ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «КОН» за 2020 год

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Комплексное обслуживание недвижимости»

Юридический адрес: 111524, г. ул. Ермакова Роща, дом 7а, строение 1

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ООО «КОН» является «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе» (код ОКВЭД 68.32).

Среднесписочная численность работников за 2020 год составляет 30 человек.

Участниками Общества являются:

- ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВТОМАРКЕТ", государственный регистрационный номер 1127747140146, ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 6147748245177 от 28.11.2014г.

Номинальная стоимость доли (в рублях): 26 500 000

Размер доли (в процентах): 99,96%

- Пискунов Сергей Анатольевич, индикационный номер налогоплательщика 501800289429, ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 9147747163610 от 02.10.2014г.

Номинальная стоимость доли (в рублях): 10 000

Размер доли (в процентах): 00,04%

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07 декабря 2018 г. (резолютивная часть 06.12.2018, размещено на официальном сайте http://kad.arbitr.ru 08.12.2018 в 14:15) по делу №А40-82436/18-185-111 «Б» Общество с ограниченной ответственностью «Комплексное Обслуживание Недвижимости» (сокращенное наименование – ООО «КОН»; ОГРН 1137746388405, ИНН 7703789060, адрес: 123290, г. Москва, ул. Ермакова Роща, д.7А, стр.1) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим ООО «КОН» утвержден Тихонов Владимир Иванович (ИНН 526200136790, СНИЛС 008-937-027 63, Рег. номер: 10183), член Союза АУ "СРО СС" - Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Северная Столица" (ОГРН 1027806876173, ИНН 7813175754, адрес: 194100, г. Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, д. 15, литер А).

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ СОСТАВЛЕНИЯ И РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа представления

а) Бухгалтерская отчетность сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество не планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него есть намерения и необходимость ликвидации и, следовательно, обязательства будут погашаться в соответствии с нормами Федерального закона от 26.10.2017 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности);
- Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

б) Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06.12.2012 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными законодательными и нормативными актами.

в) Вся дебиторская и кредиторская задолженность в соответствии с нормами ст.63 Федерального закона от 26.10.2017 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» является краткосрочной и просроченной.

Факты неприменения Обществом в отчетном периоде правил бухгалтерского учета отсутствуют.

2.2. Корректировка входящего сальдо

Основным видом деятельности ООО «КОН» является сдача недвижимого имущества в аренду. Основные средства, находящиеся на балансе организации, частично являются доходными вложениями в материальные ценности. В связи с этим, при составлении бухгалтерского баланса за 2019 год произведена корректировка входящего сальдо внеоборотных активов в следующем порядке:

- Данные из строки 1150 «Основные средства» на 31.12.2018 г. Бухгалтерского баланса перенесены в строку 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» в сумме 988 272 тыс. руб.

2.3. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2017 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. №34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49.

Результаты проведенной инвентаризации опубликованы на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Реализация конкурсной массы в 2020 не проводилась.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Информация о наличии основных средств и доходных вложений в материальные ценности представлена в Приложении № 1 к Пояснениям.

В соответствии с данными бухгалтерского учета, остаточная стоимость имущества на 31.12.2020г. составляет 916 095 тыс. руб., из них доходные вложения – 912 000 тыс. руб.

Независимая оценка имущества за период конкурсного управления проводилась и опубликована на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Все доходные вложения являются залоговыми на основании договора №0612 уступки прав (требований) от 06.12.2016 Доп. соглашение №6 от 14.09.2017. между АО АКБ «НОВИКОМБАНК» и ООО «РТ-Капитал».

3.2. Запасы

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложении № 2 к Пояснениям.

Данные активы не находятся в залоге.

3.3. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Приложении №3 к Пояснениям.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги.

Общество создает в бухгалтерском учете резервы по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается ежегодно по состоянию на 31 декабря текущего года.

Сомнительной признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспеченная соответствующими гарантиями. Резерв по сомнительным долгам создается по сомнительной дебиторской задолженности, возникшей по любым основаниям, в том числе по договорам беспроцентного займа, уплаченным

авансам, по обязательствам в отношении процентов по займам, по хозяйственным штрафам и прочее.

Резерв по сомнительным долгам создается на основе данных, отраженных в бухгалтерском учете, экспертных оценок и условий договоров.

По состоянию на 31.12.2020 квалифицирована в качестве сомнительной дебиторская задолженность в размере 33 849 тыс. руб. На указанную задолженность начислен резерв по сомнительным долгам в размере 33 849 тыс. руб.

3.4. Денежные средства

Информация об остатках денежных средств представлена в Таблице №1

Таблица №1

Наименование показателя	На 31.12.2019, тыс. руб.	На 31.12.2020, тыс. руб.
1	**3**	**4**
Остатки на специальных счете	0	**0**
Остатки на специальных счете	0	0
Остатки на специальном счете	4 038	8 046
ИТОГО	**4 038**	**8 046**

Информация о движении денежных средств за 2020 год и предшествующий 2019 год отражена в форме №4 «Отчет о движении денежных средств».

