

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ ОТЧЕТУ  
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«ИРБИС»  
за 2018 год**

Открытое акционерное общество «ИРБИС» ИНН 7733002192, ОГРН 1027739023707, ОКВЭД 52.10, зарегистрировано 21 апреля 1994г.

Юридический адрес: 125464, г. Москва, Волоколамское шоссе, дом № 142, строение № 6. Свидетельство о регистрации № 570.527. Его учредителями являются граждане России.

Генеральный директор ОАО «ИРБИС» - Фёдоров Валерий Константинович

Уставный капитал составляет 10 563 тыс. рублей, состоящий из 80636 акций номинальной стоимостью 131 рубль.

Количество акционеров - 2, из них физические лица – 2, являющиеся гражданами России.

Общество имеет собственную производственную базу по адресу: 125464, г. Москва, Волоколамское шоссе, дом 142. Она представлена: административно-складскими помещениями площадью 26 967,9 кв.м. (6 строений)

Совет директоров состоит из 5 человек.

Председатель директоров – Ярошенко Ю.В.

Ревизор общества – Ярошенко В.Г.

Вознаграждение членам Совета директоров не выплачивалось.

За отчетный период среднесписочная численность составила 54 человека.

**Основными видами деятельности** ОАО «Ирбис» являются:

- сдача в аренду нежилых помещений;
- складские услуги;
- строительство и реконструкция

Организационно ОАО «ИРБИС» состоит из следующих отделов и служб:

- отдел эксплуатации зданий, сооружений и инженерных сетей;
- бухгалтерия;
- департамент АХД;
- отдел слаботочных систем;
- транспортный отдел;
- департамент аренды

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации положений по бухгалтерскому учету и отчетности и в соответствии с нормативными документами.

Бухгалтерский учет на предприятии ведется с применением компьютерной техники в программе 1С «ПРЕДПРИЯТИЕ 8», в соответствии с принятой и утвержденной учетной политикой предприятия.

В результате финансово-хозяйственной деятельности за 2018 г. выручка от реализации продукции, работ, услуг (валовой доход без НДС) составила 182 899 тыс. руб. в том числе:

- а) аренда – 178 459 тыс. руб.
- б) оптовая реализация товаров – 75 тыс. руб.
- в) строительный подряд – 40 тыс. руб.
- г) складские услуги – 4 325 тыс. руб.

✓ Затраты на производство реализованной продукции	131 441 тыс. руб.
✓ Прибыль от реализации услуг и продажи товаров	51 458 тыс. руб.
✓ Балансовый убыток	61 948 тыс. руб.
✓ Условный доход по налогу на прибыль	12 390 тыс. руб.
✓ Отложенные налоговые активы	6 614 тыс. руб.
✓ Отложенные налоговые обязательства	545 тыс. руб.
✓ Постоянные налоговые обязательства	6 321 тыс. руб.
✓ Налог на прибыль	нет
✓ Базовый убыток на акцию составляет	692 руб.
✓ Разводненный убыток на акцию составил	692 руб.

### Основные показатели результатов деятельности за 5 лет

Год	Объем работ (услуг)	Реализация	Затраты	Результат от реализации	в рублях
					Балансовая прибыль/убыток
2014	130 720 481	110 780 070	132 149 810	-21 369 740	-149 960 231
2015	166 352 906	140 977 040	99 556 487	41 420 554	-108 913 285
2016	166 464 636	141 071 726	112 649 809	28 421 917	114 850 482
2017	180 040 130	152 576 383	119 283 172	33 293 211	-25 413 028
2018	215 820 569	182 898 788	131 441 047	51 457 741	-55 822 789

Коэффициент текущей ликвидности:

а) на начало года

$$K = \frac{\text{Стр. 1200}}{\text{Стр. 1520}} = \frac{60196}{23589} = 2,55$$

б) на конец года

$$K = \frac{\text{Стр. 1200}}{\text{Стр. 1520}} = \frac{65665}{29722} = 2,21$$

Коэффициент текущей ликвидности на конец года равен 2,21 он характеризует обеспеченность предприятия оборотными средствами и возможностью своевременного погашения срочных обязательств. По сравнению с началом года коэффициент незначительно снизился.

