

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «Управление недвижимостью «Центр» за 2020 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2020 года.

1. Организация и виды деятельности

Акционерное общество «Управление недвижимостью «Центр» (далее, Общество), ИНН 7703803815/ КПП 770301001, зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5137746237965 25.12.2013 года.

Организационно-правовая форма АО «Управление недвижимостью «Центр» - Публичное акционерное общество (ОКОПФ 12267), форма собственности - Собственность субъектов РФ (ОКФС 13).

Место нахождения (юридический адрес) АО «Управление недвижимостью «Центр» - 123357, Москва г, Вере́йская ул., дом 17, помещение 1 комната 10.

Основным видом деятельности АО «Управление недвижимостью «Центр» является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20). Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «Управление недвижимостью «Центр» не включает показатели деятельности филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), в связи с их отсутствием.

Среднегодовая численность работающих в АО «Управление недвижимостью «Центр» составляет: за отчетный период 2 чел.

В соответствии с Уставом органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров
- Совет директоров
- Единоличный исполнительный орган (Управляющая организация).

В совет директоров по состоянию на конец отчетного года входят:

-Дончило В.В.- заместитель начальника Управления корпоративных отношений департамента городского имущества города Москвы;

-Репинская А.Э.- заместитель начальника Управления корпоративных отношений Департамента городского имущества города Москвы;

-Хафизов В.Э.-консультант отдела корпоративной политики и развития Управления корпоративных отношений департамента городского имущества города Москвы;

-Воронкина В.Ю.- руководитель направления организационного контроля акционерного общества

«Развитие активов»

- Гутьяр С.А.- руководитель управления закупок и конкурсных процедур акционерного общества «Развитие активов».

Сведения в отношении состава акционеров АО «Управление недвижимостью «Центр»: Единственным акционером Общества является город Москва. Права единственного акционера Общества от имени города Москва осуществляет Департамент городского имущества города Москвы.

В настоящее время руководство текущей деятельностью Общества осуществляется генеральным директором управляющей организации АО «Развитие активов» на основании Устава и договора № 6/н от 11.11.2019 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации.

2. Производственные показатели Общества

Доходы по обычным видам деятельности Общества

в тыс, руб, (без НДС)

Показатели	Выручка			Себестоимость продаж		
	2020 год	2019 год	Динамика	2020 год	2019 год	Динамика
По видам деятельности:						
Услуги аренды	17391	5785	+11606	9754	9731	+23
Всего	17391	5785	+11606	9754	9731	+23

Управленческие расходы Общества

Для учета расходов используется счет 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы» в тыс, руб.

Наименование	2020 год	2019 год	Динамика
Итого	11846	16581	-4735

в тыс, руб.

По видам и элементам затрат	2020 г
Имущественные налоги	3921
Услуги охраны	1031
Аудиторские услуги	149
Услуги по исполнению полномочий ЕИО	974
Амортизация	1587
Оплата труда в т ч страховые взносы, резерв по отпускам	878
Приобретение ПО	35
Коммунальные и эксплуатационные расходы	3068
Услуги оценки	145
Услуги реестродержателя	32
Прочие	26
Итого	11 846

Прочие доходы и расходы в тыс, руб.

По видам прочих доходов и расходов		2020 год
Прочие доходы:		
Начисленные % банка по депозиту		362
Резерв бухгалтерского учета		171
Списание кред. задолженности		6035
Прочие		3
Итого прочих доходов		6571
Прочие расходы:		
Расходы на услуги банков		49
Резерв БУ создание		2310
Списание НДС на расходы		548
Штрафы, пени, неустойки		2982
Списание деб. задолженности		6
Прочие		62
Итого		5957

По отношению к 2019 году в 2020 году произошло уменьшение прочих доходов на сумму 644 тыс. рублей. При этом прочие расходы увеличились на сумму 2205 тыс. рублей, за счет создания резерва по сомнительным долгам в бухгалтерском учете.

Методика подготовки бухгалтерской отчетности

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

Информация об учетной политике

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

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

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2020 году, отражены ниже в соответствующих разделах пояснительной записки.

Информация об изменениях учетной политики отчетного года.

