

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «Сибинвест» за 2022 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ЗАО «Сибинвест» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **1. Общие сведения**

1. Полное наименование:  
Закрытое акционерное общество «Западно-Сибирский инвестиционный холдинг»  
Сокращенное наименование: ЗАО «Сибинвест»
2. Юридический адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кирова, 28, литер 49, оф. 1
3. Сведения о регистрации: ЗАО «Сибинвест» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 02.06.2011 года.
4. ОГРН 1116658011590,
5. ИНН 6658386114
6. КПП 665801001
7. Уставный капитал Общества: 1 258 600 (Один миллион двести пятьдесят восемь тысяч шестьсот) руб. Единственные акционеры:  
Боровских Г.Л. с 01.01.2012 по 25.05.2022 г., Майзель С. Г. с 26.05.2022 г.
8. Основной вид деятельности:  
68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
9. Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 6 человек.
10. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.
11. Руководство обществом в 2022 году:  
Генеральный директор – Смирнова Е.Д. (по решению единственного акционера ЗАО «Сибинвест» от 11.08.2016 № 09/08-16)

### **2. Основные положения учетной политики.**

Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временных фактов хозяйственной деятельности.

Ответственным за организацию системы внутреннего контроля является генеральный директор Общества.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось требованиями следующих документов:

- Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н;
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
- ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденные приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н;
- действующие ПБУ, утвержденные приказами Минфина России не ранее 01.10.1998,;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

Уровень существенности установлен в размере 10 процентов от валюты баланса.

Стоимость объектов основных средств в бухгалтерском учете погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации производится линейным способом. Определение срока полезного использования объектов основных средств производится при принятии его к учету в соответствии с Классификатором основных средств, включаемых в амортизационные группы. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Учет материальных ценностей производится по фактическим расходам на приобретение без использования балансового счета 16 «Отклонение стоимости материальных ценностей». Списание материально-производственных запасов в производство производится по средней себестоимости.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов, с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации независимо от формы предоставления.

На конец отчетного года запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин: фактической себестоимости запасов или чистой стоимости продажи запасов. В бухгалтерском балансе запасы отражаются за минусом величины резерва по обесценению запасов.

Расходы на основное производство (выполнение работ / оказание услуг) ведется на балансовом счете 20 «Основное производство» в разрезе номенклатуры, статей затрат.

Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

Для целей бухгалтерского учета выручка определяется по методу начисления (по факту оказания услуг, выполнения работ).

ЗАО «Сибинвест» применяет упрощенную систему налогообложения (УСН), объект налогообложения «доходы минус расходы» в соответствии с Главой 26.2. «Упрощенная система налогообложения» Налогового кодекса РФ.

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств Общества проводится на 31 декабря.

Изменения, внесенные в Учетную политику Общества с 2022 года, связаны с применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

### **3. Расшифровка статей бухгалтерского баланса**

#### **3.1. Строка 1150 «Основные средства»**

Группы основных средств	Данные на 01.01.2022, тыс. руб.			Данные на 31.12.2022, тыс. руб.		
	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания	6 276	2197	4079	6 276	2 406	3 870
Земельные участки	0	0	0	0	0	0
Транспортные средства	0	0	0	0	0	0
Оборудование (в т.ч. офисное)	512	512	0	512	512	0
Прочее	573	573	0	573	573	0
<b>Итого:</b>	<b>7 361</b>	<b>3 282</b>	<b>4 079</b>	<b>7 361</b>	<b>3 491</b>	<b>3 870</b>

Информация о движении основных средств в отчетном году:

а) поступление основных средств не было.

б) При расчете амортизации основных средств согласно ФСБУ 6/2020 по состоянию на 01.01.2022 увеличилась остаточная стоимость основных средств на 512 тыс. рублей

Здание по адресу г. Екатеринбург, ул. Короленко, 5, 1-2 этаж находится в залоге согласно договора об ипотеке № 03КА1Z003 от 12 июля 2021 года. (остаточная стоимость на 31.12.2022 1995 тыс. руб.)

