



**РАСПОРЯДИТЕЛЬНАЯ
ДИРЕКЦИЯ**
Минкультуры России

Акционерное общество «Распорядительная дирекция Минкультуры России»
Адрес местонахождения: Нащокинский переулок, д. 12, стр. 1, Москва, 119 019
Почтовый адрес: Гоголевский бульвар, д. 15, Москва, 119 019
Телефон: +7 (495) 230-78-40, www.rdmincult.ru, e-mail: info@rdmincult.ru
ОГРН: 1115024008582, ИНН: 5024124163, КПП: 770401001

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «Распорядительная дирекция Минкультуры России»
за 2020 год

1. Общая характеристика АО «РДМК» и его хозяйственной деятельности.

АО «Распорядительная дирекция Минкультуры России» (далее «ОБЩЕСТВО»).

Общество было создано в результате реорганизации путем преобразования из Федерального государственного унитарного предприятия «Распорядительная дирекция Минкультуры России» распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Москве от 12.10.2011 г. № 1380 на основе распоряжения Правительства РФ от 27.11.2010 года № 2102-р, а также приказов Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 27.04.11 года № 143, от 06.06.11 года № 185.

Уставный капитал Общества составляет 388 935 000 (Триста восемьдесят восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей, разделенный на 388 935 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 (Тысяча) рублей каждая. Решение о выпуске ценных бумаг принято Советом директоров от 10.11.2011 г., выпуск ценных бумаг зарегистрирован РО ФСФР России в ЦФО 26.01.2012 г. за № 1-01-14808-А.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Поскольку все акции Общества принадлежат единственному акционеру – Российской Федерации, то, в соответствии с Положением об управлении находящимися в федеральной собственности акциями акционерных обществ и использовании специального права на участие Российской Федерации в управлении акционерными обществами («Золотой акции»), утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.12.2004 № 738, все полномочия единственного акционера осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания акционеров.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором.

Коллегиальный исполнительный орган в Обществе не предусмотрен.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Общества за проверяемый период являлись:

Генеральный директор – Доморацкий В.Н.

Главный бухгалтер – Тарасова О.В.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности и делопроизводства, Общество руководствовалось нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ, ФЗ «Об акционерных обществах», ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Закона «О бухгалтерском учете», Положениях о бухгалтерском учете (ПБУ) и иных законодательных и нормативных актов.

В Обществе бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме учета на базе бухгалтерской программы «1С 8.3». Общество ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной деятельности) путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в Рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Обществом осуществляется деятельность по управлению недвижимым имуществом.

1.1. Дата регистрации и постановки на учет в ИФНС:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:

ОГРН 1115024008582, серия 50 № 011391001 от 03.11. 2011 г. Регистрирующий орган – МИФНС №46 по г. Москве.

Свидетельство о постановке на налоговый учет ИФНС по г. Красногорску МО:

(ИНН) 5024124163, (КПП) 502401001, серия 50 № 011391003 от 03.11.2011 г.

Свидетельство о постановке на налоговый учет ИФНС №4 по г. Москве

ИНН 5024124163, КПП 770401001 дата постановки на учет 08.09.2017г., ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 6177748823906 от 15.09.2017г.

1.2. Размер уставного капитала. Порядок и способ уменьшения и увеличения УК.

Уставной капитал Общества – 388 935 000 (Триста восемьдесят восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей и состоит из обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1000 рублей каждая:

На основании приказа Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от 26.01.2012 г. № 73-12-106/пз-4 осуществлена государственная регистрация выпуска акций обыкновенных именных бездокументарных:

- Эмитент – АО «Распорядительная дирекция Минкультуры России»
- Способ размещения – приобретение акций акционерного общества Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием при преобразовании в акционерное общество государственного (муниципального) предприятия и его подразделений (в том числе в процессе приватизации)
- Номинальная стоимость одной акции – 1 000 (одна тысяча) рублей.
- Общий объем выпуска (по номинальной стоимости) – 388 935 000 (триста восемьдесят восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей.