Денежные потоки организации отражаются в Отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

3.5. Капитал и резервы

3.5.1. Уставный капитал

Размер уставного капитала на 31.12.2020 в соответствии с Уставом составляет 26 510 тыс. руб. Изменений уставного капитала по состоянию на 31.12.2020 г. не было.

3.5.2. Добавочный и резервный капитал

Добавочный и резервный капиталы отсутствуют.

3.5.3. Нераспределенная прибыль

По состоянию на 31.12.2020 Общество имеет непокрытый убыток в размере (861 775) тыс. руб.

3.5.4. Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н. Расчет стоимости чистых активов представлен в Таблице №2.

Таблица №2

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы				
Основные средства	1150	7 529	4 366	4 975
Доходные вложения в материальные ценности	1160	912 000	950 136	988 272
Отложенные налоговые активы	1180	10 452	105 793	85 245
Запасы	1210	282	2 917	78
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220		3	
Дебиторская задолженность*	1230	14 189	34 116	24 805
Финансовые вложения краткосрочные	1240		900	19 450
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 034	4 038	39 828
Прочие оборотные активы	1260	18	7	23 449
ИТОГО активы	-	952 504	1 102 277	1 186 103
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	-
Заемные средства краткосрочные	1510	1 743 063	1 743 063	1 806 954
Кредиторская задолженность	1520	42 137	36 872	9 108
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	2 542	1 851	-
ИТОГО пассивы	-	1 787 744	1 781 788	1 816 061
Стоимость чистых активов	-	(835 240)	(679 510)	(629 958)

3.6. Кредиторская задолженность.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в Приложении №4 к Пояснениям.

Основным кредитором Общества является ООО «РТ-Капитал», ОГРН 1107746989954. Требования кредитора включены в реестр требований кредиторов ООО «КОН». Основанием возникновения задолженности является Кредитный договор №650кл/14-2 от 14.10.2014 Договор №0612 уступки прав (требований) от 06.12.2016. Дополнительное соглашение №6 от 14.09.2017

Размер требований – 1 764 109 тыс. руб., в том числе: основной долг – 1 567 732 тыс. руб., проценты за пользование кредитом 151 279 тыс. руб., проценты за пользование кредитом 24 053 тыс. руб., неустойка 16 236 тыс. руб., неустойка 4 810 тыс. руб.

3.7. Выручка и себестоимость продаж

В отчетном периоде основным видом деятельности Общества являлось предоставление в аренду нежилых помещений.

В себестоимость включены расходы по содержанию и эксплуатации имущества.

Информация о выручке, себестоимости и управленческих расходов представлена в Таблице №3.

Таблица № 3

Наименования показателя	2019 год		2020 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
1	2	3	3	4
Выручка от предоставления в аренду нежилых помещений	92 025		111 287	
Амортизация		(38 675)		(38 406)
Материальные затраты		(242)		(3 847)
Оплата труда		(31 675)		(31 363)
Страховые взносы		(8 773)		(8 152)
Прочие затраты		(95 011)		(67 227)
ИТОГО	**92 025**	**(174 446)**	**111 287**	**(148 995)**

3.8. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах и расходах, раскрытая в Отчете о финансовых результатах, представлена в Таблице №4.

Таблица №4

Наименование показателя	2019 год		2020 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
1	2	3	4	5
Восстановлен резерв по сомнительным долгам	6 649		16 591	
Прочие	189		1 111	

Наименование показателя	2019 год		2020 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
1	2	3	4	5
Госпошлина		(21)		(175)
Резерв под обесценивание финансовых вложений		(18 550)		(900)
Резерв по сомнительным долгам		(16 371)		(38 631)
Услуги банков		(217)		(419)
Штрафы, неустойки		(21 057)		(65)
Прочие затраты		(3 711)		(100)
ИТОГО	**6 838**	**(59 927)**	**17 702**	**(40 290)**

3.9. Государственная помощь

В отчетном и предшествующем отчетному периодах Общество не получало государственную помощь

3.10. Обеспечение обязательств и платежей

Общество имеет выданные гарантии (залог) по Кредитному договору №650кл/14-2 от 14.10.2014 ООО «РТ-Капитал» на основании Договора №0612 уступки прав (требований) от 06.12.2016. Дополнительное соглашение №6 от 14.09.2017г.

В отчетном и предшествующем отчетному периоду Общество не выдавало и не получало гарантии и (или) поручительства.

3.11. Информация по операциям со связанными сторонами

К связанным сторонам Общества относятся:

- Юридическое и (или) физическое лицо, которое контролирует или оказывает значительное влияние на Общество;
- Юридическое лицо, которое контролируется или на него оказывается значительное влияние Обществом;
- Общество и юридическое лицо, которые контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Характер отношений:

- основное общество - общество, контролирующее Общество и распоряжающееся более 50% прав голоса Общества;
- дочерние общества – подконтрольные общества, в которых Общество прямо владеет более 50% прав голоса, а также общества, в которых по предложению Общества избрано более 50% состава Совета директоров или иного коллегиального органа управления;
- зависимые общества – общества, на которые Общество оказывает значительное влияние, и в которых Общество прямо владеет более 20% прав голоса, но не более 50% прав голоса;
- прочие связанные лица – значительное влияние через другие юридические лица.