#### **3.2. Строка 1170 «Финансовые вложения»**

№ п.п.	Наименование контрагента	Размер доли в УК, %	Балансовая стоимость, тыс. руб.		Пояснения
			на 01.01.2022	на 31.12.2022	
1	ООО "Гостиница Кристалл"	24%	2,4	2,4	
2	ООО "ИнМолРесурс"	50%	5,0	5,0	Залог доли по договору № 01J22Z014 от 24.04.2017 с АО «Альфа-Банк»
3	ООО "Клининг сервис Чистота.Ру"	24%	2,4	2,4	
4	ООО "НТГМЗ"	50%	5,0	5,0	
5	ООО "Победа"	50%	15 746,7	15 746,7	
6	ООО "РеПродукция"	24%	2,4	2,4	
7	ООО "Транс Терминал Групп"	100%	10,0	10,0	
8	ООО "Чистота. Ру"	50%	5,0	8,0	

9	ООО "Чистота. Ру во дворах"	24%	2,4	2,4	
10	ООО "Чистота. Ру Клининг"	24%	2,4	2,4	
11	ООО "ТПК"	45%	4,5	4,5	
	Итого		15 788	15 791	

У общества отсутствуют финансовые вложения в виде ценных бумаг, по которым определяется их текущая рыночная стоимость.

### 3.2. Строка 1210 «Запасы».

Вид МПЗ	Остаток на 01.01.2022, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
ГСМ	1	0
Итого	1	0

### 3.3. Строка 1230 «Дебиторская задолженность».

Вид дебиторской задолженности	Остаток на 01.01.2022, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
Покупатели и заказчики	2 831	2 818
Авансы выданные	22	23
Прочие дебиторы	1 609	694
<i>В том числе</i>		
<i>Расчеты по агентскому договору</i>	<i>1 507</i>	<i>560</i>
Итого	4 462	3 535

### 3.4. Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

	Остаток на 01.01.2022, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
Касса	15	160
Остаток на расчетном счете	261	1 138
Итого	276	1 298

### 3.5. Строка 1410 «Заемные средства»

Срок погашения	Остаток на 01.01.2022, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
Всего со сроком погашения более 12 м-в после отчетной даты	1 205	0
<i>В том числе</i>		
<i>01.07.2023</i>	<i>1 205</i>	<i>0</i>

Сделки по заключению договоров займа (в том числе внесению изменений и дополнений) одобрены решениями единственного акционера ЗАО «Сибинвест».

### 3.6. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид кредиторской задолженности	Остаток на 01.01.2022, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
Поставщики и подрядчики	300	338
Авансы полученные	151	165
Задолженность по налогам и сборам	169	142
Задолженность по оплате труда	32	71
Прочие кредиторы	1 500	716
<i>В том числе расчеты по договору лизинга</i>	<i>1 500</i>	<i>632</i>
Итого	2 152	1 366

### 3.7. Строка 1540 «Оценочные обязательства»

Вид оценочного обязательства	Остаток на 01.01.2022, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
Расходы на оплату неиспользованных отпусков	199	139

## **4. Основные показатели деятельности**

1. В отчетном 2022 году выручка ЗАО «Сибинвест» составила:  
8 333 тыс. руб. - по основному виду деятельности (услуги аренды).

1 019 тыс. руб. - по прочим видам деятельности (оказание услуг по организации и обеспечению деятельности по мониторингу для проведения экспертной оценки, анализа реализации и консалтинговой поддержки проектов, выполняемых по программе "УМНИК" Фонда содействия развитию малых форм предприятий в научно-технической сфере, информационно – консультационные услуги)

Итого 9 352 тыс. руб.

2. Прочие доходы за 2022 год - 314 тыс. руб.

3. Расходы, связанные с производством и реализацией,

Статья затрат	Сумма за 2022 год, тыс. руб.
Амортизация	209
Расходы на оплату труда с отчислениями	1 525
<i>В том числе</i> <i>Выплаты исполнительному органу</i>	<i>411</i>
Услуги аренды	1 261
Услуги сторонних организаций по мониторингу научно-технических результатов	806
Материальные расходы, в т.ч. ГСМ	177
Иные	2 386
Итого	6 364

4. Прочие расходы за 2022 год – 701 тыс. руб.

## 5. Информация о связанных сторонах.

Связанные стороны ЗАО «Сибинвест» в соответствии с п. 4 ПБУ 11/2008 в течение 2022 года:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица / место нахождения	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в УК Общества, %
1	Боровских Галина Ивановна г. Екатеринбург	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции акционерного общества	11.01.2012- 25.05.2022	100
2	Майзель Сергей Гершевич г. Екатеринбург	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции акционерного общества	26.05.2022	100
3	Смирнова Екатерина Дмитриевна г. Екатеринбург	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества	12.08.2016	0
4	Общество с ограниченной ответственностью «ТрансТерминалГрупп» ОГРН 1046602659685)620028, г. Екатеринбург, ул. Кирова, д. 28	100 % уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	02.06.2011	0
5	Общество с ограниченной ответственностью «Победа» ОГРН 1086659006510)620027, г. Екатеринбург, ул. Короленко, д. 5	50 % уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	02.06.2011	0
6	Общество с ограниченной ответственностью «ИнМолРесурс» ОГРН 1086659016058 г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 36, оф. 501	50 % уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	02.06.2011	0
7	Общество с ограниченной ответственностью «Чистота.Ру» ОГРН 1096659003154 г. Екатеринбург, ул. Короленко, д. 5	50 % уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	02.06.2011	0

