходы за 2019 г.
Резерв по отпускам	28	
Списание задолженности по сроку давности, а также ликвидации, банкротстве контрагента	8	
Итого прочие доходы	36	

Прочие расходы	Расходы за 2020 г.	Расходы за 2019 г.
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	926	1
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	339	
Прочие	137	93
Страховая премия	124	192
Итого прочие расходы	1526	286

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции

– *предоставление в аренду имущества*

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Основное хозяйственное общество					
1.					
Основной управленческий персонал					
5.	-Харьков Игорь Васильевич	Г. Москва, ул. Островитянова, дом 11, корп. 1	Генеральный директор	-	-
Другие связанные стороны					
6.	АО «Артпласт»	г.Москва, ХарьковКавказский бульвар,дом 26,этаж1, пом 1, ком. 5А	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Общество выдало следующие обеспечения третьим лицам по обязательствам связанных сторон:

Организация,	по	Характер	Вид обеспечения	Срок действия	Сумма
--------------	----	----------	-----------------	---------------	-------

обязательствам перед которой выдано обеспечение	обязательств, по которым выдано обеспечение		обеспечения	обеспечения
АО «Артпласт»	Банковский кредит	Залог основных средств	15.03.2021	51 536
Итого				51 536

Оценка возможных обязательств Общества в случае неисполнения должником обеспечиваемого обязательства перед кредитором	
Вероятность	Сумма
низкая	51 536

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря операциям:

	2020 г.	2019 г.	2018 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Авансы полученные					
- АО «Артпласт»	12800	34622	38189	Согласно договору	денежная
Задолженность по вознаграждениям					
- основной управленческий персонал	6	6	6		денежная

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

	2020 г.	2019 г.
Предоставление имущества в аренду связанным сторонам		
- другие связанные стороны	4 526	4 378

В течение 2020 и 2019 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	2020 г.	2019 г.
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.)	136	136

ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНОМ ВЛАДЕЛЬЦЕ.

Бенефициарным владельцем ЗАО «Инвестиции в недвижимость» является Новиков Андрей Валериевич, ИНН772337180703 .

СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2020 Г.

События после отчетной даты отсутствовали.

Руководитель



(подпись)

Карыков И. В.

(расшифровка подписи)

« 20 » февраля 2021 г.