

**ООО «Аудиторская консалтинговая компания «АФБ»**

690002, г. Владивосток, Океанский пр-т, 123Б, каб.1 тел./ф: (423) 243-64-09 (многоканальный)
ИНН 2540045842, КПП 254301001, Дальневосточный банк ПАО СБЕРБАНК
г. Хабаровск БИК 040813608, р/с 40702810350000019905, к/с 30101810600000000608

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
Акционерного общества «Реал-Капитал»
за 2021 год**

**Акционеру
АО «Реал-Капитал»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Реал-Капитал» (ОГРН 1062538094431), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Реал-Капитал» (Организация) по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности Организации за год, заканчивающийся 31 декабря 2020 года, проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной бухгалтерской отчетности за 2020 год.

Ответственность руководства и лица, ответственного за корпоративное управление Организации, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации допущения о непрерывности деятельности, и на основании полученных аудиторских доказательств -

вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление Организации, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21606082435)

Ю.В. Москальцов



Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606082402)

Р.А. Володькина

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to R.A. Volodkina.

Аудиторская организация:

ООО «Аудиторская консалтинговая компания «АФБ»»,
690002, г.Владивосток, Океанский проспект, д.123Б, каб.1
ОРНЗ 11606069261

«06» июля 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021	
Организация <u>Акционерное общество "РЕАЛ-КАПИТАЛ"</u>	по ОКПО	97053813		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2538105100		
Вид экономической деятельности <u>Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКВЭД 2	68.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <u>690091, Приморский край, Владивосток г., Посьетская ул, 34, оф. 204</u>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудиторская консалтинговая компания "АФБ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2540045842
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1022502274486

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	71	6 290	-
	Отложенные налоговые активы	1180	38	-	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	363	-
	Итого по разделу I	1100	109	6 653	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	17	10	-
	Дебиторская задолженность	1230	904	341	142
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 990	-	8 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	46	81	247
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 957	432	8 389
	БАЛАНС	1600	7 066	7 085	8 390

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 300	1 300	1 300
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 558	5 752	5 588
	Итого по разделу III	1300	6 858	7 052	6 888
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность	1520	206	32	1 499
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2	1	3
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	208	33	1 502
	БАЛАНС	1700	7 066	7 085	8 390

Руководитель

Мельников Александр
Владимирович

(расшифровка подписи)

05 июля 2022 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды			
		0710002			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	Акционерное общество "РЕАЛ-КАПИТАЛ"	по ОКПО	97053813		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2538105100		
Вид экономической деятельности	Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(443)	(116)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(443)	(116)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	309	342
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	8
	Прочие расходы	2350	(98)	(32)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(232)	202
	Налог на прибыль	2410	38	(38)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(38)
	отложенный налог на прибыль	2412	38	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(194)	164

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(194)	164
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Мельников Александр
Владимирович

(подпись)

(цифровая расшифровка подписи)

05 июля 2022 г.

"Реал-Капитал"

№2

МОСКВА



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация Акционерное общество "РЕАЛ-КАПИТАЛ"	Форма по ОКУД 0710004	Дата (число, месяц, год) 31 12 2021	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО 97063813	ИНН 2538105100	
Вид экономической деятельности Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2 68.3	по ОКФС 12267 16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ 384		
Единица измерения: в тыс. рублей			

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	1 300	-	-	-	5 588	6 888
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	164	164
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	164	164
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 300	-	-	-	5 752	7 052
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(194)	(194)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(194)	(194)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 300	-	-	-	5 558	6 858

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	6 888	164	-	7 052
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	6 888	164	-	7 052
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	5 588	164	-	5 752
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	5 588	164	-	5 752
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	6 858	7 052	6 888

Руководитель

(подпись)

Мельников Александр
Владимирович

(подпись)

05 июля 2022 г.