Выпуску акций присвоен государственный регистрационный номер: 1-01-14808-А. Доля Российской Федерации в уставном капитале общества – 100 %.

Тип акции	Количество акций в обращении (в тысячах акций)	Итого номинальная стоимость
Обыкновенные	388,94	388 935
Итого	388,94	388 935

Акционеры	Доля в Уставном капитале %	Обыкновенные акции		Привилегированные акции	
		количество (в тысячах акций)	%	количество (в тысячах акций)	%
Юридические лица, всего:	100%	388,94	100%	-	-
- Федеральным агентством по управлению государственным имуществом	100%	388,94	100%	-	-
Итого	100%	388,94	100	-	-

Уставный капитал Общества полностью оплачен.

Первичный выпуск ценных бумаг в количестве 388 935 штук был зарегистрирован ФСФР от 26.01.2012 г.

Собственные акции, выкупленные у акционеров:

В 2016-2020 годах Обществом у акционера принадлежавшие ему акции не выкупались.

В 2020 году дивиденды не выплачивались.

Сведения о реестродержателе (Регистратор):

Наименование: АО «ВТБ Регистратор»

Место нахождения: 127015, г. Москва, ул. Правды, д. 23

Почтовый адрес: 127137, Москва, а/я 54

Номер лицензии: 10-000-1-00347

Дата выдачи лицензии: 21.02.2008

Срок действия: без ограничения срока

Орган, выдавший лицензию: Федеральная Служба по Финансовым Рынкам

Способ увеличения или уменьшения УК:

Увеличение УК осуществляется за счет имущества Общества и (или) за счет дополнительных вкладов участников Общества и (или) за счет вкладов третьих лиц, принимаемых в Общество.

Общество вправе, а в случаях, предусмотренных законодательством и Уставом, обязано уменьшить уставный капитал.

Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения части акций в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Сведения об аудиторе:

Полное наименование аудитора: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «ФинЭкспертПлюс», (утверждено распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (РОСИМУЩЕСТВО) от 28.09.2020г. №77-1166-р).

Сокращенное наименование: ООО АФ «ФинЭкспертПлюс».

Основной государственный регистрационный номер: 1055003901150

Место нахождения: 140411, г. Коломна, ул. Гражданская, д.10, офис 206 телефон: 8 (926) 718-09-88.

Почтовый адрес: 140411, г. Коломна, ул. Гражданская, д.10, офис 206.

Является членом СРО ААС и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 15.11.2016 за основным регистрационным номером записи 11606057921.

Лица, входящие в состав органов управления в 2020 году:

Состав Совета директоров, утвержденный распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом (РОСИМУЩЕСТВО) № 715 от 28.06.2019 г.:

1. Овсиенко Николай Павлович – госслужащий;
2. Левшаков Сергей Вячеславович – госслужащий;
3. Доморацкий Виталий Николаевич – в качестве профессионального поверенного;
4. Зяблицев Алексей Викторович – в качестве профессионального поверенного;
5. Пугинский Станислав Борисович – в качестве профессионального поверенного.

Состав Совета директоров, утвержденный распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом (РОСИМУЩЕСТВО) № 77-1073-р от 09.09.2020г.:

1. Доморацкий Виталий Николаевич – в качестве профессионального поверенного;
2. Пугинский Станислав Борисович – в качестве профессионального поверенного;
3. Зяблицев Алексей Викторович – в качестве профессионального поверенного;
4. Овсиенко Николай Павлович – госслужащий (заместитель министра культуры РФ);
5. Конова Дарья Александровна – госслужащая (главный специалист-эксперт ТУ Росимущества в городе Москве).

