

**Пояснения  
К Бухгалтерскому балансу и  
Отчету о финансовых результатах**

**ЗАО «СЕАР МФ»**

**за 2021 год**

## Содержание

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И СТРУКТУРА ОБЩЕСТВА</b> .....	<b>3</b>
1.1. Уставный капитал .....	3
1.2. АКЦИОНЕРЫ ОБЩЕСТВА: .....	3
1.3. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ .....	4
1.4. ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ. ....	4
<b>2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА</b> .....	<b>4</b>
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	4
2.2. ОЦЕНКА АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ .....	4
2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	5
2.4. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	5
2.5. ОСОБЕННОСТИ ОТРАЖЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	5
<b>3. ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ</b> .....	<b>5</b>
3.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА .....	5
3.2. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	6
3.3. ПРОЧИЕ АКТИВЫ.....	6
3.4. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	6
3.5. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	7
3.6. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	7
3.7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	8
3.8. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ.....	8
<b>4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ</b> .....	<b>8</b>
4.1. Выручка .....	8
4.2. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ.....	8
4.3. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	9
4.4. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ, ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК).....	9
<b>5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ</b> .....	<b>9</b>
5.1. ПРИБЫЛЬ / УБЫТОК НА АКЦИЮ .....	9
5.2. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ .....	10
5.3. ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ .....	10
5.4. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
5.5. УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЗАБАЛАНСОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	11
5.6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	11
5.7. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	11

Приложения :

1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА;
2. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ;
3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ;
4. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА;
5. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ;
6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА;
7. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ;
8. РАСХОДЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ;
9. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ;
10. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ.

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

В настоящих Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ» (далее – «Общество») за 2021 год раскрывается дополнительная информация, необходимая пользователям отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения его денежных средств.

Все приведенные в настоящих Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

## **1. Общие сведения и структура Общества**

Закрытое акционерное общество «СЕАР МФ», сокращённое название ЗАО «СЕАР МФ», ИНН 7730135571, (далее Общество) зарегистрировано 21 марта 2001 года Московской регистрационной палатой, регистрационный № 002.036.637.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 15 октября 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027700317622.

Общество зарегистрировано по адресу: 127055, г. Москва, ул. Б. Дорогомиловская, д.14А.

Почтовый адрес Общества: 127055, г. Москва, ул. Б. Дорогомиловская, д.14А.

Общество имеет обособленное подразделение в г. Сочи.

Основные виды деятельности Общества, осуществляемые в 2021 году::

Операции с недвижимым имуществом, продажа, и сдача в наем недвижимого имущества, находящегося в собственности.

Общество лицензий не имеет и деятельности, требующей лицензирования, не ведет.

### **1.1. Уставный капитал**

Уставный капитал общества на 31.12.2021г. составляет 86 075 000 руб. (Восемьдесят шесть миллионов семьдесят пять тысяч рублей). Количество акции обыкновенных – 3 443 шт. (Три тысячи четыреста сорок три шт.). По состоянию на 31 декабря 2021, 2020, 2019 гг. уставный капитал Общества был полностью оплачен.

### **1.2. Акционеры Общества:**

Наименование акционера /участника	На 31.12.2021		На 31.12.2020	
	доля, %	Количество акций	доля, %	Количество акций
ООО "Рок Кэпитал партнерс"	99,97	3 442	99,97	3 442
ООО"ПромоРезерв"	0,03	1	0,03	1
<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>3 443</b>	<b>100</b>	<b>3 443</b>

Бенефициарным владельцем Общества, который косвенно владеет более 25 процентов в капитале Общества является Абрамов Александр Григорьевич, гражданин РФ.

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

### 1.3. Дочерние и зависимые организации

Общество имеет инвестиции в следующие организации с долей участия в уставном капитале 5% и выше:

Наименование организации	Доля участия, %	Основные виды деятельности
ООО «КАВКАЗАГРО-4»	100	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
ООО «РИФ Сервис»	100	Управление недвижимостью
ООО «КАВКАЗАГРО-7»	100	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
ООО «ВЕНЕРА»	100	Строительство жилых и нежилых зданий

Реестродержателем Общества является АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» (с 18.11.2006г.).