Единственным лицом, контролирующим и оказывающим существенное влияние на Общество с момента введения конкурсной процедуры, является Конкурсный управляющий Тихонов В.И... В 2020 году начислено вознаграждение в размере 360 тыс. руб.; выплачено - в размере 390 тыс. руб.

3.12. Судебные иски

Подробная информация о судебных исках отражена на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Конкурсный управляющий В.И. Тихонов

25.03.2021

Приложение №1

Наличие и движение основных средств и доходных вложений в материальные ценности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	11 580	(7 214)	-	-	-	(271)	-	-	11 580	(7 485)
	5210	за 2019г.	11 580	(6 605)	-	-	-	(609)	-	-	11 580	(7 214)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020г.	10 891	(6 533)	-	-	-	(263)	-	-	10 891	(6 796)
	5211	за 2019г.	10 891	(5 953)	-	-	-	(580)	-	-	10 891	(6 533)
Транспортные средства	5202	за 2020г.	195	(195)	-	-	-	-	-	-	195	(195)
	5212	за 2019г.	195	(195)	-	-	-	-	-	-	195	(195)
Офисное оборудование	5203	за 2020г.	494	(486)	-	-	-	(8)	-	-	(494)	(494)
	5213	за 2019г.	494	(457)	-	-	-	(29)	-	-	494	(486)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	1 147 171	(197 035)	-	-	-	(38 136)	-	-	1 147 171	(235 171)
	5230	за 2019г.	1 147 171	(158 899)	-	-	-	(38 136)	-	-	1 147 171	(197 035)
в том числе: Здания	5221	за 2020г.	1 147 171	(197 035)	-	-	-	(38 136)	-	-	1 147 171	(235 171)
	5231	за 2019г.	1 147 171	(158 899)	-	-	-	(38 136)	-	-	1 147 171	(197 035)

Приложение №2

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло					
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2020г.	2 917	-	65 098	(67 733)	-	-	X	282	-
	5420	за 2019г.	78	-	70 820	(67 981)	-	-	X	2 917	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	2 917	-	1 173	(3 808)	-	-	39	282	-
	5421	за 2019г.	78	-	3 081	(242)	-	-	59	2 917	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	63 925	(63 925)	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	67 739	(67 739)	-	-	-	-	-

Приложение №3

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	46 826	(12 710)	24 425	12	(23 562)	-	(16 618)	-	-	306	48 007	(33 787)
	5530	за 2019г.	27 792	(2 987)	23 091	22	(4 079)	-	(6 649)	-	-	-	46 826	(12 710)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	22 559	(3 997)	20 842	-	(15 165)	-	(16 591)	-	-	-	28 236	(17 180)
	5531	за 2019г.	7 496	(2 987)	17 430	22	(2 389)	-	(6 649)	-	-	-	22 559	(3 997)
Авансы выданные	5512	за 2020г.	10 697	-	2 361	-	(4 972)	-	-	-	-	-	8 087	(6 832)
	5532	за 2019г.	7 470	-	3 885	-	(658)	-	-	-	-	-	10 697	-
Прочая	5513	за 2020г.	13 570	(8 713)	1 221	12	(3 425)	-	(27)	-	-	306	11 684	(9 775)
	5533	за 2019г.	12 826	-	1 776	-	(1 032)	-	-	-	-	-	13 570	(8 713)
Итого	5500	за 2020г.	46 826	(12 710)	24 425	12	(23 562)	-	(16 618)	X	X	X	48 007	(33 787)
	5520	за 2019г.	27 792	(2 987)	23 091	22	(4 079)	-	(6 649)	X	X	X	46 826	(12 710)

Приложение №4

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: займы	5553	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	1 779 935	13 640	231	(8 897)	(15)	-	-	306	1 785 200
	5580	за 2019г.	1 816 061	11 995	21 046	(69 167)	-	-	-	-	1 779 935
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	1 502	1 885	3	(977)	-	-	-	-	2 413
	5581	за 2019г.	2 718	974	-	(2 190)	-	-	-	-	1 502
авансы полученные	5562	за 2020г.	10 195	3 553	-	(7 507)	(8)	-	-	-	6 232
	5582	за 2019г.	3 882	8 135	-	(1 822)	-	-	-	-	10 195
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	4 078	7 708	228	(371)	-	-	-	306	11 949
	5583	за 2019г.	2 502	2 841	-	(1 265)	-	-	-	-	4 078
кредиты	5564	за 2020г.	1 743 063	-	-		-	-	-	-	1 743 063
	5584	за 2019г.	1 806 954	-	-	(63 890)	-	-	-	-	1 743 063
займы	5565	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2020г.	21 097	494		(42)	(6)	-	-	-	21 543
	5586	за 2019г.	6	45	21 046	-	-	-	-	-	21 097
Итого	5550	за 2020г.	1 779 935	13 556	231	(9 482)	(15)	X	X	X	1 785 200
	5570	за 2019г.	1 861 061	9 153	21 046	(69 166)	-	X	X	X	1 779 935