

# **ПОЯСНЕНИЯ**

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ  
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
НЕПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО  
ОБЩЕСТВА «ВОСТОЧНОЕ»  
ЗА 2016 ГОД**

### **1.1. Сведения об акционерном обществе**

1. Полное фирменное наименование: Непубличное акционерное общество «ВОСТОЧНОЕ».
2. Сокращенное фирменное наименование: АО «ВОСТОЧНОЕ».
3. Место нахождения: Российская Федерация, город Москва.
4. Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер: 15 декабря 2011 года, основной государственный регистрационный номер 5117746025711.
5. В 2015 году утвержден Устав Общества в новой редакции в соответствии с нормами главы 4 ГК РФ в редакции ФЗ от 05.05.2014 № 99-ФЗ.

### **1.2. Филиалов и представительств Общество не имеет.**

### **1.3. Состав Совета директоров Общества.**

В соответствии с пп. 9.4., 9.7., 9.10 статьи 9 Устава Общества Совет директоров Общества состоит из 5 человек.

**Состав Совета директоров Общества, действующий с 09 июня 2016 года до следующего годового Общего собрания акционеров (Протокол ГОСА Общества от 09.06.2016г. №15):**

- Ковалев Анатолий Анатольевич.
- Семутко Валентина Петровна.
- Родина Александра Николаевна.
- Жукова Наталия Александровна.
- Беликова Татьяна Александровна.

### **1.4 Информация о лицах, входящих в состав органов контроля финансово-хозяйственной деятельности Общества**

Контролирующим органом акционерного общества является ревизионная комиссия в составе:

- Лейкин Николай Федорович.
- Белякова Ирина Алексеевна.
- Ковалева Татьяна Анатольевна.

**Ревизионная комиссия АО «ВОСТОЧНОЕ» в отчетном периоде состояла из 3 членов, избранных общим собранием акционеров Общества 09 июня 2016 года.**

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» члены Ревизионной комиссии не входят в состав Совета директоров Общества, а также не занимают иные должности в органах управления Общества.

Деятельность Ревизионной комиссии в 2016 отчетном году осуществлялась в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом Общества.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства, так как отвечает критериям ч.3 ст. 4 Закона № 209-ФЗ в редакции, действовавшей до 01.01.2016 г.: средняя численность и выручка не превышали предельных значений на протяжении трех лет подряд (2013-2015 гг.).

Общество подлежит обязательному аудиту, так как согласно ст.5 Федерального Закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 № 307-ФЗ сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на конец предшествовавшего отчетному году превышает 60 млн. рублей.

Для проверки финансово – хозяйственной деятельности АО «ВОСТОЧНОЕ» на общем собрании акционеров 09 июня 2016 года была утверждена независимая аудиторская организация - общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско - консультационная фирма «Ажур».

### **1.5. Данные о сотрудниках (работниках) акционерного общества**

Наименование показателя	31.12. 2015 г	31.12. 2016 г.
Среднесписочная численность работников, чел.	15	14
Доля сотрудников общества, имеющих высшее профессиональное образование, %	1	1
Объем денежных средств, направленных на оплату труда, тыс. руб.	8714,6	8213,4
Объем денежных средств, направленных на социальное обеспечение, тыс. руб.	0	50,0
Общий объем израсходованных денежных средств, тыс. руб.	8714,6	8213,4

## **2. Учетная политика и принципы формирования отчетности.**

### **2.1. Учетная политика**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрыта информация по группам статей, включенным в бухгалтерский баланс, и статьям, включенным в отчет о финансовых результатах, в соответствии с требованиями ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2016 год утверждена Приказом Генерального директора АО «ВОСТОЧНОЕ» от 31 декабря 2015 г. № 32.

### **2.2. Формы отчетности.**

Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности соответствуют Приказу Минфина России от 02.07.2000 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в ред. Приказа Минфина России от 06.04.2015 г. № 57н). В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств.

### **2.3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса.**

#### **2.3.1 Нематериальные активы.**

Нематериальные активы в бухгалтерском учете Общества отсутствуют.

#### **2.3.2. Результаты исследований и разработок.**

Расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР) в Обществе не осуществлялось.

#### **2.3.3. Основные средства.**

Основные средства (ОС) принимаются к учету по первоначальной стоимости исходя из способа их поступления, определяемой в соответствии с требованиями ПБУ 6/01.