Аудитором Общества на 2021 г. выбрано АО «Аудиторская фирма «Универс-Аудит» . АО «Аудиторская фирма «Универс-Аудит» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11506029300.

### 1.4. Прочие сведения

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2021 году составляла 5 человек, в 2020 году – 2 человека. Списочная численность по состоянию на 31.12.2021 г. составляла 7 человек.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется подрядной организацией ООО «Эр-Си-Пи» по Договору №СМФ/ЕИ-БУХ/02 от 01.03.2009 на оказание бухгалтерских услуг.

## 2. Учетная политика

### 2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована согласно правилам составления бухгалтерской отчетности, действующим в Российской Федерации на основе требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет непрерывно продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и у руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать Общество или прекратить его деятельность.

### 2.2. Оценка активов и обязательств

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств, которые отражаются в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

---

по этому обязательству (чаще всего – в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату).

### **2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженности, включая задолженность по кредитам и займам, а также оценочные обязательства, отнесены к краткосрочным (оборотным), если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Кроме того, к оборотным активам отнесена долгосрочная дебиторская задолженность (беспроцентные займы). Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

### **2.4. Прочие положения Учетной политики**

Иные существенные положения учетной политики по основным статьям отчетности описаны в разделах ниже.

### **2.5. Особенности отражения показателей бухгалтерской отчетности**

Общество не формирует табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по дебиторской, кредиторской задолженности и запасам, рекомендованные приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010, предусматривающие раскрытие оборотов за год по дебиторской, кредиторской задолженности и запасам. По мнению Общества, информация об оборотах дебиторской, кредиторской задолженности и запасов не является существенной для пользователей бухгалтерской отчетности Общества, а данные о соответствующих остатках по видам дебиторской и кредиторской задолженности, запасов представляются в бухгалтерском балансе и настоящих Пояснениях. Иная существенная информация, предусмотренная табличными формами, включена в настоящие Пояснения

## **3. Пояснения к бухгалтерскому балансу**

### **3.1. Основные средства**

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражается информация о наличии и движении основных средств, учтенных в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденных приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26Н. Активы со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью на дату принятия к учету не более 40 тыс. руб. учитываются в составе материально-производственных запасов.

Переоценка основных средств не производится.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования. Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1.

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

---

Информация о наличии и движении основных средств, принятых сроках полезного использования основных средств, ином использовании основных средств, незавершенных капитальных вложениях, раскрыта в Приложении № 1 к данным Пояснениям.

### **3.2. Финансовые вложения**

Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/12), утвержденным приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 26н. Указанные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных финансовых вложений в случае, если эти активы не планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения, по которым определяется их рыночная стоимость, в бухгалтерском балансе отражены по их рыночной стоимости на дату составления отчетности. Финансовые вложения, по которым их рыночная стоимость не определяется, в бухгалтерском балансе отражены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

При выбытии финансовых вложений их стоимость списывается по методу ФИФО.

Информация о наличии финансовых вложений, о финансовых вложениях, по которым можно и по которым нельзя определить их текущую рыночную стоимость, раскрыта в Приложении № 2 к данным Пояснениям.

### **3.3. Запасы и Прочие внеоборотные активы**

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса на 31.12.2019 и 2020 отражены помещения (13 шт.), расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Политехническая, 66Б и земельный участок 1400 кв. м. Указанные объекты приобретены с целью дальнейшей перепродажи после капитального ремонта. Стоимость их покупки увеличена на расходы, связанные с их ремонтом: проектные работы, материальные расходы, проценты по займу.

В связи со вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» на 31.12.2021 стоимость указанных объектов, включая расходы по дальнейшему капитальному ремонту, отражается по строке 1210 «Запасы». Авансы, уплаченные в связи с капитальным ремонтом этих помещений, по состоянию на 31.12.2021 составили 66 803 тыс. руб. и отражены в составе дебиторской задолженности.

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Материальные ценности, предназначенные для управленческих нужд, признаются в составе запасов.