8	Общество с ограниченной ответственностью «Клининг сервис «Чистота.Ру» ОГРН 1096659003110 г. Екатеринбург, ул. Короленко, д. 5	24 % уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	02.06.2011	0
9	Общество с ограниченной ответственностью «Нижнетагильский гормолзавод» ОГРН 1106659000920 г. Екатеринбург, ул. Короленко, д. 5	50 % уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	02.06.2011	0
10	Общество с ограниченной ответственностью «Талицкий песчаный карьер» ОГРН 1186658089441 Г. Екатеринбург, ул. Короленко, дом 5, оф. 18	45%, уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	04.12.2018	0
11	Общество с ограниченной ответственностью «ГОСТИНИЦА КРИСТАЛЛ» 620027, г.Екатеринбург, ул. Короленко, 5, офис 19	24%, уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	23.09.2016	0
12	Общество с ограниченной ответственностью «РеПродукция» 620149, г.Екатеринбург, ул. Короленко 5	24%, уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	29.04.2014	0
13	Общество с ограниченной ответственностью «Чистота.Ру во дворах» г. Екатеринбург, ул. Короленко, дом 5, оф. 1	24%, уставного капитала лица, состоит из долей, принадлежащих обществу	23.09.2014	0
14	Общество с ограниченной ответственностью «Чистота. Клининг» 620027, г. Екатеринбург, ул. Короленко, дом 5, оф. 17	24%, уставного капитала лица, состоит из долей, принадлежащих обществу	23.09.2014	0

Перечень сделок с участием связанных (аффилированных) лиц в 2022 году

№ п/п	Связанное лицо	Номер договора	Дата договора	Срок договора	Предмет договора	Сумма в месяц на дату заключения договора, руб.
1	ООО «Клининг сервис «Чистота.Ру»	С/КС/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	2300-00
2	ООО «Чистота.Ру.Клининг»	С/ЧК/13-11-21/Ар	13.11.2021	10.11.2022	Аренда нежилых помещений	2400-00
3	ООО «Чистота.Ру»	С/Ч/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	45582-00
4	ООО «Чистота.Ру во дворах»	С/ЧД/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	2300-00
5	ООО «Победа»	С/П/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	15275-00
6	ООО «Победа-1»	С/П1/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	34943-00
8	ООО «Гостиница Кристалл»	С/ГК/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	130693-00
9	ООО «Гостиница Кристалл»	С/ГК/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	42707-00
10	ООО «ТТГ-Логистик»	С/ТТГЛ/01-07-21/АрК	01.07.2022	31.05.2022	Аренда нежилых помещений	75000-00
11	ООО «ТТГ-Логистик»	С/ТТГЛ/01-06-21/АрК	01.06.2022	31.05.2023	Аренда нежилых помещений	75000-00

8	Общество с ограниченной ответственностью «Клининг сервис «Чистота.Ру» ОГРН 1096659003110 г. Екатеринбург, ул. Короленко, д. 5	24 % уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	02.06.2011	0
9	Общество с ограниченной ответственностью «Нижнетагильский гормолзавод» ОГРН 1106659000920 г. Екатеринбург, ул. Короленко, д. 5	50 % уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	02.06.2011	0
10	Общество с ограниченной ответственностью «Талицкий песчаный карьер» ОГРН 1186658089441 Г. Екатеринбург, ул. Короленко, дом 5, оф. 18	45%, уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	04.12.2018	0
11	Общество с ограниченной ответственностью «ГОСТИНИЦА КРИСТАЛЛ» 620027, г.Екатеринбург, ул. Короленко, 5, офис 19	24%, уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	23.09.2016	0
12	Общество с ограниченной ответственностью «РеПродукция» 620149, г.Екатеринбург, ул. Короленко 5	24%, уставного капитала лица состоит из долей, принадлежащих акционерному обществу	29.04.2014	0
13	Общество с ограниченной ответственностью «Чистота.Ру во дворах» г. Екатеринбург, ул. Короленко, дом 5, оф. 1	24%, уставного капитала лица, состоит из долей, принадлежащих обществу	23.09.2014	0
14	Общество с ограниченной ответственностью «Чистота. Клининг» 620027, г. Екатеринбург, ул. Короленко, дом 5, оф. 17	24%, уставного капитала лица, состоит из долей, принадлежащих обществу	23.09.2014	0