#### **2.3.4. Финансовые вложения.**

Расшифровка к бухгалтерскому балансу в части финансовых вложений приведена в отчете о финансовых результатах за 2016 г.».

#### **2.3.5. Запасы**

К материально-производственным запасам (МПЗ) Общества относятся материалы, товары.

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.



При отпуске или ином выбытии материалов их оценка производится по средней.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

Основными поставщиками АО «ВОСТОЧНОЕ», перечисленными в таблице, являются отечественные поставщики энергоресурсов (газ, электроэнергия, вода):

Полное фирменное наименование поставщика	Закупки (тыс. руб.)	
	2015 год	2016 год
Управление «Мосводосбыт» АО «Мосводоканал»	103,0	102,5
ОАО «Мосэнергосбыт»	1053,0	1308,8
Филиал № 11 «Горэнергосбыт» ОАО «МОЭК»	449,2	516,2

АО «ВОСТОЧНОЕ» формирует отношения с вышеперечисленными компаниями поставщиков на долгосрочной основе. В то же время, Общество постоянно ищет новых надежных партнеров, предлагающих оптимальную цену за качественные товары, услуги.

**Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов** (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении:

Вид энергии	Ед. измерения	в натуральном выражении	В денежном выражении тыс. руб.
тепловая	Гигакал	38415,9	516
электрическая	К Ват	222342	1308

Расшифровка к бухгалтерскому балансу в части Запасы приведена в отчет о финансовых результатах за 2016 г.»

### 2.3.6 Дебиторская, кредиторская задолженность.

Показатель	Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного года
Дебиторская задолженность (краткосрочная), всего	3569	3123
в том числе:	545	164
расчеты с покупателями и заказчиками		
Авансы выданные	246	90
Прочая	83	173
Долгосрочная дебиторская задолженность	2696	2696
Итого, дебиторская задолженность	3569	3123
Краткосрочные обязательства, в т.ч.		
Кредиторская задолженность (краткосрочная), всего	2129	2306
в том числе:	69	52
расчеты с поставщиками и подрядчиками		
задолженность перед персоналом организации	-	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	-	-
текущая задолженность по налогам и сборам	303	411
авансы полученные	1757	1843
прочие кредиторы	-	-
Займы и кредиты	-	-
Долгосрочные обязательства, в т.ч.	-	-
Кредиторская задолженность (долгосрочная), займы и кредиты, всего	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-

Дебиторская задолженность на конец 2016 год по сравнению с данными на начало 2015 года уменьшилась и составила на конец 2016 года 3123 тыс. руб. Дебиторская задолженность обусловлена невыполнением в срок обязательств контрагентами. Кредиторская задолженность увеличилась в 2016 году по сравнению с 2015 годом на 177 тыс. руб. Общая сумма кредиторской задолженности на конец 2016 года составляет 2306 тыс. рублей по условиям договора от покупателей за аренду помещений. Задолженности перед персоналом по выплате зарплаты и перед государственными внебюджетными фондами нет. Задолженность по налогам и сборам – текущая, просроченной задолженности нет. Финансовое положение Общества на конец 2016 года Совет директоров оценивает, как устойчивое.

Расшифровка к бухгалтерскому балансу в части дебиторской и кредиторской задолженности приведена в отчете о финансовых результатах за 2016 г.»

### 2.3.7. Уставный капитал Общества.

#### Сведения об уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 128 732,402 рублей.

Уставный капитал Обществ разделен на обыкновенные именные акции в количестве 64 366 201 (шестьдесят четыре миллиона триста шестьдесят шесть тысяч двести одна) штука номинальной стоимостью 0,002 (ноль целых две тысячных) рубля каждая.

Изменений уставного капитала в отчетном году не было.

#### Структура собственного капитала акционерного общества (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало 2016 г.	На конец 2016 г.
Собственный капитал, всего	70297	77210
в том числе:		
Уставный капитал, тыс. руб.	129	129
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-	-
Переоценка внеоборотных активов (основных средств)	-	-
Добавочный капитал, тыс. руб.	1179	1179
Резервный капитал, тыс. руб.	6	6
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	68983	75895

За 2016 год получена прибыль в размере 6912 тыс. рублей, что отразилось на величине собственного капитала и величине нераспределенной прибыли.

### 3. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах.

#### 3.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящих к увеличению капитала Общества.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Основными направлениями в хозяйственной деятельности Общества являются: сдача в аренду собственного недвижимого имущества, офисных помещений, торговля магазина «Цветы» и прочих услуг.