Запасы учитываются по фактической себестоимости, а отражаются в бухгалтерской отчетности по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

---

В случае, если чистая стоимость продажи ниже фактической себестоимости запасов, в бухгалтерском учете признается резерв под обесценение запасов в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Незавершенное производство и готовая продукция оцениваются по фактически произведенным затратам.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Информация о наличии и движении запасов раскрыта в приложении № 3 к данным Пояснениям.

### **3.4. Дебиторская задолженность**

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность Общества.

Аналитический учет дебиторской задолженности осуществляется в разрезе контрагентов и типов договоров.

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

Резерв по сомнительным долгам не начислялся, так как дебиторская задолженность соответствует условиям договоров.

Существенная сумма дебиторской задолженности в виде авансов числится по договору № 61-12/2018–СС от 01.12.2018 на ремонтные работы с ООО «КИЭН». Авансы предназначены для выполнения предстоящих дорогостоящих ремонтных работ на объекте, расположенном в г.Сочи, ул. Политехническая, 66Б.

Информация о дебиторской задолженности раскрыта в Приложении № 3 к данным Пояснениям.

### **3.5. Заемные средства**

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные займы, полученные Обществом.

По строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные займы и кредиты, полученные Обществом.

Информация о наличии и движении задолженности по займам, о сроках их погашения раскрыта в Приложении № 4 к данным Пояснениям.

### **3.6. Кредиторская задолженность**

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность Общества.

Информация о краткосрочной кредиторской задолженности раскрыта в приложении № 5 к данным Пояснениям.

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

---

### **3.7. Оценочные обязательства**

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н, Обществом начислено оценочное обязательство:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, который отражен по строке 1540 «Оценочные обязательства».

Информация о наличии и движении оценочных обязательств раскрыта в Приложении № 6 к данным Пояснениям.

### **3.8. Доходы будущих периодов**

По строке 1530 «Доходы будущих периодов» отражены доходы, полученные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к будущим периодам.

Информация о наличии доходов будущих периодов раскрыта в Приложении № 10 к данным Пояснениям.

## **4. Пояснения к отчету о финансовых результатах**

### **4.1. Выручка**

Основными видами деятельности в 2021 году, как и в предыдущие годы, являлись:

- сдача в аренду объекта недвижимости и земельного участка.

Выручка от оказания этих услуг признается по мере оказания услуг покупателям (заказчикам) и предъявления им расчетных документов.

Выручка отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Информация о величине и структуре выручки раскрыта в приложении № 7 к данным Пояснениям.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг. Руководством Общества не принято решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности.

### **4.2. Себестоимость продаж**

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением работ и оказанием услуг.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на следующие виды:

- Себестоимость продаж (строка 2120 Отчета о финансовых результатах);
- Управленческие расходы (строка 2220 Отчета о финансовых результатах);

Управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

- Коммерческие расходы

По строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах отражены расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ, услуг.

Информация о величине и структуре себестоимости продаж, а также управленческих и коммерческих расходов раскрыта в Приложении № 7 к данным Пояснениям.

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

#### **4.3. Прочие доходы и расходы**

Прочие доходы и расходы включают результат от продажи иностранной валюты, финансовых вложений, результат от продажи основных средств и иных активов, курсовые разницы по операциям в иностранной валюте, восстановление и создание резервов, платежи по договорам предоставленного в аренду имущества, штрафы, пени, неустойки за нарушение договоров, расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций и другие операции. Указанные доходы и расходы показываются в отчете о финансовых результатах в нетто-оценке (доходы за минусом соответствующих расходов).

Информация о величине и структуре прочих доходов и расходов раскрыта в приложении № 7 к данным Пояснениям.

#### **4.4. Налог на прибыль, чистая прибыль (убыток)**

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Ставка налога на прибыль, которая применялась Обществом в отчетном периоде, составляет 20%.

Информация о величине условного дохода (расхода), изменениях отложенных налоговых обязательств и активов, текущего налога на прибыль раскрыта в Приложении № 8 к данным Пояснениям.