В 2020 году с 01.01.2020 г. была принята новая Учетная политика, приказ № 01-01/2020-УНС. Изменения методов, учета принятых в 2019 в учетной политике не производилось. Учетная

политика на 2021 год принята с учетом методов, применяемых в 2020 году.

Информация об изменениях учетной политики на год, следующий за отчетным (вводимых с 01.01.2020 года)

Внесение изменений в учетную политику с 01.01.2021 планируется.

3. НИОКР

Наличие и движение результатов НИОКР в Обществе на отчетные даты отсутствует.

Расходы по незаконченным и несофрмленным НИОКР и незаконченным операциям по приобретению нематериальных активов в Обществе на отчетные даты отсутствует.

Объекты НИОКР на «консервации» в Обществе на отчетные даты отсутствуют.

4. Основные средства и нематериальные активы

Общество применяет линейный способ начисления амортизации. Переоценку не производит.

Общество имеет в 2020г объекты основных средств, стоимость которых не погашается в соответствии с нормами законодательства (земельные участки), которым владеет на праве собственности. Обременения отсутствуют.

Вид имущества	Назначение (категория)	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь
Земельный участок	Земли населенных пунктов	Москва г, Мукомольный проезд, вл.4 стр.1	77:01:0004046:20	1601 кв. м
Земельный участок	Земли населенных пунктов	Москва г, Малая Почтовая, д.4 стр.1	77:01:0003014:29	1000 кв. м

На правах собственности Обществу принадлежат объекты капитального строительства (здание):

Адрес местонахождения	Общая площадь, м2	Кадастровый номер
г.Москва, Мукомольный проезд,	1962 кв. м	77:01:0004046:1061
Москва г, Малая Почтовая, д.4 стр.1	2105,4 кв. м	77:01:0003014:1056

Общество не имеет на балансе нематериальных активов.

5. Кредиты и займы

Кредиты банков в 2020 году не привлекались. Займы сторонних организаций не привлекались.

Остаток не погашенных кредитов и займов на 01.01.2021 г. отсутствует.

6. Запасы

Оценка материально-производственных запасов в бухгалтерском учете производится по их фактической себестоимости. Оценка материально-производственных запасов при их списании применяется метод оценки по стоимости единицы запасов.

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

7. Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на расчетных счетах в банке, наличные денежные средства в кассе организации и денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения, а именно:

- Депозиты до востребования.
- Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью перепродажи в краткосрочной перспективе (менее месяца).

На **31.12.2020** размещенных депозитов нет.

На **31.12.2020** денежных эквивалентов нет.

8. Вклады в совместную деятельность

Не имеется.

9. Информация о наличии выданных гарантий, поручительствах, об имеющихся исках и судебных спорах.

По состоянию на **31 декабря 2020** г. и ранее Организация не выдавала и не получала поручительства, обеспечение обязательств отсутствует.

Имущество, переданное или полученное в залог Организации в отчетном периоде, отсутствует.

В отчетных периодах Общество не выдавало собственных векселей контрагентам, обеспечения под собственные обязательства не выдавались.

Имущество, переданное или полученное в залог Организации в отчетном периоде, отсутствует.

В отчетных периодах Общество не выдавало собственных векселей контрагентам, обеспечения под собственные обязательства не выдавались.

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

10. Государственная помощь

В течение отчетного и предшествующего периодов Общество не получало государственную помощь, бюджетные кредиты и прочие формы государственной помощи.

11. Целевое финансирование (за исключением государственной помощи)

В течение отчетного и предшествующего периодов Общество не получало целевое финансирование.

12. Налоговая задолженность

По состоянию на отчетную дату **31.12.2020** г задолженность Общества по налогам и страховым взносам в бюджет составила **547 тыс. рублей**. Задолженность носит текущий характер.

13. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2020 г составил **225 467 700 рублей** и разделен на **2 254 677 шт.** обыкновенных именных акций номинальной стоимостью **100 (сто) рублей** каждая.

По состоянию на 31.12.2020 г Резервный капитал составляет **406 тыс. рублей**.

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

Базовая прибыль(убыток) на акцию (1 шт.) в 2019г составила -12,72 руб.