Изменения в состав Совета директоров, утвержденный распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом (РОСИМУЩЕСТВО) № 551-р от 23.11.2020г.:

1. Овсиенко Николай Павлович – госслужащий (заместитель министра культуры РФ);
2. Юсупов Руслан Каюмович – госслужащий (начальник отдела управления отраслевых организаций и зарубежной собственности Росимущества);
3. Доморацкий Виталий Николаевич – в качестве профессионального поверенного;
4. Пугинский Станислав Борисович – в качестве профессионального поверенного.
5. Зяблицев Алексей Викторович – в качестве профессионального поверенного;

Состав ревизионной комиссии, утвержденный распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом (РОСИМУЩЕСТВО) № 77-1073-р от 09.09.2020г.:

1. Кононов Николай Анатольевич – независимый эксперт;
2. Разводовский Александр Владимирович – независимый эксперт;
3. Калмыков Филипп Анатольевич – независимый эксперт.

1.3. Основной вид деятельности

Основной вид деятельности: покупка и продажа собственного недвижимого имущества; а также управление недвижимым имуществом. Общество получает доход от арендных услуг и от реализации объектов культурного наследия на условиях восстановления, реставрации и последующего сохранения указанных объектов.

1.4. Наличия лицензий на осуществление финансово-хозяйственной деятельности:

Не требуется.

1.5. Местонахождение организации

Организация является арендатором недвижимого имущества под офис. В аренду получены основные средства в виде нежилых помещений (г. Москва, Нащокинский пер., д.12, стр. 1).

Юридический адрес: 119019, Москва г., Нащокинский пер., д.12 стр.1

Фактический адрес: Москва г., Малый Казенный пер., д.5А

1.6. Среднесписочная численность сотрудников

2018г. – 10 чел.

2019г. – 7 чел.

2020г. – 7 чел.

1.7. Среднемесячная заработная плата за проверяемый период

2018г. – 110 тыс.

2019г. – 150 тыс.

2020г. – 170 тыс.

1.8. Наличие обособленных подразделений

Обособленные подразделения отсутствуют

1.9 Сведения о счетах в банках

Вид счета	Номер счета
Расчетный (ФГУП) ПАО Сбербанк	40502810040020100011
Расчетный (АО) ПАО Сбербанк	40702810740020002646

1.10 Структура доходов и расходов

В качестве доходов по обычным видам деятельности в Обществе учитываются:

- поступления от реализации недвижимости;
- поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (арендные услуги).

Доходы отражаются на балансовом счете 90.01

В соответствии со спецификой своей деятельности, а именно: «Управление недвижимостью, которая является объектами культурного наследия (ОКН) федеральной собственности», Общество производит работы, связанные с мероприятиями для последующего оформления и продажи объектов недвижимости:

- работы по технической инвентаризации объектов недвижимости,
- оценочные услуги;
- проведение топографических и геодезических работ,
- выполнение кадастровых съемок,
- разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия,
- оформление технической документации и пр.

Указанные и аналогичные им затраты считаются Обществом прямыми расходами, отражаются на счете 20 «Основное производство» и подлежат ежемесячному списанию на счет 90 «Продажи», субсчет 90.2 «Себестоимость продаж».

Общество также несет расходы по сохранению объектов культурного наследия (в том числе ремонтные и реставрационные):

- научно- исследовательские;
- изыскательские;
- проектные;
- противоаварийные;

Косвенные расходы учитываются на балансовом счете 26:

- амортизация
- аренда
- аудиторские услуги
- информационные услуги (1С, Консультант+)
- канцтовары
- командировочные расходы
- налоги и сборы
- обслуживание офисной техники
- оплата труда
- расходы на автотранспорт
- услуги связи
- электроэнергия

1.11 Учетная политика

Бухгалтерская отчетность АО «РДМК» сформирована по российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) на основе следующей учетной политики:

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности активы (обязательства) отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные.

Основные средства

Объекты основных средств приняты к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В балансе основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом исходя из принятых сроков полезного использования:

здания	-	7 - 30 лет
сооружения (кроме линий связи)	-	7- 10 лет
передаточные устройства	-	7 лет
оборудование связи	-	7 - 10 лет
транспортные средства	-	3 - 4 года
вычислительная и оргтехника	-	2 года
прочие объекты	-	3 - 5 лет

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы отражаются в отчетности по фактической себестоимости, под которой понимается:

- при приобретении МПЗ за плату – сумма фактических затрат на приобретение, в том числе включая затраты на доведение запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов;

В составе материально-производственных запасов отражаются активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/2001 «Учет основных средств», и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Расходы, связанные с приобретением и внедрением программных продуктов и баз данных, списываются на текущие расходы с первого числа месяца следующего за месяцем начала их использования.