### **5. Прочие пояснения**

В целом от хозяйственной деятельности за 2021 г. получен убыток в размере 2 584 тыс. руб., в 2020 г. была получена прибыль в размере в сумме 77 945 тыс. руб. Убыток получен в результате недостаточного объема выручки и в связи с тем, что только по одному дочернему обществу приняло решение о выплате дивидендов по итогам работы в 2021 году.

#### **5.1. Прибыль / убыток на акцию**

Базовая прибыль/ убыток на акцию отражает часть прибыли отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение совокупного финансового результата за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. Базовая прибыль равна чистой прибыли отчетного года (строка 2500 отчета о финансовых результатах).

Наименование показателя	тыс. руб.	
	За 2021 год	За 2020 год
Совокупный финансовый результат за год	(2 584)	77 945
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, штук	3 443	3 443
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. руб.	(0,75)	22,64

У Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности, которые могут привести к разводнению прибыли на акцию.

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

### 5.2. Операции со связанными сторонами

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н, связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

К указанным юридическим лицам относятся следующие организации:

Название организации	Характер отношений в 2021 г.	Характер отношений в 2020 г.
ООО "Рок Кэпитал партнерс"	Акционер, 99,97%	Акционер, 99,97 %
ООО «КАВКАЗАГРО-4»	Дочернее общество, доля участия 100%	Дочернее общество, доля участия 100%
ООО «РИФ Сервис»	Дочернее общество, доля участия 100%	Дочернее общество, доля участия 100%
ООО «КАВКАЗАГРО-7»	Дочернее общество, доля участия 100%	Дочернее общество, доля участия 100%
ООО «Венера»	Дочернее общество, доля участия 100%	Дочернее общество, доля участия 100%
ООО «СтройСервис»	Организация под общим контролем	Организация под общим контролем
ООО «КИЭН»	Организация под общим контролем	Организация под общим контролем

В 2021 г. были получены дивиденды от ООО «КАВКАЗАГРО-4» в сумме 25 000 тыс. руб.

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Приложении № 9 к данным Пояснениям.

К ключевому управленческому персоналу Общество относит Генерального директора Общества.

В 2021 г. Общество начислило краткосрочные вознаграждения (заработная плата, премии, льготы) ключевому управленческому персоналу на общую сумму 600 тыс. руб. (2020 г.: 600 тыс. руб.). Указанные суммы включают НДФЛ.

Вознаграждения долгосрочного характера ключевому управленческому персоналу не выплачивались. Займы ключевому управленческому персоналу не предоставлялись.

В 2021 г. и 2020 г. Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

### 5.3. Прекращаемая деятельность

ЗАО «СЕАР МФ» не раскрывает информацию о прекращаемой деятельности, так как прекращение деятельности не планируется.

### 5.4. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в современных условиях.

Деятельность Общества не подвержена контролю и регулированию со стороны федеральных, региональных и местных органов власти в области охраны окружающей среды.

Общество не подвержено риску, связанному с политической ситуацией в мире.

Кредитный риск – риск того, что Общество понесет убытки вследствие неисполнения контрагентами своих обязательств, оценивается руководством Общества как низкий.

Процентный риск вызван, в основном, возможностью роста процентной ставки по долгосрочным долговым обязательствам Общества с плавающей процентной ставкой. Риск

**Пояснения**  
**к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «СЕАР МФ»**  
**за 2021 год**

---

значительного повышения процентных ставок по новым кредитам и повышения фиксированных процентных ставок по действующим кредитам оценивается как низкий.

Общество не имеет финансовых активов и обязательств выраженных в иностранной валюте. Валютный риск отсутствует.

**5.5. Условные факты хозяйственной деятельности и забалансовые активы и обязательства**

У Общества отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности, по которым российские правила составления бухгалтерской отчетности требуют раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2021 год.

Общество не является истцом или ответчиком по судебным разбирательствам.

Общество арендует нежилое офисное помещение по договору аренды. Годовая арендная плата в 2021 году составила 112 тыс. руб. Договор заключается Обществом сроком на 1 год с преимущественным правом заключения на следующий срок. Кроме того, Общество арендует земельный участок. Годовая арендная плата в 2021 году составила 273 тыс. руб.

