

ПОЯСНЕНИЯ

***к отчетности АО «Истейт Холдинг»
за год,
закончившийся
31 декабря 2019 года.***

1. Структура и основные направления деятельности Общества

1.1. Описание Общества

Акционерное общество «Истейт Холдинг» (далее Общество) учреждено первоначально на основании решения № ГОСА- 15

АО «Истейт Холдинг» зарегистрировано МИФНС №18 по г. Москве, номер свидетельства о регистрации серия 77 №0177787763, ОГРН 1167746378799.

- Юридический адрес АО «Истейт Холдинг»: 107076, Москва г, Матросская Тишина ул., дом № 23, строение 1, помещение VI, комната 7, этаж 1

-Почтовый адрес АО «Истейт Холдинг»: 107076, Москва г, Матросская Тишина ул., дом № 23, строение 1, помещение VI, комната 7, этаж 1- Общество имеет расчетные счета в рублях в банках:

- № 4070281060000156723 в 044525745 ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525745, к/с 30101810345250000745,

Общероссийский классификатор предприятий и организаций (ОКПО) - 29114641

Общероссийский классификатор объектов административно-территориального деления (ОКАТО) -

45263594000 (Преображенское)

Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований (ОКТМО) -

45316000000 (муниципальный округ Преображенское)

Общероссийский классификатор органов государственной власти и управления (ОКОГУ) -

4210014 (Организации, учрежденные юридическими лицами или гражданами, или юридическими лицами и гражданами совместно)

Общероссийский классификатор форм собственности (ОКФС) -

16 (Частная собственность)

Общероссийский классификатор организационно правовых форм (ОКОПФ) -

12267 (Непубличные акционерные общества)

-Основными видами деятельности АО «Истейт Холдинг» согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД) являются:

ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС Ред. 2

ФИНАНСОВОЕ ПОСРЕДНИЧЕСТВО:

65.23 - Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки.

65.23.1 - Капиталовложения в ценные бумаги.

65.23.3 - Капиталовложения в собственность.

ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ:

70.11 - Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;

70.11.1 - Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;

70.11.2 - Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;

70.12 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

70.12.1 - Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;

70.12.2 – Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;

70.12.3 - Покупка и продажа земельных участков.

70.20 - Сдача внаем собственного недвижимого имущества;

70.20.1 - Сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества;

70.20.2 - Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

Генеральным директором на момент сдачи отчётности является Эренбург Елена Вячеславовна.

Численность сотрудников на 31.12.19-1 человек.

Приоритетным видом деятельности Общества является деятельность, связанная с капиталовложением в собственность. На балансе Общества имеется нежилое здание (далее Объект), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Парковое, шоссе Парковое, д. 39

Кадастровый номер здания 90:25:070401:136 площадь 193,9 кв. м остаточная балансовая стоимость на 31.12.2019г. в сумме 32 785 894,16 руб.

Кадастровый номер здания 90:25:070401:135 площадь 1463,5 кв.м остаточная балансовая стоимость на 31.12.2019 г.. в сумме 257 822 279,25 руб.

У Общества (Должник) имеются долгосрочные обязательства, возникшие на основании заключения договоров займа в том числе:

1) Договор займа №б/н от 05.10.2015 г. с АО «Орбита Экспресс» сумма основного долга 319 000 000,00 руб. заём беспроцентный, срок возврата суммы основного долга 31.08.2021 года.

В целях обеспечения исполнения своих обязательств по договору, Должник передал в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество (Договор об ипотеке № 136-00/000/2018-2):

- нежилое здание (далее Объект), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Парковое, шоссе Парковое, д. 39, Кадастровый номер здания 90:25:070401:136 площадь 193,9 кв. м инвентарный № 1
- нежилое здание (далее Объект), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Парковое, шоссе Парковое, д. 39 Кадастровый номер здания 90:25:070401:135 площадь 1463,5 кв.м инвентарный № 2

2. Пояснения к существенным показателям бухгалтерской отчетности

2.1. Основные средства

2.1.1. Основные элементы учетной политики:

К основным средствам относятся активы стоимостью более 40 000 руб. за единицу, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации со сроком эксплуатации более 12 месяцев.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом, исходя из сроков полезного использования. Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету. Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

По приобретенным объектам основных средств, бывших в употреблении, срок полезного использования определяется с учетом срока эксплуатации объекта предыдущими собственниками. Данное положение применяется только при наличии документов (справки, копии инвентарной карточки и т.п.), полученных от предыдущих собственников. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Критерием существенного отличия, сроков полезного использования объектов основных средств является принадлежность объектов к разным амортизационным группам, установленным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. В том случае, если объект (объекты) основных средств не поименованы в Постановлении, критерий существенности устанавливается как 10 % от срока полезного использования объекта основных средств, с более длительным сроком использования. Переоценка основных средств не производится.

2.1.2. Аналитическая расшифровка показателя строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса на 31.12.2019 года «Основные средства» в Приложении № 1 к Пояснениям к отчетности

2.2 Дебиторская задолженность

Расшифровка строки 1230 баланса «Дебиторская задолженность» в сумме 1 145 211,55 руб.

2.2.1 Расшифровка «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» бухгалтерского баланса на 31.12.2019 года.

Документы расчетов с поставщиками и подрядчиками (60.02)	Комментарии	Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит
ИТОГО:		343 360,35	
ООО "Доминиум"		162 500,00	
ДМН-076/19-У от 24.09.2019		162 500,00	
Списание с расчетного счета ИХ00-000300 от 11.11.2019 12:00:02		162 500,00	

Пояснения к бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

Индивидуальный предприниматель Соколов Николай Владимирович		145 000,00	
Договор оформления земли б.н от 23.04.2018		145 000,00	
Списание с расчетного счета ИХ00-000069 от 18.05.2018 19:27:29	Работы по оформлению земельного участка	20 000,00	
Списание с расчетного счета ИХ00-000070 от 18.05.2018 19:27:30		125 000,00	
ЗАО "ИНТЕРФАКС"		860,35	
Основной договор с поставщиком		860,35	
Списание с расчетного счета ИХ00-000066 от 03.04.2019 20:41:19		860,35	
ООО "ТЕХНОМИК"		35 000,00	
Гарантийный платёж Договор аренды №18/118 от 04.07.2018 г.		17 085,00	
Списание с расчетного счета ИХ00-000119 от 10.07.2018 12:00:02	Обеспечительный платеж по договору аренды	16 500,00	
Списание с расчетного счета ИХ00-000148 от 02.08.2018 12:00:01		300,00	
Списание с расчетного счета ИХ00-000002 от 15.01.2019 12:00:01		285,00	
Договор аренды №19/81 от 01.06.2019 г. ул. Матросская Тишина, д. 23 стр. 1 Подъезд 10, 1 этаж		17 915,00	
Списание с расчетного счета ИХ00-000312 от 29.11.2019 12:00:20	Обеспечительный платеж по договору аренды	415,00	
Списание с расчетного счета ИХ00-000341 от 26.12.2019 19:22:33	Аренда помещения авансовый платеж	17 500,00	
Итого		343 360,35	

2.2.2 Расчёты с бюджетом (дебиторская задолженность)

Виды платежей в бюджет (фонды)	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
68.01	679,98	
Налог (взносы): начислено / уплачено	679,98	
68.04	797 004,00	
68.04.1	797 004,00	
Налог (взносы): начислено / уплачено	797 004,00	
68.10	3 000,00	
Штраф: начислено / уплачено	3 000,00	
69.11	1167,22	
Налог (взносы): начислено / уплачено	1 123,23	
Налог (взносы): доначислено / уплачено (по акту проверки)		
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)	43,99	
Итого	801 851,20	

2.3 Расшифровка строки 1520 баланса «Кредиторская задолженность» в сумме 2 527 142,30 руб.