Для целей составления отчетности расходы будущих периодов классифицируются как прочие внеоборотные активы в том случае, если планируемый период их списания превышает 12 месяцев. Остальные расходы будущих периодов отражаются в составе оборотных активов.

В 2020 году расходов будущих периодов не имеется.

Задолженность покупателей и поставщиков

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в отчетности с учетом НДС, уплачиваемого в бюджет после получения оплаты по дебиторской задолженности, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Задолженность покупателей за проданные услуги, работы, товары, продукцию, основные средства, МПЗ и прочее имущество, непогашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показана за минусом резервов по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому долгу на основании проведенной инвентаризации в зависимости от платежеспособности должника и вероятности погашения долга.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Учет займов и кредитов

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Проценты, начисленные по кредитам и займам полученным, учитываются в составе прочих расходов на балансовых счетах 66 и 67.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно.

Резервы предстоящих расходов

Общество создает резервы предстоящих расходов:

- по условным (оценочным) обязательствам на оплату предстоящих отпусков работников и по страховым взносам;
- по сомнительным долгам.

Расходы по созданию резервов по оценочным обязательствам относятся на расходы по обычным видам деятельности, в зависимости от того, в каком виде деятельности заняты сотрудники, которые включаются в расчет резервов предстоящих расходов.

Расходы по созданию резервов по сомнительным долгам относятся на увеличение прочих расходов. Для целей налогового учета применяется правило для создания резерва по задолженности, которая принята сомнительной в соответствии с п.3. ст. 266 НК РФ.

В БУ, если задолженность признана сомнительной, то создается резерв в размере 100% от суммы долгов, оплата которых на дату создания резерва просрочена на 90 и более дней, в размере 50% от суммы долгов, оплата которых задержана менее чем на 90 дней и более чем на 45 дней.

По долгам, оплата которых задержана менее чем на 45 дней, резерв не создается.

2. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

2.1. Внеоборотные активы:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	902 244	902 244	99 445
в том числе: незавершенное строительство		78 762	78 762	78 762
Итого по разделу I	1100	902 244	902 244	99 445

Увеличение стоимости основных средств в 2019г. произошло в результате переоценки недвижимого имущества (на основании приказов №№ 223-224 от 12.12.2019г.) в разрезе следующих однородных групп:

- зданий;
- земельных участков;

Переоценке не подлежали сооружения, автотранспортные средства и объекты недвижимости, реализованные по договору с отложенными обязательствами (г. Ярославль, ул. Зеленцовская, дом «Петеревского»).

В отчетном 2020г. земельный участок усадьбы «Болдино» был разделен на три участка. Были проведены необходимые работы по межеванию, кадастровому учету, регистрации и оценке. Балансовая стоимость каждого участка была определена пропорционально площади.

Один из земельных участков, на котором находятся недвижимые объекты культурного наследия комплекса усадьбы «Болдино» (ОКН, подлежащие реставрации) был реализован ВОЕННО-ИСТОРИЧЕСКОМУ МУЗЕЙНОМУ ЦЕНТРУ МОО. Списанная с баланса остаточная стоимость ЗУ и находящихся на данном участке ОКН составила: 7 759 671,82 руб.

За отчетный период начислена амортизация в сумме 80 518,56 руб.

Приобретены объекты ОС на сумму 83 211,00 руб.