Общество не имеет выданных обеспечений, активы Общества не заложены.

**5.6. События после отчетной даты**

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, по которым российские правила составления бухгалтерской отчетности требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2021 год.

В конце февраля 2022 года Евросоюз, США, Япония, Швейцария и другие страны ввели финансовые и экономические санкции против Российской Федерации в связи с проведением специальной военной операции на Украине. Эти санкции повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике, что может оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество не может оценить влияние этих факторов на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

**5.7. Изменения учетной политики**

С 01.01.2022 вступили в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

В связи с применением данных стандартов бухгалтерского учета, Обществом внесены соответствующие изменения в учетную политику на 2022 год, которые предусматривают упрощенный альтернативный способ перехода на ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, а также на ФСБУ 25/2018. В результате перехода на указанные ФСБУ изменится оценка основных средств и капитальных вложений, а также будут признаны права пользования активом и обязательства по аренде.

В настоящий момент не представляется возможным обосновано оценить влияние на отчетность результатов применения ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020 и ФСБУ 25/2018.

Генеральный директор ЗАО «СЕАР МФ»

26 марта 2022г.



(С.В. Прямухин)

Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"  
Приложение № 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)

1.1. Основные средства

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Основные средства	39 536	42 315	45 009
Итого	39 536	42 315	45 009

1.2. Движение основных средств

Группа основных средств	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло	Начислено	Переоценка	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
				Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Здания и сооружения	2021	50 746	(8 521)	-	-	(2 784)	-	-	50 746	(11 305)
	2020	50 746	(5 737)	-	-	(2 784)	-	-	50 746	(8 521)
	2021	94	(4)	70	-	(65)	-	-	164	(69)
Прочие основные средства	2021	-	-	94	-	(4)	-	-	94	(4)
	2020	50 840	(8 525)	70	-	(2 849)	-	-	50 910	(11 374)
<b>Итого</b>	2020	50 746	(5 737)	94	-	(2 788)	-	-	50 840	(8 525)

1.3. Принятые сроки полезного использования основных средств

Группа основных средств	Принятый срок полезного использования (месяцев)
Здания и сооружения	241
Прочие основные средства	25

1.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе (по первоначальной стоимости)	50 747	50 747	50 747

**Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"**  
**Приложение № 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)**  
**Финансовые вложения**

**2.1. Долгосрочные финансовые вложения**

	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Долгосрочные финансовые вложения	394 527	394 527	394 527
Вложения в уставные капиталы, в том числе:			
вложения в уставные капиталы дочерних обществ	394 527	394 527	394 527
<b>Итого</b>	<b>394 527</b>	<b>394 527</b>	<b>394 527</b>

**2.2. Движение долгосрочных финансовых вложений**

Долгосрочные финансовые вложения	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
		Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	Выбыло	Рачислено процентов (в т.ч. доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Переквалифицировано в краткосрочные финансовые вложения	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
Вложения в уставные капиталы, в том числе:	2021	394 527	-	-	-	-	-	-	394 527	-
	2020	394 527	-	-	-	-	-	-	394 527	-
вложения в уставные капиталы дочерних обществ	2021	394 527	-	-	-	-	-	-	394 527	-
	2020	394 527	-	-	-	-	-	-	394 527	-
<b>Итого</b>	<b>2021</b>	<b>394 527</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>394 527</b>	<b>-</b>
	<b>2020</b>	<b>394 527</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>394 527</b>	<b>-</b>

**2.3. Долгосрочные финансовые вложения, по которым можно и по которым нельзя определить текущую рыночную стоимость**

	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Долгосрочные финансовые вложения	394 527	394 527	394 527
Текущая рыночная стоимость не определяется	394 527	394 527	394 527
<b>Итого</b>	<b>394 527</b>	<b>394 527</b>	<b>394 527</b>

Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"  
 Приложение № 3 к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)

