

Общество с ограниченной ответственностью  
«АЙОНА ЭСТЕЙТ»

ИНН/КПП 7703418027/770301001

Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб.,  
д.8, стр.1, пом. I, ком.8л

Тел: (495) 988-98-08; факс: (495) 988-98-07

Р/с 40702810002330001989

К/с 30101810200000000593

БИК 044525593 в АО «АЛЬФА-БАНК»

г. Москва

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Айона Эстейт» за 2020 год, составленной по РСБУ.

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**

Государственная регистрация Общества с ограниченной ответственностью «Айона Эстейт» произведена Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 13 октября 2016 года с ОГРН № 5167746207240, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации серии 77 № 017417448 от 13 октября 2016 года и выпиской Общества из Единого государственного реестра юридических лиц.

В 2020-м году единственным Участником ООО «Айона Эстейт» являлась иностранная Компания с ограниченной ответственностью АЙОНА АЙПИ ЛИМИТЕД со страной происхождения Кипр и регистрацией компании-учредителя 18.04.2007г. по адресу: ул. Тасу, 3, ДЭДЛОУ ХАУС, 1520, Никосия, Кипр. Уставный капитал Общества составлял в 2019-м году в сумме 827 270 000 рублей.

Общество состояло на налоговом учете в Межрайонной ИФНС России № 3 по г. Москве с ИНН/КПП 7703418027/770301001, что подтверждается наличием Свидетельства о его постановке на учет серии 77 № 017417449 от 13 октября 2016 года.

Юридическим адресом Общества является адрес: 123112, г. Москва, Набережная Пресненская, дом 8, строение 1, помещение I, комната 8л.

Руководителем и единоличным исполнительным органом Общества в проверяемом периоде являлась гражданка РФ Михайлова Валерия Сергеевна в должности генерального директора.

Главным бухгалтером в Обществе работала в 2019-м году гражданка РФ Вольнянская Ирина Анатольевна.

Отдельное должностное лицо, ответственное за осуществлением внутреннего контроля по совершению хозяйственных операций в Обществе не назначалось. Поэтому указанным лицом в соответствии с Уставом Общества и действующим законодательством РФ являлась генеральный директор Общества Михайлова В.С.

Видами хозяйственной деятельности в Обществе являлись:

а) основным видом с ОКВЭД являлась № 68.20. «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»;

Дополнительными видами являлись:

б) 68.10. «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества»;

в) 68.20.2. «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом»;

г) 68.31.1. «Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

д) 68.31.2. «Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;

е) другие виды деятельности, предусмотренные и зарегистрированные в Уставе Общества.



Фактически в проверяемом периоде Общество совершало коммерческие сделки по покупке и сдаче в аренду недвижимого имущества, оказанию сопутствующих им услуг и продаже товаров арендаторам для пользования ими арендуемыми помещениями.

Общество использовало для исчисления и уплаты налогов в бюджет общую систему налогообложения. В связи с чем, являлось плательщиком НДС, налога на прибыль, налога на имущество, транспортного налога и страховых взносов во внебюджетные фонды.

Доходы и расходы для целей налогообложения НДС и прибыли признавались по методу начисления.

## **II. АУДИТ.**

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2020 год, является обязательным и проводится на основании требований пункта 4 статьи 5 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008г. № 307-ФЗ.

Критериями проведения обязательного аудита являются по закону показатели, характеризующие:

а) если объем выручки от продаж продукции (товаров, выполнения работ, оказания услуг) превышает предшествовавший отчетному году 800 миллионов рублей;

б) или сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на конец предшествовавшего отчетному году, превышала 400 миллионов рублей.

В ООО «Айона Эстейт» за 2019 год, указанные два показателя: выручка от продаж составляла в размере 186 млн. рублей, и сумма активов бухгалтерского баланса – 905 млн. рублей, или второй показатель – сумма активов бухгалтерского баланса превышала указанный критерий в 2,3 раза. Поэтому Общество подпадало под второй критерий для проведения обязательного аудита за 2020 год.

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2020-й год проводил Индивидуальный предприниматель Лисуков Владимир Дмитриевич, зарегистрированный 12.01.2018г. Межрайонной Инспекцией ФНС России № 1 по Калининградской области с ОГРНИП № 31839260000031 и ИНН 390501965559. Его юридическим адресом является: город Калининград, улица Воздушная, дом № 60-А, кв. 7.

ИП Лисуков В.Д. имеет квалификационный аттестат аудитора № К 000542 на право осуществления аудиторской деятельности в области общего аудита на неограниченный срок с 29.08.1996г. Аудитор является членом саморегулируемой организации, аудиторов, АССОЦИАЦИИ «СОДРУЖЕСТВО» (СРО ААС) с основным регистрационным номером записи в реестре аудиторов (ОРНЗ) № 21606070533.

## **III. УЧЁТНАЯ ПОЛИТИКА И ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ.**

Бухгалтерский учет активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни, составление по его результатам годовой бухгалтерской отчетности осуществлялся на счетах методом двойной записи по утвержденному рабочему плану счетов с использованием бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия» в ПВЭМ в версии 8.3 в соответствии с утвержденной учетной политикой на 2020 год для целей бухгалтерского учета.