Пояснения к бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

2.3.1 Расчёты с поставщиками и подрядчиками

Документы расчетов с контрагентами (60.01)	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
Гросс Груп ДИ		619 736,24
Агентский договор № РС15-АГ от 24.10.2015 г. (организация ежемесячного технического обслуживания)		604 620,72
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000105 от 31.12.2019 23:59:59		604 620,72
Агентское вознаграждение к дог.№РС15-АГ от 24.10.2015		15 115,52
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000104 от 31.12.2019 23:59:59		15 115,52
ДРАГА АО		11 340,00
Договор № Э-752-2016 от 28.04.2016 ведение реестра акционеров		11 340,00
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000102 от 31.12.2019 12:00:03		11 340,00
Еремин Сергей Игоревич		650,00
20/05-19 от 20.05.2019		650,00
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000048 от 03.06.2019 14:41:17		650,00
ООО "Деловые Линии"		230,00
Без договора		230,00
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000029 от 11.04.2019 12:00:01		230,00
СМАРТ ПУЛС ООО		82 044,69
Договор №ИХ-СП/17-12 от 17.12.2018		82 044,69
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000052 от 21.05.2019 16:01:33		47 859,40
Поступление на расчетный счет ИХ00-000023 от 03.07.2019 12:00:02		34 185,29
ЭТЦ В ПАРКОВОМ ООО		915 778,19
Агентское поручение №20 от 03.06.2019 к договору №2-06/2017 от 16.01.17 г.		910 443,97
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000108 от 01.10.2019 16:17:52		229 021,85
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000163 от 01.11.2019 0:00:00		606 560,00
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000145 от 01.11.2019 12:00:02		12 384,14
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000159 от 01.11.2019 12:00:15		62 477,98
Агентское поручение №21 от 08.07.2019 к договору №2-06/2017 от 16.01.17 г.		5 334,22
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000111 от 12.11.2019 12:00:00		4 082,00
Поступление (акт, накладная) ИХ00-000162 от 01.12.2019 12:00:02		1 252,22
ИТОГО:		1 629 779,12

2.3.2 Расчёты с бюджетом (кредиторская задолженность)

Виды платежей в бюджет (фонды)	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
68.02		168 878,05
Налог (взносы): начислено / уплачено		168 878,05
68.08		727 305,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		727 305,00

Пояснения к бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

69.11		735,51
Налог (взносы): доначислено / уплачено (по акту проверки)		735,51
Итого		896 918,56

2.3.3 Расчёты с подотчётным лицом (кредиторская задолженность)

Работники организаций (71.01)	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
Эренбург Елена Вячеславовна		444,62
Итого		444 62

2.3.4. Задолженность арендаторов перед арендодателем на 31.12.2019г. -отсутствует

3 Учет доходов и расходов организации

Для отражения в бухучете и отчетности разницы между налогом на бухгалтерскую прибыль и налогом, показанным в декларации по налогу на прибыль, используется [ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»](#) (утверждено приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н). Отложенные налоговые обязательства отражаются на счете 77, а отложенные налоговые активы на счете 09. Она и ОНО возникли из-за разного учета в БУ и НУ основных средств стоимостью от 40 000,00 рублей до 100 000,00 рублей.

3.1 Доходы и расходы признаются в бухгалтерском учете по методу начисления.

Выручка в 2019 году получена по договору аренды с Ахкубековым Ахкубеком Халидбеевичем №АР-1901 от 16.07.2019 года. Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счетов:

- 20 "Основное производство",
- 26 "Общехозяйственные расходы".

По способу включения в себестоимость продукции работ, услуг, товаров) затраты для целей бухгалтерского учета группируются на Себестоимость и Управленческие расходы.

Себестоимость это расходы, связанные с производством отдельных видов продукции (работ, услуг, товаров), которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Себестоимость, связана непосредственно с основным видом деятельности отражаются по дебету счета 20 "Основное производство". К ней относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные со сдачей в аренду недвижимого имущества;
- налог на имущество, непосредственно используемое для реализации и получения дохода по основному виду деятельности;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам;

- ремонт основных средств;
- коммунальные платежи;
- содержание зданий, сооружений; - арендные платежи земли.