2.2. Оборотные активы:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	1 340	1	2
в том числе: незавершенное производство		1 340		
Материалы			-	-
сырье и материалы	1211		2	1
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220		3	-
в том числе:				
Дебиторская задолженность	1230	23 055	46 643	97 544
в том числе: покупатели и заказчики		14 166		
авансовые платежи в бюджет		7 176		
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		-	45 000
в том числе:				

АО «Распорядительная дирекция Минкультуры России»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 300	2 372	7 778
в том числе: средства на р/счете		7 300	2 372	
Прочие оборотные активы	1260	317	317	338
в том числе:				
недостачи и потери от порчи имущества		317	317	-
Итого по разделу II	1200	32 013	49 335	150 662

В 2020 году обществом была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности (Приказ о проведении годовой инвентаризации от 16.12.2020г. № 237).

Списания задолженности безнадежной к взысканию не имеется.

Начислен резерв по сомнительным долгам:

- Интернет-Трэвел ООО на сумму 5 018,00 руб.;
- Информационные технологии бизнеса ООО на сумму 2 900,00 руб.;
- МэйджорСервисМ ООО на сумму 3 267,84 руб.;

Расшифровка краткосрочной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков (код 1230 Баланса), тыс. руб.:

	На 31.12.2020
Поставщики и подрядчики	284
Покупатели и заказчики	14 166
Резервы по сомнительным долгам	(105)
НДФЛ	187
НДС	412
Налог на прибыль	7 176
ФСС	395
ПФР	41
ФОМС	14
Расчеты с подотчетными лицами	57
Расчеты по претензиям (нарушение договорных обязательств)	428
Всего код строки 1230 Баланса:	23 055

Показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» состоит из суммы, отраженной в бухгалтерском учете на балансовом счете 94 «Недостачи и потери от порчи ценностей» - сумма 316 805,41 руб. (похищен забор в усадьбе Гребнево; подано заявление в местное отделение полиции).

3. Пояснения к существенным статьям отчета о прибылях и убытках

3.1. Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс. руб.:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Выручка	2110	6 134	6 973
В том числе от аренды		-	6 973
Продажа ОКН		6 134	-

3.2. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Себестоимость продаж	2120	(7 828)	(217)
Управленческие расходы	2220	(28 789)	(38 382)

Состав расходов по элементам затрат

Наименование показателя	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	713	716
Расходы на оплату труда	20 219	25 794
Отчисления на социальные нужды	4 752	5 780
Амортизация	81	68
Прочие затраты	4 432	6 241
Итого по элементам	30 197	38 599
Фактическая себестоимость проданных товаров	7 760	-
Незавершенное производство (прирост «-»)	(1 340)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	38 599	38 599

3.3 Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Проценты к получению	2320	-	421
Проценты к уплате	2330	(377)	-
Прочие доходы	2340	11 148	130 592
в том числе: авансы за усадьбу Болдино после расторжения договора зачислены в доход		3 366	
Прочие расходы	2350	(8 830)	(308 876)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(28 542)	(209 489)

Код строки 2330:

В отчетном году Обществом были получены заемные средства от ООО «Прайм» (договор от 21.01.2020г.) в сумме 5 000 000руб. (Пять миллионов рублей). Начисленные проценты на 31.12.2020г. (8% годовых) составили 377 049,14 рублей.

Код строки 2340:

- возврат госпошлины из «Росреестра» - 22 тыс. руб.
- авансы по договору купли-продажи усадьбы Болдино (с рассрочкой оплаты) после расторжения договора зачислены в доход (по условиям договора) - 3 366 тыс. руб.
- поставлен на учет товар (усадьба «Болдино») – 7 760 тыс. руб.

Код строки 2350:

- отчисления в резервы по сомнительным долгам – 11 тыс. руб.
- расходы на услуги банков – 314 тыс. руб.
- возмещение госпошлины – 1 тыс. руб.;
- НДС с авансов полученных за усадьбу «Болдино» – 49 тыс. руб.
- госпошлина – 132 тыс. руб.
- списание с балансового счета 01.09 (усадьба «Болдино») – 7 760 тыс. руб.

Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

	2020 год	2019 год
Чистая прибыль(убыток)	(28 542)	(209 489)
Результат переоценки, не включаемый в чистую прибыль		814 018
Совокупный финансовый результат за отчетный год, тыс. рублей	(28 542)	604 529
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций	388,935	388,935
Базовая прибыль (убыток) на акцию, в рублях.	(73,38)	(538,62)

Применение ПБУ 18/08 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций"

Два последних года Общество имеет убытки. Из формулировок ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" усматривается, что отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства следует формировать в учете при условии существенной вероятности получения организацией прибыли в последующих отчетных периодах.