**Сведения о связанных сторонах** – 5 физических лиц: Ярошенко Ю.В., Дабаева Т.Н., Фёдоров В.К., Потапова Л.О., Мелькоянц Е.С. и 4 юридических лица – ООО «ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР В142», ООО «ЮРВЕС», ООО «Свифтлоджик», ООО «Юрвес Сити».

1. Ярошенко Ю.В. является владельцем 100% долей в ООО «ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР В142» и одновременно владеет 80,19% акций в ОАО «ИРБИС». Между ООО «ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР В142» и ОАО «ИРБИС» заключены договоры:  
 - на выполнение работ по технической эксплуатации здания сроком до 31.12.2018 года с последующей пролонгацией с оплатой 262 750 руб. в месяц, включая НДС 40 080 руб.51 коп.  
 - аренды помещения на неопределенный срок с оплатой 5 139 737 руб.50 коп. в месяц, включая НДС 784 027 руб. 78 коп.  
 - аренды имущества на неопределенный срок с оплатой 30 000 руб. в месяц, включая НДС 4 576 руб. 27 коп.
2. Ярошенко Ю.В. является владельцем 100% долей в уставном капитале ООО «ЮРВЕС». Между ООО «ЮРВЕС» и ОАО «ИРБИС» заключен договор аренды помещения на неопределенный срок с оплатой 575 375 руб. 00 коп. в месяц, включая НДС 87 769 руб. 07 коп.

3. Ярошенко Ю.В. является владельцем 75 % долей в уставном капитале ООО «Свифтлоджик».
- Между ООО «Свифтлоджик» и ОАО «ИРБИС» заключены договоры
- аренды помещения на неопределенный срок с оплатой 1 409 025 руб.00 коп. в месяц, включая НДС 214 936 руб. 02 коп.
  - договор на оказание услуг по уборке помещений сроком до 31.12.2018 с последующей пролонгацией и с оплатой 203 580 руб. 00 коп. в месяц, включая НДС 31054 руб.58 коп.
  - договор хранения сроком до 31.03.2019 г. с последующей пролонгацией, с оплатой 280 руб. 00 коп. (место/сутки), включая НДС
4. Ярошенко В.Г. является владельцем 100 % долей в уставном капитале ООО «Юрвес Сити» и одновременно владеет 19,81 % акций в ОАО «ИРБИС».
- Между ООО «Юрвес Сити» и ОАО «ИРБИС» заключен договор аренды помещения на неопределенный срок с оплатой 10 875 руб. 00 коп. в месяц, включая НДС 1 658 руб. 90 коп.

За отчетный период оплата труда основному управленческому персоналу составила 3 201 тыс. руб., в т.ч. за использование ежегодного оплачиваемого отпуска начислено 270 тыс. руб. С данного вознаграждения начислено и перечислено в бюджет: НДФЛ в сумме 416 тыс. руб., страховые взносы в сумме 961 тыс. руб. Премии, бонусы и иные стимулирующие выплаты не производились.

Выплата заработной платы осуществлялась перечислением на кредитные карты.

Задолженности перед персоналом по зарплате нет.

Просроченной задолженности перед бюджетом по налогам нет.

### **Информация о внеоборотных активах**

#### **Основные средства**

Основные группы ОС

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - здания                                     | - транспортные средства |
| - сооружения                                 | - машины и оборудование |
| - производственный и хозяйственный инвентарь |                         |

Срок полезного использования, приобретаемых ОС, определяется согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

Переоценка основных средств не производилась.

Резерв на ремонт основных средств не начислялся.

#### **Нематериальные активы**

В составе нематериальных активов числится два товарных знака, первоначальной стоимостью 24 302 руб. Остаточная стоимость НМА составляет 0 рублей.