Базовая прибыль(убыток) на акцию (1 шт.) в 2020г составила +2,22 руб.

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

14. Чистые активы

Чистые активы Общества на **31.12.2020** г составили **205 498 тыс. рублей**.

Чистые активы Общества на **31.12.2019** г составили **200 485 тыс. рублей**.

На **31.12.2020** г. увеличение стоимости чистых активов по сравнению с предыдущей отчетной датой составило **5 013 тыс. руб.**

На **31.12.2020г.** величина чистых активов Общества меньше Уставного капитала на **19 970 тыс. рублей**.

15. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

Суммы полученной оплаты в счет предстоящих поставок при формировании показателя по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены без НДС, уплаченным в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

На 31.12.2020 г Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

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

По данным учета Обществом за 2020 год получена бухгалтерская и налоговая прибыль.

Палог на прибыль по данным бухгалтерского учета (условный расход) составил 1 939 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль по данным налогового учета составил 754 тыс. руб.

Налоговая база по налогу на прибыль определялась по данным бухгалтерского и налогового учета в соответствии со ст. 167, ст. 313 НК РФ с использованием регистров налогового учета, применяемым Обществом.

17. События, произошедшие после отчетной даты.

Нет таких событий.

18. Условные факты хозяйственной деятельности. Оценочные обязательства

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

Величина признанного оценочного обязательства на оплату отпусков по состоянию на 31.12.2020г. составляет 14 тыс. рублей.

19. Последствия коронавирусной пандемии

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

Руководство Акционерного общества «Центр» предполагает, что эффект возможного воздействия распространения коронавируса на будущие финансовые результаты и финансовое положение Общества будет не значительным, поскольку Акционерное общество «Центр» в 2020 гг. и в настоящее время не приостанавливало и не предполагает приостанавливать свою деятельность в период распространения коронавирусной инфекции.

В настоящее время руководство Акционерного общества «Центр» внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

20. Операции со связанными сторонами

Связанные стороны АО «Управление недвижимостью «Центр» на 31.12.2020:

Связанная сторона	Основание:	Вид операции, договора	Данные за 2020 год		
			Объем операции, тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2020 года, тыс.руб.
Акционерное общество «Развитие активов»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 11.11.2019г.	Услуги единого исполнительного органа	1460	2022г	0
Департамент городского имущества города Москвы	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, 100%	Устав	Нет операций	нет	0
АО «Управление недвижимостью «Северо-Запад»	Договора беспроцентных займов	Получение беспроцентных займов	7850	2020	0
АО «Управление недвижимостью «Северо-Восток»	Договора беспроцентных займов	Получение беспроцентных займов	1000	2020	0
Генеральный директор АО «Развития активов» Вавилов В.В.	Распоряжение ДГИ №36931 от 02.11.2020, единственного акционера акционерного Общества «Развития активов»	-	-	-	-

21. Информация о конечном владельце (бенефициаре).

По состоянию на 31 декабря 2020 года 100% акций Акционерного общества «Управление недвижимостью «Центр» принадлежит Департаменту городского имущества города Москвы, местонахождение: 123112, Москва г, Красногвардейский 1-й проезд, дом 21, строение 1.

Конечный бенефициар отсутствует.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О

противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» идентификация бенефициарных владельцев не проводится в случае принятия на обслуживание клиентов, являющихся органами государственной власти, иными государственными органами, органами местного самоуправления, учреждениями, находящимися в их ведении, государственными внебюджетными фондами, государственными корпорациями или организациями, в которых Российская Федерация, субъекты Российской Федерации либо муниципальные образования имеют более 50 процентов акций (долей) в капитале.

22. Раскрытие информации о непрерывности деятельности Общества

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

В ходе инвентаризации был выявлен объем кредиторской задолженности в сумме 30 787 тыс. руб., по которой планируется исполнение обязательств до 04.07.2021г. Закончить реорганизацию на основании дорожной карты, принятой в январе 2021г, предполагается во второй половине 2021г.

Генеральный директор АО «Развитие активов» -
управляющей организации
АО «Управление недвижимостью «Центр»

17.03.2021



В.В. Вавилов