Обществом планируется бюджет доходов и расходов на следующий год, в котором заложено получение прибыли, однако по ряду объективных обстоятельств, в том числе не зависящих от деятельности Общества, такой уверенности нет.

Таким образом начисление в отчетном году отложенных налоговых активов и обязательств приведет к существенному искажению бухгалтерской отчетности отчетного года.

В этой связи мы придерживаемся позиции, что если уверенность в получении прибыли отсутствует, то возникающие различия между бухгалтерским и налоговым учетом следует рассматривать как постоянные разницы.

В результате в учете признаны постоянные налоговые обязательства, которые привели к увеличению налоговых платежей в текущем отчетном периоде:

1. Разница балансовой стоимости реализованных активов в БУ и НУ: (7 759 671,82 – 1 962 546,00= 5 797 125,82 руб.)
2. Не принимаемые в налоговый учет управленческие расходы:

- Кофе, чай, сахар, кондитерские изделия – 9 519,63 руб.;
- Амортизация ОС на участке «Покровское-Засекино» – 12 372,48 руб.;
- Расходы прошлых лет – 557 590= руб.
- Материальная помощь – 115 000= руб.

4. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Расход денежных средств:

Аренда офиса	220 000,00
Аудиторское обслуживание	45 500,00
Выдача под авансовый отчет	826 785,03
Госпошлины	133 083,00
Информационные услуги	624 580,57
Канцтовары, хозяйственные материалы	207 944,97
Коммунальные расходы на содержание имущества	11 207,02
Компьютерные программы	18 900,00
Налог на землю	17 300,00
Налог на имущество	1 381 164,00
Начисления на заработную плату	4 506 188,68
НДФЛ	2 513 222,00
Оплата труда	16 775 618,77
Оргтехника и ее обслуживание	22 200,00
Оценочные услуги, заключение СРО, проверка качества проектной документации	608 100,00
Очистка территорий усадеб, противоаварийные работы, реставрационные работы	420 000,00
Пени, штрафы по налогам	500,00
По исполнительному производству возмещение госпошлины	1 000,00
Подготовка документации для регистрации сделок	49 500,00
Приобретение ОС	99 501,00
Прочие выплаты	95 970,50
Связь, интернет, почтовые расходы	365 940,00
Страхование а/транспорта	7 556,98
Услуги банка	314 384,58
Услуги по проведению аукционов/торгов	36 000,00
Юридические услуги (ведение реестра «ВТБ Регистратор»)	19 040,00

Поступления распределены следующим образом:

Возврат от поставщика ошибочно перечисленных денежных средств	22 000,00
Возврат из бюджета Налога на добавленную стоимость (излишне уплаченный)	23 184 015,00
Обеспечение заявок /контрактов на конкурс	5 250,00
Поступление займа/кредита	5 000 000,00
Поступления от покупателей (продажа ЗУ «Болдино»)	6 133 540,20

Связанные стороны:

Состав аффилированных лиц на 31.12.2020

№ 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	Дата наступления/прекращения основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1.	Овсиенко Николай Павлович	Согласие не получено	Лицо является членом совета директоров акционерного общества	09.09.2020	-	-
2.	Конова Дарья Александровна	Согласие не получено	Лицо является членом совета директоров акционерного общества	С 09.09.2020 по 23.11.2020	-	-
3.	Доморацкий Виталий Николаевич	Согласие не получено	Лицо является членом совета директоров акционерного общества и единоличным исполнительным органом организации	09.09.2020	-	-
4.	Зяблицев Алексей Викторович	Согласие не получено	Лицо является членом совета директоров акционерного общества	09.09.2020	-	-
6.	Пугинский Станислав Борисович	Согласие не получено	Лицо является членом совета директоров акционерного общества	09.09.2020	-	-
7	Юсупов Руслан Каюмович	Согласие не получено	Лицо является членом совета директоров акционерного общества	23.11.2020		
8.	Федеральное агентство по управлению государственным имуществом	Российская Федерация, 109012, г. Москва, Никольский пер., д. 9	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций общества	03.11.2011	100%	100%

В 2020 году операций со связанными (аффилированными) сторонами не было.