Суммы расходов, учтенные на счете 20 "Основное производство" списываются ежемесячно в дебет счета 90 "Продажи".

Управленческие расходы организации отражаются по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы». В составе управленческих расходов организацией учитываются:

- бухгалтерские услуги;
- юридические услуги;
- аудиторские услуги;
- информационные и консультационные услуги;

Пояснения к бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

- нотариальные услуги;
- услуги доставки, транспортные услуги;
- аренда офиса; материальные затраты, не связанные непосредственно со сдачей в аренду недвижимого имущества;
- расходы на оплату труда работников, а также расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности, обязательное медицинское страхование обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда.

Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 «Продажи».

В 2018 году себестоимость продаж в сумме 43 815 548,31 рублей была показана по строке 2210 (коммерческие расходы).

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г. в тыс. руб.
	Выручка от Сдачи в аренду	2110	16667
	Себестоимость продаж	2120	(36697)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(20030)
	Коммерческие расходы	2210	-
	Управленческие расходы	2220	(1569)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(21599)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-
	Проценты к получению	2320	2173
	Проценты к уплате	2330	-
	Прочие доходы	2340	-
	Прочие расходы	2350	(3044)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(22470)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(272)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4766
	Прочее	2460	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(17976)

4. Сведения о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2019 г. на счете «Арендованные основные средства» отражена недвижимость площадью 10,50 м2, согласно Договору аренды нежилых помещений № 19/81 от 01.06.2019 г. с ООО «ТЕХНОНОМИК»

Также отражены обеспечения исполнения своих обязательств по Договор займа №б/н от 05.10.2015 г. с АО «Орбита Экспресс» сумма основного долга 319 000 000,00 руб.

-нежилые здания, принадлежащее Обществу на праве собственности:

нежилое здание (далее Объект), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Парковое, шоссе Парковое, д. 39, Кадастровый номер здания 90:25:070401:136 площадь 193,9 кв. м инвентарный № 1

-нежилое здание (далее Объект), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Парковое, шоссе Парковое, д. 39 Кадастровый номер здания 90:25:070401:135 площадь 1463,5 кв.м инвентарный № 2

5. Депозитные вклады до востребования и срочные (до 3-х месяцев) признаются денежными эквивалентами и учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет 55-3 "Депозитные счета". При формировании бухгалтерской отчетности они отражаются в составе денежных средств и их эквивалентов по строке 1250 Бухгалтерского баланса. Размещение на них денег и их возврат в ОДДС не отражаются. Остатки по таким депозитам включаются в строки 4450 и 4500. Полученные по ним проценты - в строку 4119 (п. п. 6, 9 ПБУ 23/2011).

Полученные проценты по депозитным вкладам в сумме 611180,11 рублей в 2018 году отражались по строке 4111.
По строке 4450 в 2018 году не был отражен остаток на депозитном счете в сумме 18700000,00 рублей
По строке 4500 в 2018 году не был отражен остаток на депозитном счете в сумме 17000000,00 рублей

6. Информация о связанных сторонах.

Список связанных сторон:

- Учредитель – АО «Орбита Экспресс»
- Генеральный директор – Эренбург Елена Вячеславовна

Операции со связанными сторонами в 2019 году:

-решением единственного акционера Общества от 27.05.2019 г. внесен безвозмездный вклад в имущество общества в сумме 40 000 000,00 рублей, поступивший на расчетный счет общества 05.06.2019 года. Вклад отражен в бухгалтерском балансе по строке 1350 -добавочный капитал.

-выплата заработной платы Генеральному директору за период с 01.01.2019-31.12.2019 года.

7.События после отчетной даты.

События после отчетной даты, подлежащих отражению в бухгалтерской отчетности за 2019 год: нет.

Генеральный директор
АО «Истейт Холдин»

_____ Эренбург Е.В.