Наименование показателя	Конец 2015 г	Конец 2016 г
Объем выручки от продажи продукции (работ, услуг), руб. (без учета НДС)	26345940	24631992

Сельскохозяйственная деятельность в 2016 году не велась.



### 3.1.2. Отраслевая принадлежность Общества

- 41.2 – Строительство жилых и нежилых зданий
- 01.1 – Выращивание однолетних культур
- 01.2 – Выращивание многолетних культур
- 01.4 – Животноводство
- 43.2- Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих  
строительно-монтажных работ
- 47.76 - Торговля цветами и другими растениями в магазинах
- 52.10 – Деятельность по складированию и хранению
- 52.24 – Транспортная обработка грузов
- 68.1 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.2 – Аренда и управление собственным и арендованным недвижимым имуществом
- 69.0 – Деятельность в области и права бухгалтерского учета

### 3.1.3. Рынки потребления работ (услуг)

В 2016 году Общество оказывало услуги в пределах города Москва. В настоящее время основными Заказчиками Общества являются:

Потребители, объем реализации которых, составляет более 1% в общем объеме реализации за год	Объем реализации (тыс. руб.)	
	2015 год	2016 год
НОЧУ ДПО «Автошкола «Альфа»	-	55,9
АО Агрофирма «КОСИНО»	973,0	1001,3
ООО "АЛВИКАН"	2613,6	2528,6
ООО "Белый Клык"	425,1	408,0
ИП Елагин И.П.	124,8	158,5
ИП Епифанов Р.Ю.	148,3	110,0
ИП Журикова Т.М.	429,0	413,8
МОКА «Поверенный»	929,0	851,6
ООО «ЛЕТО ТРЕЙД»	278,4	417,8
ООО «Лига – Надежда»	440,5	396,7
Адвокат Нежданов А.В.	149,6	121,5
ИП Омарова З.Э.	138,8	85,8
ООО «Премьер»	-	1180,2
ИП Пышнова В.В.	1315,0	1094,1
ООО «Рассвет»	123,6	133,9
ИП Скрябин С.А.	218,4	186,0
ИП Смирнова Л.Г.	317,4	297,0
ООО «Текс-Сервис»	200,0	263,0
ООО «ТОПИК»	1748,7	805,1

Основными Заказчиками и Контрагентами АО «ВОСТОЧНОЕ» продолжают оставаться арендаторы жилых и нежилых помещений в черте города Москвы. С этими организациями Общество связывают долгосрочные деловые связи. За последние годы, Общество значительно расширило круг Заказчиков, завязывая деловые партнерские отношения с относительно недавно возникшими, но платежеспособными фирмами и компаниями.

### 3.2. Показатели финансово-экономической деятельности акционерного общества

Наименование показателя	На начало 2016 г.	На конец 2016 г.
Выручка, тыс. руб.	26346	24632
Валовая выручка тыс. руб.	22579	21380
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (непокрытый	6502	6913

убыток), тыс. руб.		
Рентабельность активов, %	0,12	0,11
Рентабельность собственного капитала, %	0,09	0,09
Коэффициент чистой прибыльности, %	0,09	0,25
Рентабельность продукции (продаж), %	0,33	0,25
Сумма непокрытого убытка, тыс. руб.	-	0
Стоимость чистых активов эмитента, тыс.руб.	70297	77210

#### **4. Прочие доходы, расходы**

##### **4.1.1 Прочие доходы всего 2 502 тыс. руб., в т. ч.:**

- проценты по займам, депозитам – 2 458 тыс. руб.,
- прочие доходы - 44 тыс. руб.

##### **4.1.2 Прочие расходы всего 268 тыс. руб., в т. ч.:**

- прочие расходы – 124 тыс. руб.
- прочие операционные расходы – 82 тыс. руб.,
- прочие косвенные расходы – 62 тыс. руб.
- прочие косвенные расходы – 14477 тыс. руб.

В 2016 году АО «ВОСТОЧНОЕ» получена чистая прибыль в результате хозяйственной деятельности, которая составила 6 912 885,63 рублей.

Расчет стоимости чистых активов АО «ВОСТОЧНОЕ» показывает, что величина чистых активов в 2015-2016 годах превышала размер уставного капитала АО «ВОСТОЧНОЕ», что соответствует требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах».