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация	Акционерное общество "РЕАЛ-КАПИТАЛ"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			31 12 2021	0710005		
Вид экономической деятельности	Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе		по ОКПО	97053813		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность		ИНН	2538105100		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	68.3		
			по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
			по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	89	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	88	-
Платежи - всего	4120	(424)	(1 876)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(280)	(216)
в связи с оплатой труда работников	4122	(45)	(24)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(1 450)
прочие налоги	4125	-	(12)
прочие платежи	4129	(99)	(174)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(335)	(1 876)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	300	2 200
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	300	2 200
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(490)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(490)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	300	1 710

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(35)	(166)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	81	247
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	46	81
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Мельников Александр
Владимирович

(подготовка подписи)

05 июля 2022 г.



ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 год

1. Содержание

1. Содержание.....	2
2. Общие сведения.....	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Информация о реестродержателе:.....	4
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2020 года.....	4
3. Учетная политика.....	4
3.1. Основа составления.....	4
3.2. Основные средства и незавершенное строительство.....	4
3.3. Порядок учета расчетов.....	8
3.4. Капитал и резервы.....	9
3.5. Расчеты по налогу на прибыль.....	9
3.6. Признание доходов.....	10
3.7. Признание расходов.....	11
3.8. Оценочные обязательства.....	11
3.9. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.....	12
3.10. Формирование отчета о движении денежных средств.....	12
3.11. Изменения в учетной политике на 2020 год по сравнению с 2019 годом.....	12
3.12. Изменения в учетной политике на 2021 год.....	13
4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.....	13
4.1. Финансовые вложения и денежные эквиваленты (статьи 1170, 1240 и 1250 Бухгалтерского Баланса).....	13
4.2. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса).....	14
4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):.....	14
4.4. Распределение прибыли.....	14
4.5. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).....	15
5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.....	15
5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах).....	15
5.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	15
5.2.1. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах).....	15
5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах).....	15
5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах).....	15
5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах).....	15
5.4. Расходы по налогу на прибыль (статьи 2410, 2421, 2430, 2450, 2460 Отчета о финансовых результатах).....	16
6. Расчеты со связанными сторонами.....	16
6.1. Перечень связанных сторон.....	16
6.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	16
6.3. Состояние расчетов со связанными сторонами на отчетную дату.....	17
6.4. Денежные потоки по операциям со связанными сторонами.....	18
7. Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	18
8. Условные обязательства, условные активы, обеспечения.....	21
8.1. Обеспечения обязательств и платежей.....	21
8.2. Существующие и потенциальные иски.....	21
9. События после отчетной даты.....	21

2. Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Реал-Капитал» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование Общества:

- На русском языке – Акционерное общество «Реал-Капитал»;
- На английском языке - Joint Stock Company “Real-Capital”.

Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – АО «Реал-Капитал»;
- На английском языке - JSC “Real-Capital”.

Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме Общества:

- Закрытое Акционерное Общество (ЗАО) введено: 24 ноября 2006 года.
- Текущее наименование Акционерное общество (АО) введено: 17 октября 2016 года.

Сведения о государственной регистрации АО «Реал-Капитал»:

- Дата государственной регистрации эмитента: 24 ноября 2006 года.
- Номер свидетельства о государственной регистрации (иного документа, подтверждающего государственную регистрацию эмитента): серия 25 №002669216.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Фрунзенскому району г. Владивостока.
- Основной государственный регистрационный номер: 1062538094431 присвоен Инспекцией Федеральной налоговой службы по Фрунзенскому району г. Владивостока 24 ноября 2006 года.

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2538105100

Отраслевая принадлежность Общества:

- По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД): 68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Место нахождения и почтовый адрес Общества:

- Место нахождения: 690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Посьетская, 34, каб. 204.
- Почтовый адрес: 690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Посьетская, 34, каб. 204.

Единственным акционером Общества является Публичное акционерное общество «Дальневосточное морское пароходство» (ПАО «ДВМП»).

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года составил 1 человек (на 31 декабря 2020 года – 1 человек).

Основным видом деятельности Общества в соответствии с Уставом являются операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

2.2. Информация о реестродержателе:

Реестр акционеров Общества ведет филиал «Реестр-Владивосток» АО «Реестр» (АО «Реестр», 129090, г. Москва, Большой Балканский переулок, д. 20, стр.1).

Место нахождения (почтовый адрес): 690065, Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 20-Б, каб. 409.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13960-000001 выдана ФКЦБ России 13 сентября 2002 года без ограничения срока действия.