Перечень сделок с участием связанных (аффилированных) лиц в 2022 году

№ п/п	Связанное лицо	Номер договора	Дата договора	Срок договора	Предмет договора	Сумма в месяц на дату заключения договора, руб.
1	ООО «Клининг сервис «Чистота.Ру»	С/КС/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	2300-00
2	ООО «Чистота.Ру.Клининг»	С/ЧК/13-11-21/Ар	13.11.2021	10.11.2022	Аренда нежилых помещений	2400-00
3	ООО «Чистота.Ру»	С/Ч/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	45582-00
4	ООО «Чистота.Ру во дворах»	С/ЧД/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	2300-00
5	ООО «Победа»	С/П/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	15275-00
6	ООО «Победа-1»	С/П1/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	34943-00
8	ООО «Гостиница Кристалл»	С/ГК/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	130693-00
9	ООО «Гостиница Кристалл»	С/ГК/02-01-22/Ар	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	42707-00
10	ООО «ТТГ-Логистик»	С/ТТГЛ/01-07-21/АрК	01.07.2022	31.05.2022	Аренда нежилых помещений	75000-00
11	ООО «ТТГ-Логистик»	С/ТТГЛ/01-06-22/АрК	01.06.2022	30.04.2023	Аренда нежилых помещений	75000-00

12	ООО «ТТГ-Логистик»	С/ТТГ-Л/13-12-21/АР	13.12.2021	05.12.2022	Аренда нежилых помещений	75000-00
14	ООО «ТТГ-Логистик»	С/ТТГ-Л-2/02-01-22/АР	02.01.2022	31.12.2022	Аренда нежилых помещений	12155-00

## 6. Информация о заключенных договорах поручительства

Должник	Договор	Кредитная линия	Сумма задолженности должника на 31.12.2022, тыс. руб.	
ООО "Победа" ОГРН 1086659006510	№ 01MF3P001 от 08.09.2017	кредитный договор лимит  срок действия кредитной линии	№ 01MF3L от 09.09.2017 70 млн. руб.  по 01.03.2024	16 039
ООО «Чистота. Ру» ОГРН 1096659003154	№ 11Э 99570/19 от 25.06.2019	Договор поручительства	В обеспечение контракта № 0562600023819000008 От 01.07.2019 Сумма 35, 7 млн. руб.	
ООО «Чистота. Ру» ОГРН 1096659003154	№ 11Э 99586/19 от 25.06.2019	Договор поручительства	В обеспечение контракта № 0562600023819000006 От 01.07.2019 Сумма 17, 5 млн. руб.	
ИТОГО				16 039

Задолженность должников по указанным договорам перед банком является текущей

## 7. Условные обязательства.

С конца февраля 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации, российских банков и предприятий, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с конца февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на товарных, фондовых и валютных рынках.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики. Оценить эффект от такого влияния на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

Руководство внимательно следит за развитием событий и предпринимает необходимые меры для предотвращения негативных последствий. Будущее развитие экономической ситуации сложно прогнозировать, в связи с этим текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

## 8. Прочая информация

### 1. Основные факторы риска связанные с деятельностью Общества

В качестве основных рисков Общества, наступление которых может существенным образом повлиять на показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества, можно отметить рыночные риски, основанные на повышении уровня конкуренции.

Рискообразующими факторами являются изменения экономической ситуации, инвестиционного климата, макроэкономических показателей в государстве. Кроме этого, Общество не исключает угрозы наступления рисков, связанных с ведением операционной деятельности, наступлением чрезвычайных ситуаций.

2. В 2022 году совместная деятельность не велась.

3. Информация о государственной помощи. Государственная помощь в 2022 году Обществом не получалась.

4. Информация о разногласиях с налоговыми органами по поводу уплаты в бюджет платежей. На отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет отсутствуют.

5. О непрерывности деятельности. Общество не имеет намерений о завершении финансово-хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

6. События после отчетной даты.

Обществу не известны существенные события хозяйственной деятельности, которые оказывают или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период после отчетной даты (31.12.2022) и до даты составления бухгалтерской отчетности, за исключением обстоятельств, указанных в п. 7 настоящих пояснений

Генеральный директор

Е.Д. Смирнова

Главный бухгалтер

О.С. Кашапова

28 марта 2023 г.