#### **Материально-производственные запасы**

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости с учетом расходов на их приобретение. При отпуске в производство учитываются по методу ФИФО.

Резерв под снижение стоимости материальных запасов не создавался, т.к. рыночная стоимость МПЗ соответствует фактической себестоимости.

## Займы и кредиты

В 2018 г. Обществом совершались сделки, в которых имелась заинтересованность.

В соответствии решением общего собрания акционеров ОАО «ИРБИС» от 25 мая 2018 г. № 37 на 2018 год одобрено заключение крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

Определена предельная сумма сделок – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Определены лица, являющиеся сторонами сделок – юридические и физические лица (в том числе лица, для которых данная сделка будет являться сделкой с заинтересованностью – Ярошенко Ю.В., Ярошенко В.Г.)

Одобен предмет сделок и их существенные условия (договоры подряда, договоры займа, кредитные договоры, договоры поручительства), сроки привлечения займов и кредитов, срок поручительства – в пределах сроков до 31.12.2025 г.; процентные ставки займа/кредита – до 30 % годовых.

Во исполнение указанного решения заключены сделки:

Займодавец	Сумма займа в рублях	Срок возврата займа	Проценты в год	Выгодоприобретатель
ИП Ярошенко В. Г.	13 000 000	19.01.2021	8,5	Ярошенко В.Г.
ИП Ярошенко Ю.В.	15 700 000	29.01.2021	8,5	Ярошенко Ю.В.

В разделе «Долгосрочные обязательства» по строке № 1410 «Заемные средства» отражены начисленные проценты за пользование заемными средствами в сумме 396 366 тыс. руб. По условиям договоров проценты выплачиваются после возврата всей суммы займов. Срок погашения займов наступит 31 декабря 2020 года.

В 2018 году частично погашены займы на сумму 100 230 тыс. руб.

В соответствии с ПБУ № 15/01 организация рассчитывала курсовые разницы по займам в У.Е. и валюте.

Проценты, начисленные за пользование заемными средствами в 2018 г. составили 52 637 тыс. руб.

Погашенная сумма процентов в 2018 году, составила 19 711 тыс. руб.

### Структура займов:

- займы, полученные от физических лиц в рублях
- займы, полученные от юридических лиц в условных единицах
- займы, полученные от юридических лиц в валюте.

### Дебиторская и кредиторская задолженности:

Основными клиентами ОАО «ИРБИС» являются:

ООО «Торговый центр В142», ЗАО «Рустелематика», ООО "Хино Моторс Сэйлс", ООО «Спорт-Рус»; ООО «Гринмакс»; ООО «Свифтлоджик»

Обществом создан резерв по сомнительным долгам в сумме 7 160 тыс. руб. в т.ч. НДС

**На забалансовых счетах** на 31 декабря 2018 года числятся:

- списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов в сумме 1 138 тыс. руб.
- нематериальные активы, полученные в пользование в сумме 102 тыс. руб.
- предоставленные поручительства солидарно с ООО «ЮРВЕС» перед «СДМ-Банк» (ПАО) по договору финансирования под уступку денежного требования сумме 10 000 тыс. руб. до расторжения договора факторинга.

**Наличие судебных исков к компании****Арбитражный суд г. Москвы (Дело № А40-62729/18-180-452)**

**ИСТЕЦ:** ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (125009, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ, ДОМ 1/12 ОГРН: 1037739510423 ИНН: 7705031674 - 08.02.2003)

**ОТВЕТЧИК:** ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИРБИС" (125464, ГОРОД МОСКВА, ШОССЕ ВОЛОКОЛАМСКОЕ, 142, СТР.6 ОГРН: 1027739023707 ИНН: 7733002192 - 29.07.2002)

**Иск о взыскании** 6 386 985 руб. 63 коп. задолженности по договору аренды земельного участка № М-08-000553 от 25.04.1994 г.