Аудитором Общества является Акционерное общество «АФБ» (АО «АФБ») – Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11606069261.

2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2021 года

Согласно пункту 7.1 Устава АО «Реал-Капитал» органами управления Общества являются: Общее собрание акционеров и Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

Единственным акционером Общества является Публичное акционерное общество «Дальневосточное морское пароходство» (ПАО «ДВМП»).

Должность Генерального директора по состоянию на 31 декабря 2021 года и на дату утверждения настоящей отчетности занимает Мельников Александр Владимирович.

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

3.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2021 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

В отношении учета основных средств применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 30 марта 2001 года № 26н и Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Министерства Финансов РФ от 13 октября 2003 № 91н.

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;

- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Объекты недвижимого имущества, на которые отсутствуют документы, подтверждающие государственную регистрацию объектов недвижимости в установленных законодательством случаях, включаются в состав основных средств на дату выполнения всех условий признания активов в качестве 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). Не включаются в фактические затраты на приобретение основных средств общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных Обществом по договору дарения и в иных случаях безвозмездного получения, признается текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету с учетом расходов по доведению полученных основных средств до состояния, в котором они пригодны для использования.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществу, которая устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно определяется стоимость аналогичных ценностей, с учетом расходов по передаче имущества, а также расходов по доведению полученных основных средств до состояния, в котором они пригодны для использования.

Основные средства, стоимость которых при приобретении выражена в иностранной валюте (условных денежных единицах), принимаются к учету в рублях в сумме, полученной путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу Центрального банка РФ, действующему на дату принятия объекта к учету в качестве вложений во внеоборотные активы. Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, предварительной оплаты, задатков после их принятия к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится. При фактическом получении объектов, за которые были уплачены авансы, пересчет их стоимости, выраженной в иностранной валюте, производится в рубли по курсу Центрального банка РФ на дату перехода к Обществу права собственности на данный объект только в той части, которая не покрывается уплаченным авансом.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Общество не проводит переоценку основных средств.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

В течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизационных отчислений не приостанавливается, кроме случаев перевода его на консервацию на срок более трех месяцев, а также в период ремонта, модернизации, достройки, дооборудования или реконструкции объекта, продолжительность которых превышает 12 месяцев.

По объектам недвижимого имущества, права на которые подлежат государственной регистрации, амортизация начисляется в общем порядке, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав, а также независимо от факта регистрации этих прав.

Годовая сумма амортизационных отчислений рассчитывается исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта. Срок полезного использования вновь вводимых объектов основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету на основании Постановления Правительства РФ от 07 июля 2016 года № 640.

По приобретенным основным средствам, ранее бывшим в эксплуатации, срок полезного использования определяется с учетом документально подтвержденных сроков фактической эксплуатации этих основных средств до приобретения их Обществом.

В случаях улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств в результате проведенной реконструкции или модернизации Обществом пересматривается срок полезного использования по этому объекту.

Основные средства стоимостью не более 40 000 рублей (без НДС) за единицу отражаются в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость таких активов списывается в расходы по мере отпуска их в производство или эксплуатацию и признается материальными расходами.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

3.3. Финансовые вложения

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде.

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату, определяется как сумма фактических затрат Общества на приобретение;
- приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется как стоимость активов, переданных или подлежащих передаче;

передаче Обществом, исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно определяется стоимость аналогичных активов;

- полученных безвозмездно, определяется как:
 - текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету,
 - сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету (для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена);
- внесенных в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ, определяется как денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) этих обществ.

Иные существенные затраты, связанные непосредственно с приобретением финансовых вложений (услуги оценки, информационные, консультационные и прочие), включаются в стоимость финансовых вложений, если есть полная уверенность, что объект финансовых вложений будет приобретен и сумма, которая будет уплачена продавцу известна. В противном случае данные затраты признаются расходами периода, в котором они фактически произведены.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость (ценные бумаги, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг);
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, ежегодно переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного года. Сумма переоценки относится на увеличение прочих расходов (доходов).