Основной управленческий персонал

К основному управленческому персоналу Общества относятся генеральный директор и первый заместитель генерального директора.

Сумма краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу (включает заработную плату, текущие премии, материальную помощь, отпускные и начисления во внебюджетные фонды со всех вознаграждений) за отчетный год составила 6 277,20 тыс. руб.

Долгосрочных вознаграждений не было (в том числе платежей (взносов) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иных платежей, обеспечивающих выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности). Не было вознаграждений по опционам эмитента, за акции, паи, доли участия в уставном (складочном) капитале и выплат на их основе.

4. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В 2020 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

5. Информация о совершенных обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, Обществом в 2020 году не совершались.

6. События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

7. Чрезвычайные обстоятельства хозяйственной деятельности.

В результате вынужденной самоизоляции сотрудников на период карантина, связанного с распространением новой коронавирусной инфекции (КОВИД-19) с 30 марта по 08 мая 2020 года, а также в связи с дальнейшими ограничениями по очному посещению сотрудниками постоянного места работы эффективность работы Общества была снижена. Число сотрудников в отчетном году сохранялось, заработная плата выплачивалась в полном объеме. Уровень расходов в соответствии с плановыми показателями существенно не изменился.

Согласно плановым показателям по реализации, Общество должно было подготовить к реализации и продать в отчетном году 3 (три) земельных участка, но был реализован только один земельный участок с находящимися на нем объектами культурного наследия. Сыграла свою роль и малая активность покупателей из-за финансовой неопределенности по стоимости на рынке недвижимости, а также установление в отношении земельного участка 50:09:0010333:604 кадастровой стоимости в

размере: 259 187 731,54 руб. (или 733,69 руб. за кв. м.) на основании Акта об определении кадастровой стоимости № АОКС-50/2020/000243 от 15.12.2020 в ГБУ МО «Центр кадастровой оценки».

При этом в отношении двух смежных участков, образованных при разделе участка с кадастровым номером 50:09:0010333:152, кадастровая стоимость, утвержденная в акте № АОКС-50/2021/000028 лишь «03» марта 2021 года, составила: 329 760,00 руб. для ЗУ 50:09:0010333:602, площадью 26,4 га (или 1,25 руб. за кв.м.); 116 925,66 руб. для ЗУ 50:09:0010333:603, площадью 8,3 га (или 1,41 руб. за кв.м.). При этом, категория земель у всех трех участков: земли особо охраняемых территорий и объектов. Таким образом, стоимость 1 кв.м. участка 50:09:0010333:604 отличается от стоимости 1 кв.м. смежных участков в 586 раз, что указывает на нарушение в расчетах по методике кадастровой оценки.

Учитывая размер земельного налога от такой завышенной кадастровой стоимости участка, в настоящее время интерес потенциальных покупателей к участию в торгах снижен. Законодательно установленный способ оспаривания кадастровой стоимости потребует дополнительных временных затрат и будет организован Дирекцией в ближайшее время.

Таким образом, Обществом в 2020 году не была получена запланированная прибыль.

8. Прекращаемые факторы хозяйственной деятельности.

В 2020 году у Общества отсутствовали факты хозяйственной жизни, связанные с прекращаемыми видами деятельности.

Интерпретация руководством Общества отраслевого, налогового и валютного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими федеральными органами. Налоговые органы могут изменить свою позицию при интерпретации законодательства применительно к отдельным хозяйственным операциям и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2019 года соответствующие положения законодательства в целом интерпретируются им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находятся Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой.

Генеральный директор



Главный бухгалтер

МП

/В.Н. Доморацкий/

/О.В. Тарасова/

Дата: 14.03.2021