3.1. Запасы

Группы материально-производственных запасов	На 31.12.2021		На 31.12.2020		На 31.12.2019	
	Себестоимость	Резерв под снижение стоимости	Себестоимость	Резерв под снижение стоимости	Себестоимость	Резерв под снижение стоимости
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	528 031	-	528 031	-	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	165	-	165	-	165	-
<b>Итого</b>	<b>528 196</b>	<b>-</b>	<b>528 196</b>	<b>165</b>	<b>165</b>	<b>165</b>

Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"  
 Приложение № 4 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)

4.1. Дебиторская задолженность

Вид дебиторской задолженности	На 31.12.2021			На 31.12.2020			На 31.12.2019		
	Учтенная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам	Балансовая стоимость	Учтенная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам	Балансовая стоимость	Учтенная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам	Балансовая стоимость
Долгосрочная дебиторская задолженность, в том числе:	75 000	-	75 000	75 000	-	75 000	75 000	-	75 000
Беспроцентные займы	75 000	-	75 000	75 000	-	75 000	75 000	-	75 000
Краткосрочная дебиторская задолженность, в том числе:	73 778	-	73 778	4 161	-	4 161	4 974	-	4 974
Расчеты с покупателями и заказчиками	635	-	635	305	-	305	305	-	305
Расчеты по авансам выданным на услуги, работы	69 234	-	69 234	774	-	774	1 637	-	1 637
Расчеты по авансам выданным на приобретение запасов	3 836	-	3 836	-	-	-	-	-	-
Расчеты с бюджетом	73	-	73	16	-	16	3 017	-	3 017
Прочие	148 778	-	148 778	79 161	-	79 161	15	-	15
Итого									
				79 161	-	79 161	79 974	-	79 974

4.2. Крупнейшие дебиторы

Контрагент	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Заемщик			
Риф-Сервис ООО	75 000	75 000	75 000
Покупатели и заказчики			
Риф-Сервис ООО	635	305	305
Поставщики и подрядчики (авансы выданные)			
Газпром межрегионгаз Краснодар ООО	1 076	-	-
КИЭН ООО	66 803	-	-
КТБ НИИЖБ ООО	661	-	-
Ферро-Эстейт ЗАО	385	405	-
Заиграев К.М.	-	270	270
СтройСервис ООО	-	-	902

**Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"**

Приложение № 5 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)

**5.1. Задолженность по долгосрочным кредитам и займам с учетом процентов, отраженных в составе долгосрочной задолженности**

Займодавец	Валюта обязательства	Ставка, %	Срок погашения по договору	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
ООО "Рок Капитал Партнерс" Договор займа № РКП/СЕ-1 от 19.08.2019	руб.	0 (Ноль)	31.12.2024	120 000	120 000	120 000
ООО "Рок Капитал Партнерс" Договор займа № RCP/СЕ-2 от 15.01.2016	руб.	8,25	31.12.2024	517 630	-	151 564
ООО "Рок Капитал Партнерс" Договор займа № RCP/СЕ-3 от 20.06.2019	руб.	6	31.12.2023	326 577	310 432	294 287
<b>Итого</b>				<b>964 207</b>	<b>430 432</b>	<b>565 851</b>

**5.2. Движение задолженности по долгосрочным кредитам и займам с учетом процентов**

Займодавец	Период	На начало года	Поступило	Выбыло	Переквалифицировано из краткосрочного займа в долгосрочный	На конец года
ООО "Рок Капитал Партнерс" Договор займа № РКП/СЕ-1 от 19.08.2019	2021	120 000	-	-	-	120 000
	2020	120 000	-	-	-	120 000
ООО "Рок Капитал Партнерс" Договор займа № RCP/СЕ-3 от 20.06.2019	2021	310 432	16 145	-	-	326 577
	2020	294 287	16 145	-	-	310 432
ООО "Рок Капитал Партнерс" Договор займа № RCP/СЕ-2 от 15.01.2016	2021	-	-	-	517 630	517 630
	2020	151 564	224 610	(74 050)	(302 124)	-

**5.3. Задолженность по краткосрочным кредитам и займам с учетом процентов, отраженных в составе краткосрочной задолженности**