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости с учетом процентного дохода (дисконта), начисленного на отчетную дату.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, производится ежегодно, по состоянию на последнюю дату отчетного года.

Финансовые вложения, по которым на конец года признано устойчивое существенное снижение стоимости ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях деятельности, отражаются в бухгалтерском балансе за вычетом созданного резерва под обесценение финансовых вложений. Величина резерва рассчитывается как разница между учетной стоимостью финансовых вложений на конец отчетного года и их расчетной стоимостью. В качестве расчетной стоимости используется показатель чистых активов организации – объекта инвестиций, рассчитанный на основании ее бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату. Сумма увеличения / уменьшения резерва за отчетный период относится на финансовый результат Общества в составе прочих расходов (доходов).

При продаже, ином выбытии, включая погашение ценных бумаг, стоимость выбывающих финансовых вложений списывается с баланса, исходя из следующих условий:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, исходя из последней их оценки;
- финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

Общество производит пересчет стоимости финансовых вложений (за исключением вкладов в уставные капиталы других организаций), стоимость которых выражена в иностранной валюте или условных денежных единицах, в рубли в связи с изменением курса рубля по отношению к иностранным валютам или условным денежным единицам.

Указанный пересчет производится на дату совершения операции с финансовыми вложениями, а также на отчетную дату по курсу Центрального Банка РФ либо по курсу, установленному законом или соглашением сторон.

3.4. Порядок учета расчетов

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями. Создание резерва по сомнительным долгам производится по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

- По задолженности со сроком возникновения более 1 года резерв создается в размере 100% от суммы задолженности;
- В отношении задолженности, по которой компания владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена в сроки, резерв создается в размере 100%. Примерами таких свидетельств являются: ликвидация, банкротство должника.
- По задолженности компаний, входящих в Группу ФЕСКО, резерв не создается за исключением случаев, когда задолженность компаний Группы признана руководством не полностью возмещаемой.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Для целей составления бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от ожидаемого срока погашения. В бухгалтерском учете осуществляется перевод долгосрочной задолженности, в части предполагаемой к погашению в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты (краткосрочная часть долгосрочной задолженности), в состав краткосрочной задолженности.

Для целей составления бухгалтерской отчетности:

- выданные авансы капитального характера отражаются в балансе в составе капитальных вложений;
- авансы выданные, отличные от авансов капитального характера:
 - со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе прочих внеоборотных активов с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности;

- со сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности;
- долгосрочная дебиторская задолженность отражается в составе прочих внеоборотных активов с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

3.5. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество не создает фонды за счет прибыли, остающейся в его распоряжении, за исключением случаев, когда создание таких фондов предусмотрено законодательством или учредительными документами Общества. В этом случае порядок их создания и использования определяется на основании решения Общего собрания акционеров.

Дивиденды к выплате признаются обязательством и уменьшают собственный капитал на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, не начисляются и раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

3.6. Расчеты по налогу на прибыль

Под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период. Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. При этом отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Общество рассчитывает и отражает в бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19 ноября 2002 года №114н.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, образовавшихся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательстве Российской Федерации по налогам и сборам.

Отложенные налоговые активы представляют собой ту часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Организация признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах. Изменение величины отложенных налоговых активов в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату. По мере уменьшения или полного погашения вычитаемых временных разниц будут уменьшаться или полностью погашаться отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой ту часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы. Изменение величины отложенных налоговых обязательств в отчетном периоде равняется произведению налогооблагаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату. По мере уменьшения или полного погашения налогооблагаемых временных разниц будут уменьшаться или полностью погашаться отложенные налоговые обязательства.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании регистров налогового учета. В бухгалтерском учете отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

3.7. Признание доходов

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

Основным видом деятельности Общества являются операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Доходы подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности, предметом которых является предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды;
- прочие доходы.

Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности, считаются прочими доходами.