Налоговый учет и составление налоговых деклараций формировалось на основании создания налоговых регистров с использованием бухгалтерской автоматизированной программы «1С: Бухгалтерия предприятия» в ПВЭМ в версии 8.3 в соответствии с утвержденной учетной политикой на 2020 год для целей налогового учета. Налоговый учет и составление налоговых деклараций формировалось на основании создания налоговых регистров.

В Обществе утверждены предусмотренные законодательством РФ График документооборота и Положение о внутреннем контроле для обеспечения системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, в объеме, вытекающем из требований законодательства РФ.

Принятая на 2020 год учетная политика для целей бухгалтерского учета соответствовала нормам и правилам, предусмотренными Положением по бухгалтерскому



учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 06 октября 2008 года № 106н, другим нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету в РФ. Утвержденный Обществом рабочий План счетов бухгалтерского учета соответствовал Типовому Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утвержденными приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н, и в полном объеме отвечал масштабам и характеру осуществляемой им хозяйственной деятельности и объектам учета.

Принятая Обществом на 2020 год учетная политика для целей налогового учета также отвечала требованиям Положений Налогового кодекса РФ.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена Обществом за 2020 год по правилам и нормам, предусмотренным российскими стандартами бухгалтерского учёта и отчетности.

1. Остаточная стоимость недвижимого амортизируемого имущества в Обществе, для использования в коммерческих целях увеличилась в 2020-м году по сравнению с прошлым годом на 305 041 тысячу рублей за счёт безвозмездных вкладов в имущество Общества единственным его Участником.

2. Средняя численность сотрудников за 2020 год составила 6 человек.

3. Филиалы, представительства и обособленные подразделения Обществом в 2020-м году не создавались.

### **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

1. Применялся линейный метод начисления амортизации основных средств.

2. Переоценка основных средств не производилась.

3. Выручка, затраты и финансовый результат от продажи услуг и товаров определялись по отгрузке.

4. Оценка материально-производственных запасов и товаров осуществлялась по средней фактической себестоимости.

5. В Обществе в связи с облагаемыми и необлагаемыми оборотами по продажам услуг от сдачи в аренду недвижимого имущества НДС, велся отдельный учёт выручки, входного НДС и затрат. Входной НДС распределялся пропорционально получаемой выручке от продаж.

**Итоги финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2020 год характеризуются следующими данными:**

(в тысячах рублей)

№ п. п.	ПОКАЗАТЕЛИ	2020 год	2019 год
1	Выручка от продаж	138 952	185 803
2	Себестоимость продаж	(91 326)	(111 034)
3	Валовая прибыль (убыток)	47 626	74 769
4	Коммерческие расходы	(28)	(3 057)
5	Управленческие расходы	(49 774)	(69 120)
6	Прибыль от продаж	(2 176)	2 592
7	Проценты к получению	2 471	2 152
8	Прочие доходы	269	8 607
7	Прочие расходы	(16 132)	(22 426)
8	Прибыль (убыток) до налогообложения	(15 568)	(9 075)
9	Налог на прибыль	1 089	(920)
	В том числе:		
	текущий налог на прибыль	(3)	(920)



	отложенный налог на прибыль	1 092	
10	Прочее	-	362
11	Чистая прибыль (убыток)	(14 479)	(9 633)

Получение и рост убытка по итогам деятельности за 2020 год против прошлого года в 1,5 раза вызван существенным снижением выручки от продаж и прочих доходов в период пандемии Коронавируса и ограничениях в связи с указанными обстоятельствами коммерческой деятельности Арендаторов. Других факторов существенного влияния на деятельность Общества от пандемии Коронавируса не произошло, за исключением того, что персонал Общества неоднократно переводился на удалённый режим работы.

Стоимость чистых активов Общества выросла в 2020-м году в сравнении с прошлым годом на 455 264 тысячи рублей, составив на 31 декабря 2020-го года 1 289 751 тысячу рублей.

Резервы по сомнительным долгам и под снижение стоимости МПЗ Обществом не создавались.

Резерв предстоящих расходов на оплату персоналу очередных трудовых отпусков создан, его неиспользованный остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года составил 306 тысяч рублей.

На 31 декабря 2020-го года в сравнении с началом года рост дебиторской задолженности составил в 5,5 раза при одновременном снижении кредиторской задолженности на 36,1%.

По итогам 9-ти месяцев 2020 года Общество получило 4 677 тыс. рублей чистой прибыли, из которой в соответствии с пунктом 5.7 статьи 5 Устава Общества по Решению его единственного Участника № 20 от 15.12.2020г. ему начислено 4 000 000 рублей дивидендов. Налог с сумм дивидендов исчислен и уплачен в бюджет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Генеральный директор ООО «Айона Эстейт»  
« 18 » марта 2021 года



В.С. Михайлова

М. П.