Займодавец	Валюта обязательства	Ставка, %	Срок погашения по договору	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
ООО "Рок Капитал Партнерс" Договор займа № RCP/СЕ-2 от 15.01.2016	руб.	8,25	31.12.2022*	-	302 124	-
<b>Итого</b>				<b>-</b>	<b>302 124</b>	<b>-</b>

Дополнительным соглашением от 20.12.2021 № 3 договор займа № RCP/СЕ-2 от 15.01.2016 продлен до 30.12.2024

**5.4. Движение задолженности по краткосрочным кредитам и займам с учетом процентов**

Займодавец	Период	На начало года	Поступило	Выбыло	Переквалифицировано из краткосрочного займа в долгосрочный	На конец года
ООО "Рок Капитал Партнерс" Договор займа № RCP/СЕ-2 от 15.01.2016	2021	302 124	227 506	(12 000)	(517 630)	-
	2020	-	-	-	302 124	302 124

**Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"****Приложение № 6 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)****6.1. Кредиторская задолженность**

Вид кредиторской задолженности	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Долгосрочная кредиторская задолженность, в том числе:	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность, в том числе:	14 024	38 747	22 721
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчики</i>	13 968	38 137	22 176
<i>Задолженность по налогам и сборам</i>	25	610	545
<i>Прочие кредиторы</i>	31	-	-
<b>Итого</b>	<b>14 024</b>	<b>38 747</b>	<b>22 721</b>

**6.2. Крупнейшие кредиторы**

Контрагент	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчики, в том числе:			
Югстройпроект ООО	-	146	146
СтройСервис ООО	-	36 155	17 335
КИЭН ООО	10 204	-	-
Ферро-Эстейт ЗАО	960	-	4 148
Риф-Сервис ООО	2 442	1 474	-

**Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"**  
**Приложение № 7 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о**  
**финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)**

**7. Оценочные обязательства**

<b>Вид оценочных обязательств</b>	<b>На 31.12.2021</b>	<b>На 31.12.2020</b>	<b>На 31.12.2019</b>
Долгосрочные оценочные обязательства	-	-	-
Краткосрочные оценочные обязательства, в т.ч.	965	740	537
<i>резерв на оплату отпусков</i>	965	740	537
<b>Итого</b>	<b>965</b>	<b>740</b>	<b>537</b>

**Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"****Приложение № 8 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)****8.1. Выручка**

Выручка	За 2021 год	За 2020 год
Арендные платежи	3 050	3 050
<b>Итого:</b>	<b>3 050</b>	<b>3 050</b>

**8.2. Себестоимость продаж**

Себестоимость продаж	За 2021 год	За 2020 год
Амортизация основных произв. фондов	(2 784)	(2 788)
<b>Итого</b>	<b>(2 784)</b>	<b>(2 788)</b>

**8.3. Коммерческие расходы**

Расходы на продажу	За 2021 год	За 2020 год
Маркетинговые исследования	(9 344)	(200)
Правовое консультирование	-	(648)
Разработка концепций	-	(1 330)
Прочее	-	(1 465)
<b>Итого</b>	<b>(9 344)</b>	<b>(3 643)</b>

**8.4. Управленческие расходы**

Статьи затрат	За 2021 год	За 2020 год
Материальные затраты на содержание АУП	(20)	(15)
Расходы на оплату труда АУП	(3 401)	(4 659)
Отчисления на социальное страхование АУП	(1 003)	(1 207)
Консультационные, юридические, аудиторские услуги	(513)	(406)
Имущественные налоги	(2 666)	(2 896)
Прочие	(676)	(551)
<b>Итого</b>	<b>(8 279)</b>	<b>(9 734)</b>

**8.5 Прочие доходы**

Прочие доходы	За 2021 год	За 2020 год
Курсовые разницы	-	26
Возмещение судебных расходов, пени, неустойки за нарушение договоров	10	-
Доходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	-	3 489
Прочие доходы	1 435	1 293
<b>Итого</b>	<b>1 445</b>	<b>4 808</b>