Момент признания доходов:

- доходы по аренде объектов недвижимости и прочего имущества – последний день отчетного периода, если иное не обусловлено договором (контрактом);
- доходы от реализации основных средств, прочего имущества и материальных ценностей – по дате перехода права собственности, подтвержденными актами приема-передачи, накладной;
- штрафы, пени и иные санкции за нарушение договорных обязательств – по дате признания должником указанных санкций или по дате вступления в силу решения суда, обязывающего должника уплатить определенную сумму санкций;
- доходы по договорам займа (векселям, депозитам, иным долговым обязательствам) – на последний день отчетного периода;

- прочие доходы – по дате предъявления счетов, актов приема-сдачи услуг и иных первичных документов.

3.8. Признание расходов

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходы по обычным видам деятельности включают: материальные затраты, затраты на оплату труда, амортизацию, информационные услуги, обслуживание и ремонт основных средств, реклама, страхование и прочие затраты. Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Момент признания расходов:

- расходы на услуги производственного характера – по дате подписания акта приема-передачи услуг;
- расходы по отпуску материально-производственных запасов в эксплуатацию – по дате первичного документа на передачу;
- расходы, связанные с оплатой труда и прочим выплатам персоналу – по дате фактического начисления расходов;
- расходы по договорам займа (векселям, иным долговым обязательствам) – на последний день отчетного периода;
- расходы в виде сумм налогов, сборов и иных обязательных платежей – по дате начисления;
- прочие расходы – по дате предъявленного счета, если иное не предусмотрено условиями договоров.

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

3.9. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 13 декабря 2010 года №167н.

Общество признает оценочные обязательства по оплате отпусков и вознаграждений работников. В бухгалтерском балансе данные обязательства отражаются в составе оценочных обязательств по строке 1540.

Обоснованность признания и величина начисленного оценочного обязательства подлежат инвентаризации в конце отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату.

При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы, либо включается в стоимость актива.

Общество признает условные обязательства по судебным искам на основании реестра судебных дел на конец отчетного периода, предоставленного юридическим департаментом Общества. Условное обязательство по судебным искам формируется в случае, когда Общество выступает ответчиком в судебном разбирательстве и вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%) за исключением случаев, когда величина таких выплат не может быть с надёжностью оценена. Обязательство формируется в сумме вероятных выплат по искам и корректируется на каждую отчетную дату. Уменьшение/увеличение величины оценочного обязательства отражается в составе прочих расходов Отчёта о финансовых результатах.

3.10. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Пересчет стоимости денежных средств, долговых финансовых вложений, дебиторской и кредиторской задолженности (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выданных займов, полученных займов и кредитов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Основные валютой, используемой Обществом, являются рубли.

Валюта	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Доллар США	74,2926	73.8757
Евро	84,0695	90.6824

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков.

Доходы Общества при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Пересчет стоимости средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты, задатков после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

3.11. Формирование отчета о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

3.12. Изменения в учетной политике на 2021 год по сравнению с 2020 годом

Внесения изменений при вводе нового Приказа Минфина РФ «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» на забалансовом счете 001.

3.13. Изменения в учетной политике на 2022 год

С января 2022 года обязательны к применению ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». С этой же даты утратил силу ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Руководство полагает, что изменения в учетной политике не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Общества.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса**4.1. Финансовые вложения и прочие внеоборотные активы (статьи 1170, 1190, 1240 Бухгалтерского Баланса)**

В составе финансовых вложений отражена основная сумма долга по выданному Обществом займу связанной стороне под общим контролем ООО «ФИТ». Займ выдан в рублях сроком погашения в ноябре 2021 года под 5% годовых. Займ не обеспечен залогом или поручительством. В ноябре 2021 года Обществом было заключено дополнительное соглашение к указанному договору займа о продлении срока его погашения до 30 ноября 2022 года.

Накопленные и непогашенные проценты по указанному займу подлежат выплате в день возврата займа и отражены в составе прочих внеоборотных активов по строке 1190 бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года и по строке 1230 бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года в составе прочей дебиторской задолженности.

Наименование компании	Вид финансовых вложений	Основная сумма	Проценты	Дата погашения
На 31.12.2021				
ООО «ФИТ»	займ	5990	672	30.11.2022
Итого на 31.12.2021		5990	672	

Наименование компании	Вид финансовых вложений	Основная сумма	Проценты	Дата погашения
На 31.12.2020				
ООО «ФИТ»	займ	6 290	363	30.11.2022
Итого на 31.12.2020		6 290	363	

Вложения Общества в уставные капиталы дочерних, зависимых и прочих компаний за вычетом резерва под обесценение финансовых вложений на 31 декабря 2021 года составляет 1000 долларов, в рублях 71286,60 руб.