**Решением суда от 18.05.2018 г.** в удовлетворении исковых требований отказано.

**Московский городской суд**

Административное дело № 33а-672 (апелляционная инстанция)

**АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ИСТЕЦ:** ОАО «ИРБИС»

**ОТВЕТЧИКИ:** Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы, Управление Росреестра по Москве

**Решением** Московского городского суда от 16 ноября 2017 года иск удовлетворен.

**Определением** апелляционной инстанции Московского городского суда от **28.02.2018** года решение Московского городского суда от 16 ноября 2017 года оставлено без изменения, апелляционная жалоба Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

**Наличие судебных исков от компании - Нет.**

**Информация о стоимости чистых активов за 3 года**

Год	Стоимость чистых активов в рублях	Величина уставного капитала в рублях	
2016	16 539 499	10 563 316	Стоимость чистых активов <b>больше</b> уставного капитала
2017	- 8 873 949	10 563 316	Стоимость чистых активов <b>меньше</b> уставного капитала
2018	- 64 768 539	10 563 316	Стоимость чистых активов <b>меньше</b> уставного капитала

**Анализ причин и факторов, которые привели к тому, что стоимость чистых активов общества меньше уставного капитала:**

**1.**

**в рублях**

Займы	По состоянию на 01.01.2018	Поступило (+)	Отрицательные курсовые разницы (+)	Погашено (-)	Положительные курсовые разницы (-)	По состоянию на 31.12.2018
В рублях	381 650 000	28 700 000		2 000 000		408 350 000
В У.Е.	217 476 274		58 719 597	40 089 655	20 081 684	216 024 532
В валюте	56 711 638		2 926 152	58 140 248	1 497 542	
Итого:	655 837 912	28 700 000	61 645 749	100 229 903	21 579 226	624 374 532

<b>в рублях</b>						
	По состоянию на 01.01.2018	Начислено (+)	Отрицательные курсовые разницы (+)	Погашено (-)	Положительные курсовые разницы (-)	По состоянию на 31.12.2018
<b>В рублях</b>	251 846 212	33 915 383				285 761 595
<b>В У.Е.</b>	95 143 734	18 261 012	25 739 274	18 613 927	9 925 552	110 604 541
<b>В валюте</b>	618 192	460 866	27 940	1 097 538	9 460	
<b>Итого:</b>	<b>347 608 138</b>	<b>52 637 261</b>	<b>25 767 214</b>	<b>19 711 465</b>	<b>9 935 012</b>	<b>396 366 136</b>
<b>Всего по процентам и займам срока 1410, 1510</b>	<b>1 003 446 050</b>	<b>81 337 261</b>	<b>87 412 963</b>	<b>119 941 368</b>	<b>31 514 238</b>	<b>1 020 740 668</b>

<b>Прочие расходы</b>	<b>Сумма (свернутое сальдо) в рублях</b>	<b>Факторы</b>
Отрицательная курсовая разница по расчетам в валюте по займам в валюте	1 447 090	рост курса валют
Отрицательная курсовая разница по расчетам в У.Е. по займам в У.Е.	54 451 635	рост курса валют
<b>ВСЕГО:</b>	<b>55 898 725</b>	

**2. Расходы на оплату труда** составили – 18 975 202 руб. (в 2017 году 13 296 706)

**Страховые взносы** 5 667 473 руб. (в 2017 году 3 967 574 руб.). Расходы, по сравнению с 2017 годом увеличились на **7 378 395 руб.**

**3. Прочие расходы (услуги по охране)** составили -8 400 000 руб. (в 2017 году 4 815 000). Расходы по сравнению с 2017 годом увеличились на **3 585 000 руб.**

По итогам 2018 г. проверку проводит аудиторская компания ООО АКГ «Бизнесэкспертиза», являющаяся членом саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация), ОРНЗ – 11603055767.

Генеральный директор

Фёдоров В.К.

Главный бухгалтер  
29 марта 2019 года.

Тоненькова Л.Ф.