**8.6. Прочие расходы**

Прочие расходы	За 2021 год	За 2020 год
Вклад в имущество	(230)	(51)
Услуги банка, расходы по выпуску и обращению ценных бумаг	(35)	(99)
Прочие расходы	(422)	(283)
<b>Итого</b>	<b>(687)</b>	<b>(433)</b>

**Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"**

**Приложение № 9 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)**

**9.1 Расходы по налогу на прибыль**

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год
Прибыль до налогообложения	(7 744)	72 915
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	1 549	(14 584)
Постоянный налоговый расход (доход)	3 611	19 614
<b>Итого Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>5 160</b>	<b>5 030</b>
Изменение отложенных налоговых обязательств	(40)	(18)
Изменение отложенных налоговых активов	5 201	5 048
Текущий налог на прибыль	-	-
<b>Итого Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>5 161</b>	<b>5 030</b>

**9.2 Отложенные налоговые активы (отложенные налоговые обязательства) связаны со следующими статьями баланса:**

	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	114	64
Запасы	(39)	-
Оценочные обязательства	193	148
Прочие обязательства	-	35
Налоговый убыток	12 452	7 313
<b>Итого ОНА (ОНО)</b>	<b>12 720</b>	<b>7 560</b>

**Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"**  
**Приложение № 10 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о**  
**финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)**

**10.1 Операции с связанными сторонами**

Вид хозяйственной операции	За 2021 год	За 2020 год
<b>Реализация продукции, работ, услуг (без НДС)</b>	<b>3 050</b>	<b>3 050</b>
ООО "РИФ Сервис"	3 050	3 050
<b>Доходы от участия в других организациях</b>	<b>25 000</b>	<b>97 800</b>
ООО "Кавказ-Агро-4"	25 000	97 800
<b>Приобретение продукции, работ, услуг</b>	<b>66 779</b>	<b>36 599</b>
ООО "СтройСервис"	9 588	36 155
ООО "КИЭН"	56 599	-
ООО "Рок Кэпитал партнерс"	592	444
<b>Процентные расходы по полученным займам</b>	<b>46 900</b>	<b>32 163</b>
ООО "Рок Кэпитал партнерс"	46 900	32 163
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>635</b>	<b>305</b>
ООО "РИФ Сервис"	635	305
<b>Задолженность по выданным займам</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
ООО "РИФ Сервис"	75 000	75 000
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>2 442</b>	<b>1 474</b>
ООО "РИФ Сервис"	2 442	1 474
<b>Задолженность по полученным займам</b>	<b>964 207</b>	<b>732 500</b>
ООО "Рок Кэпитал партнерс"	964 207	732 500
<b>Вложения в уставные капиталы</b>	<b>-</b>	<b>10</b>
Столичный инвестиционный клуб	-	10

**10.2 Существенные денежные потоки по операциям со связанными сторонами**

	За 2021 год	За 2020 год
<b>Денежные потоки от текущих операций со связанными сторонами</b>		
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг		
Материнская компания	-	-
Дочерние компании	3 330	3 360
Прочие связанные стороны	-	-
Платежи поставщикам (подрядчикам) за материалы, работы, услуги		
Материнская компания	(592)	(444)
Дочерние компании	-	-
Прочие связанные стороны	-	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций со связанными сторонами</b>		
Платежи в связи с предоставлением займов		
Материнская компания	(1 091)	(5 817)
Дочерние компании	-	-
Прочие связанные стороны	-	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций со связанными сторонами</b>		
Поступления в связи с получением кредитов и займов		
Материнская компания	195 660	208 592
Дочерние компании	-	-
Прочие связанные стороны	-	-
Платежи в связи с возвратом кредитов и займов		
Материнская компания	(10 909)	(68 233)
Дочерние компании	-	-
Прочие связанные стороны	-	-

Закрытое акционерное общество "СЕАР МФ"

Приложение № 11 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)

11. Доходы будущих периодов

Группы доходов будущих периодов	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Безвозмездные поступления, в т.ч.	-	-	-
<i>безвозмездно полученные неотделимые улучшения</i>	22 620	23 913	25 205
<b>Итого</b>	<b>22 620</b>	<b>23 913</b>	<b>25 205</b>