Наименование компании	Вид финансовых вложений	Сумма вклада, USD	Сумма вклада, т.руб	Доля в уставном капитале, %
На 31.12.2021				
FESCO Dostyk Limited	Вклад в УК дочерней компании	1000	71	100
Итого на 31.12.2021		1000	71	

Акционерное общество «Реал-Капитал»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

4.2. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность,
			за вычетом резерва по сомнительным долгам
На 31.12.2021			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	213	-	213
Расчеты по налогам и сборам	18	-	18
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	672	-	672
Итого на 31.12.2020:	903	-	903

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность,
			за вычетом резерва по сомнительным долгам
На 31.12.2020			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	210	-	210
Расчеты по налогам и сборам	129	-	129
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	2	-	2
Итого на 31.12.2019:	341	-	341

В 2021 году не было фактов погашения дебиторской задолженности покупателей и заказчиков путем не денежных расчетов (в 2020 году: не было).

Расходы по начислению резерва по сомнительным долгам составили в 2021 году составили 0 тыс. руб. (в 2020 году: 0 тыс. руб.).

Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва, в 2021 и 2020 году отсутствует. Дебиторская задолженность, списанная за счет финансового результата, в 2021 и 2020 году отсутствует.

4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Вид задолженности	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства на банковских счетах	46	81
Итого:	46	81

В 2021 году отсутствует доход по депозитам, включая проценты по остаткам на банковских счетах (в 2020 году: отсутствует).

Денежные средства и денежные эквиваленты, выраженные в иностранной валюте, по состоянию на отчетные даты отсутствуют.

4.4. Распределение прибыли

В 2021 и 2020 годах дивиденды акционерам не объявлялись и не выплачивались.

Акционерное общество «Реал-Капитал»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

4.5. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	206	31
Расчеты с бюджетом	2	1
Итого:	208	32

Расчеты с бюджетом представлены расчетами по следующим налогам и сборам:

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты по налогу на прибыль	-	-
Расчеты по НДС	-	-
Прочие налоги и сборы	1	1
Итого:	1	1

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) в 2021 и 2020 отсутствует.

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

5.2.1. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2021	2020
Консультационные услуги	108	42
Аренда офиса	131	29
Затраты на оплату труда	42	23
Ведение реестра акционеров	16	15
Отчисления на социальные нужды	13	7
Прочие затраты	133	-
Итого:	443	116

5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)

5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)

Прочие доходы за 2021г. (2020г.) отсутствуют.

Акционерное общество «Реал-Капитал»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2021	2020
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	18	32
Продажа основных средств	-	-
Прочие расходы	80	-
Итого:	98	32

5.4. Расходы по налогу на прибыль (статьи 2410, 2421, 2430, 2450, 2460 Отчета о финансовых результатах)

Соотношение величины условного расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по действующей налоговой ставке 20%, примененной к величине прибыли до налогообложения, и фактических расходов по налогу на прибыль за 2020 год представлено следующим образом:

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	За 2021 год	За 2020 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	232	(202)
Условный (расход)/доход по налогу на прибыль	46	(40)
Постоянный налоговый доход/(расход)	(8)	2
Расход по налогу на прибыль	38	(38)

6. Расчеты со связанными сторонами

6.1. Перечень связанных сторон

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
ПАО «ДВМП»	Общество контролируется компаниями
ПАО «ВМТП», ООО «ФИТ» и прочие компании, находящиеся под общим контролем	Компании под общим контролем
Основной управленческий персонал организации	Должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества

6.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами в 2021 году:

Наименование	в тыс.руб.	
	ПАО «ДВМП»	Компании под общим контролем
2021 год		
Доходы от реализации		
Продажа товаров, работ, услуг	-	-
Итого доходов:	-	-
Расходы		
Консультационные услуги	-	(108)
Аренда офиса	(131)	-
Итого расходов:	(131)	(108)
Прочие доходы и расходы		
Проценты по займам	-	309
Итого прочие доходы и расходы	-	309

Акционерное общество «Реал-Капитал»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Сравнительная информация за 2020 год представлена в таблице:

в тыс.руб.