В целом показатели финансово-экономической деятельности АО «ВОСТОЧНОЕ» за 2016 год свидетельствует об устойчивом финансово – экономическом положении АО «ВОСТОЧНОЕ», его финансовой независимости, платежеспособности, кредитоспособности.

#### **5. Информация об экологической деятельности.**

Расходы, связанные с экологической деятельностью, отсутствуют.

##### **5.1. Перспективы развития Общества.**

В 2017 году планируется увеличение объемов сдачи в аренду собственных площадей, имущества и реконструкция здания Профилактория Общества.

#### **6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества**

Некоторые потенциальные риски кратко изложены ниже, однако здесь не могут быть перечислены или оценены все потенциальные риски, в том числе те экономические, политические и иные риски, которые присущи любым инвестициям в Российской Федерации. Указанные ниже или дополнительные риски, в том числе риски, которые в настоящий момент не известны, или же те риски, которые в настоящий момент кажутся незначительными, могут так же привести к уменьшению доходов, увеличению расходов, либо к другим событиям, которые, в свою очередь, могут повлиять на деятельность.

##### **6.1. Отраслевые риски по направлениям деятельности Общества.**

Основным источником выручки Общества является сдача в наем принадлежавших ему на праве собственности помещений и сооружений и предоставление сопутствующих коммунальных услуг, услуг связи и т.п.

Учитывая место расположения сдаваемых площадей (город Москва), можно сделать предположение о том, что в ближайшие годы существенных изменений в данном сегменте рынка не предвидится.

Единственным фактором, влияющим на себестоимость услуг может быть только



повышение цен на энергоносители (газ, электроэнергия). Однако в этом случае, процесс будет сопровождаться повсеместным пересмотром арендных ставок, что не приведет к потере заказчиков.

## **6.2. Страновые и региональные риски**

Страновые риски - это риски, сопровождающие деятельность коммерческих организаций, зарегистрированных в качестве налогоплательщика и/или осуществляющих основную деятельность на территории отдельно взятой страны, и связанные с политическими, экономическими, социальными факторами, характерными для данной страны.

Страновые риски испытывают все участники рынка данной страны в равной мере.

Региональные риски - риски, сопровождающие деятельность коммерческих организаций, зарегистрированных в качестве налогоплательщика и/или осуществляющих основную деятельность на территории отдельно взятого региона, и связанные с политическими, экономическими, социальными факторами, характерными для данного региона.

Региональные риски испытывают все участники рынка данного региона в равной мере.

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность в городе Москва.

Учитывая, что Москва является центром политической жизни страны, риски, связанные с политической ситуацией в стране (Российской Федерации) и риски, связанные с политической ситуацией в регионе (городе Москва, Московской области) идентичны.

В ближайшее время существенных изменений рисков данного вида не прогнозируется.

## **6.3. Финансовые риски.**

АО «ВОСТОЧНОЕ» не осуществляет экспортно-импортные операции, а расчеты с поставщиками и потребителями осуществляются в валюте Российской Федерации, колебание курса обмена иностранных валют не так сильно влияет на деятельность АО «ВОСТОЧНОЕ». Финансовое состояние АО «ВОСТОЧНОЕ», его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности не подвержены изменению валютного курса.

АО «ВОСТОЧНОЕ» не осуществляет выплаты по ценным бумагам, в связи, с чем риск неисполнения обязательств Общества по выплатам по ценным бумагам в результате инфляционных изменений отсутствует.

Хеджирование в целях снижения неблагоприятных последствий, изменений процентных ставок, курса обмена иностранных валют АО «ВОСТОЧНОЕ» не осуществляет.

АО «ВОСТОЧНОЕ» не заключало договоров займа, а также не предоставляло займов и кредитов другим организациям и физическим лицам, что исключает риски не возврата.

У АО «ВОСТОЧНОЕ» отсутствуют финансовые вложения в уставные капиталы других обществ, не использует в своей деятельности рискованных инструментов финансового рынка.

Расчетные счета АО «ВОСТОЧНОЕ» открыты в наиболее надежных на сегодняшний день банках: ПАО «Сбербанк России», ПАО «ВТБ-24».

## **6.4. Правовые риски.**

Деятельность Общества осуществляется на основе заключенных с поставщиками и заказчиками долговременных договоров. В договорах с заказчиками во всех случаях предусматривается предварительная оплата до начала периода.

Реальных правовых рисков Общество не усматривает.

Генеральный директор  
АО «ВОСТОЧНОЕ»

Главный бухгалтер



Беликова Т.А..

Лобанова С.А.