Наименование	ПАО «ДВМП»	Компании под общим контролем
2020 год		
Доходы от реализации		
Продажа товаров, работ, услуг	-	-
Итого доходов:	-	-
Расходы		
Консультационные услуги	-	(42)
Аренда офиса	(29)	
Итого расходов:	(29)	(42)
Прочие доходы и расходы		
Проценты по займам	-	342
Итого прочие доходы и расходы	-	342

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на обычных коммерческих условиях.

6.3. Состояние расчетов со связанными сторонами на отчетную дату

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года задолженность связанных сторон перед Обществом и Общества перед связанными сторонами составляет:

в тыс.руб.

Наименование	ПАО «ДВМП»	Компании под общим контролем
На 31.12.2021 года		
Дебиторская задолженность:		
По товарам и услугам	-	-
По займам выданным (с учетом процентов)	-	6 662
Итого дебиторская задолженность:	-	6 662
Кредиторская задолженность:		
По товарам и услугам	-	-
Прочая кредиторская задолженность	-	-
Итого кредиторская задолженность:	-	-
На 31.12.2020 года		
Дебиторская задолженность:		
По товарам и услугам	-	2
По займам выданным (с учетом процентов)	-	6 653
Итого дебиторская задолженность:	-	6 655
Кредиторская задолженность:		
По товарам и услугам	-	-
Прочая кредиторская задолженность	-	-
Итого кредиторская задолженность:	-	-

Акционерное общество «Реал-Капитал»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

6.4. Денежные потоки по операциям со связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование	ПАО «ДВМП»	Компании под общим контролем
2021 год		
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления:	-	-
Продажа продукции, товаров, работ, услуг	-	-
Прочие поступления	-	-
Платежи:	(107)	(90)
Поставщикам и подрядчикам за сырье, материалы, работы, услуги	-	(90)
Прочие платежи	(107)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций	-	-
Поступления:		300
Возврат предоставленных займов, продажа долговых ценных бумаг	-	300
Платежи:	-	-
Предоставление займов	-	-
Денежные потоки от финансовых операций	-	-
Поступления:	-	-
Платежи:	-	-
2020 год		
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления:	-	-
Продажа продукции, товаров, работ, услуг	-	-
Прочие поступления	-	-
Платежи:	(29)	(51)
Поставщикам и подрядчикам за сырье, материалы, работы, услуги	-	(51)
Прочие платежи	(29)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций	-	-
Поступления:		2 200
Возврат предоставленных займов, продажа долговых ценных бумаг	-	2 200
Платежи:	-	(490)
Предоставление займов	-	490
Прочие платежи	-	-
Денежные потоки от финансовых операций	-	-
Поступления:	-	-
Платежи:	-	-

6.5. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Затраты Общества по оплате труда (пояснение 5.2) полностью относятся к оплате вознаграждения основного управленческого персонала (генерального директора).

7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- финансовые риски, в том числе кредитный риск, риск ликвидности, рыночные риски;
- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

Кредитный риск и риск ликвидности

По оценке руководства Общества кредитный риск и риск ликвидности не являются существенными для Общества в силу отсутствия дебиторской задолженности, выданных и полученных займов и кредитов от компаний, не находящихся под общим контролем. Выданные Обществом займы представлены задолженностью компании под общим контролем ООО «ФИТ». Конечной контролирующей стороной как для Общества, так и для ООО «ФИТ» является ПАО «ДВМП». Руководство контролирующей компании проводит ряд превентивных процедур по оценке своих активов на предмет обесценения, осуществляет общий контроль очередности выплат для своих дочерних компаний и контролирует кредитный риск. Существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества отсутствуют.

Рыночный риск

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

У Общества отсутствуют активы и обязательства, номинированные в иностранной валюте, а также активы и обязательства с плавающей процентной ставкой, что сводит рыночные риски к низкому уровню.

Правовые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, толкование тех или иных положений налогового законодательства может изменяться органами судебной власти. Все это приводит к отсутствию устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками. Указанные споры в основном решаются в судебном порядке, при этом правоприменительная практика основывается на принципах государственной целесообразности. Кроме того, вопросы соблюдения налогового и иных областей законодательства (например, таможенного и валютного) являются предметом рассмотрения различных государственных органов, имеющих право налагать штрафы и взимать пени.

В соответствии с действующим законодательством, налоговые органы вправе проверить деятельность компании за период, не превышающий трех календарных лет, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки.

Также, в отношении предприятия может проводиться повторная налоговая проверка по решению вышестоящего налогового органа или в случае предоставления налогоплательщиком уточненных налоговых деклараций, в которых указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2021 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Риски, связанные с текущими условиями ведения бизнеса

Руководством Общества было получено подтверждение от ПАО «ДВМП» о том, что ПАО «ДВМП» окажет Обществу всю необходимую финансовую поддержку для обеспечения его деятельности непрерывно.

В рамках подготовки отчетности руководство Общества и ПАО «ДВМП» провело подробный анализ денежных потоков ПАО «ДВМП» и его дочерних компаний за период с начала 2022 года по 2025 год, чтобы определить их способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем. Денежные потоки ПАО «ДВМП» и его дочерних компаний существенно зависят от таких макроэкономических параметров, как курсы валют и баланс экспорта и импорта. В течение всего 2021 года на мировом рынке контейнерных перевозок наблюдался существенный рост ставок на морские и интермодальные контейнерные перевозки в связи с реализацией отложенного спроса в 4 квартале 2020 года и общим дефицитом контейнеров на рынке. Указанный эффект продолжает сохраняться и в начале 2022 года. Принимая во внимание тот факт, что дочерние компании ПАО «ДВМП» в существенной степени осуществляют перевозки в азиатско-тихоокеанском регионе, а также по маршрутам «восток-запад», вышеуказанные факторы оказали положительный эффект на доходность их интермодальных и транзитных контейнерных перевозок. В течение 2021 года руководством ПАО «ДВМП» принимался ряд мер для развития бизнеса дочерних компаний и поддержания устойчивого финансового положения, включая новые способы привлечения клиентов и новых видов грузов, внедрение новых маршрутов перевозок, пополнение флота дочерних компаний ПАО «ДВМП», расширение парка подвижного состава и контейнеров и иные мероприятия.

В феврале 2022 года, после признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала специальной операции в Донбассе Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля, а Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку до 20% с последующим ее снижением до 9.5%. Данные обстоятельства привели к колебаниям курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь существенное отрицательное влияние на экономику России. Масштабы такого воздействия не могут быть надежно оценены руководством Общества и ПАО «ДВМП» в настоящий момент.

В то же время руководство полагает, что ПАО «ДВМП» и его дочерние компании сохранят способность продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем. Этому будут способствовать как выстроенная бизнес-модель ПАО «ДВМП» и его дочерних компаний на собственных мультимодальных активах, ориентированная на осуществление перевозок в наиболее перспективном сегменте между Россией и Китаем, так и завершенная в апреле 2021 года реструктуризация кредитного портфеля дочерних компаний ПАО «ДВМП».

С учетом вышеуказанных факторов, отсутствия у Общества активов и обязательств, номинированных в иностранной валюте, а также активов и обязательств с плавающей процентной ставкой, руководство Общества не ожидает, что колебания курса российского рубля и рост ключевой ставки Центрального банка могут оказать существенное влияние на его финансовое положение и финансовые результаты.

8. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

8.1. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения обязательств и платежей Общество в 2021 году не получало и не выдавало.

8.2. Существующие и потенциальные иски

Общество не является стороной в судебных разбирательствах по состоянию на 31 декабря 2021 года, которые могут оказать существенное влияние на его деятельность.

9. События после отчетной даты

В 2021 году Обществом была создана новая дочерняя компания FESCO Dostyk, в уставный капитал которой Обществом был внесен вклад в сумме 71 тыс.руб.

05 июля 2022 г.

Генеральный директор



Мельников А.В.