

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНТЕРПРОДРЕСУРС»

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2020 ГОД

Общество с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (далее «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы России №4 по г. Москве 22 июня 2010 г., ИНН 7713282047, КПП 770401001, включено в Единый государственный реестр юридических лиц по месту нахождения за номером 1037739380678, зарегистрировано по адресу: 119034, г. Москва, Барыковский пер., д. 2

Общество является коммерческой организацией.

По состоянию на начало отчетного периода и на отчетную дату участниками Общества являются:

Наименование участника	Доля владения			
	на 31.12.2020		на 31.12.2019	
	тыс. рублей	%	тыс. рублей	%
Самонов Александр Васильевич (ИНН 770404121678) с 25.12.2017	252 000	100	252 000	100
ИТОГО	252 000	100	252 000	100

Дочерних и зависимых компаний Общество не имеет.

В 2012 году Общество закончило строительство административно-делового комплекса по адресу: г.Москва, 2-й Сыромятничный пер., дом 1.

Объект введен в эксплуатацию 01.03.2012 г. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 08.06.2007 №12-117385-5001-0012-0001-07 был подписан 30.06.2014.

25.07.2014 получено свидетельство о государственной регистрации права на объект от 25.07.2014 77-АР №679793 (кадастровый номер №77:01:0003001:2848).

В 2020 году Общество осуществляло основную деятельность, связанную с передачей в аренду офисных, торговых площадей и площадей для предприятий общественного питания.

Основным видом деятельности Общества, согласно его Уставу, является «Управление недвижимым имуществом»

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2020 г. составила 5 человек, на 31 декабря 2019 составила 5 человек.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор.

Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена по формам, утвержденным к применению приказом №66н Министерства финансов РФ. Оценка статей бухгалтерской (финансовой) отчетности произведена с учетом действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и порядка формирования отчетности, установленных законами и иными нормативными правовыми актами:

- ✓ Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ✓ Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- ✓ Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утв.

приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н.

- ✓ Иные Положения по бухгалтерскому учету и нормативные правовые акты, входящие в систему регулирования бухгалтерского учета в Российской Федерации и применимые к хозяйственным операциям, осуществлявшимся в 2020 году;
- ✓ Утвержденная руководителем организации Учетная политика.

При оценке существенности показателей, подлежащих отдельному представлению в бухгалтерской (финансовой) отчетности, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет более 5%.

Под итогом соответствующих данных понимается:

- ✓ в «Бухгалтерском балансе» - валюта баланса и/или отдельная статья;
- ✓ в «Отчете о финансовых результатах» - общая сумма доходов или общая сумма расходов.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, при утверждении новых способов учета, изменении учетной политики, оценки последствий ошибок и в иных аналогичных случаях, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу любой статьи (строки) формы бухгалтерской отчетности составляет более 10%.

Пояснение №1: Нематериальные активы (строка 1110)

Наличие и движение используемых в деятельности нематериальных активов представлено следующими показателями.

в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	за 2020г.	621	(337)	-	-	-	(66)	-	-	-	621	(404)
	за 2019г.	621	(271)	-	-	-	(66)	-	-	-	621	(337)
в том числе: Файлы, фото, изображения, анимационные произведения	за 2020г.	250	(250)	-	-	-	-	-	-	-	250	(250)
	за 2019г.	250	250	-	-	-	-	-	-	-	250	(250)
Товарный знак Delta Plaza	за 2020г.	89	(21)	-	-	-	(10)	-	-	-	89	(31)
	за 2019г.	89	(11)	-	-	-	(10)	-	-	-	89	(21)
Web-сайт	за 2020г.	283	(66)	-	-	-	(57)	-	-	-	283	(123)
	за 2019г.	283	(9)	-	-	-	(57)	-	-	-	283	(66)

Пояснение №2: Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (строки 1150-1160)

Наличие и движение используемых в деятельности основных средств представлено следующими показателями:

в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2020г.	139	(139)	-	-	-	-	-	-	139	(139)
	за 2019г.	139	(139)	-	-	-	-	-	-	139	(139)
в том числе: Офисное оборудование	за 2020г.	139	(139)	-	-	-	-	-	-	139	(139)
	за 2019г.	139	(139)	-	-	-	-	-	-	139	(139)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2020г.	3 405 507	(1 002 689)	4 755	(1 702)	1 702	(119 481)	-	-	3 408 560	(1 120 467)
	за 2019г.	3 402 207	(888 988)	13 296	(9 996)	7 164	(120 865)	-	-	3 405 507	(1 002 689)
в том числе: Здания	за 2020г.	3 034 275	(695 063)	1 465	-	-	(104 777)	-	-	3 035 740	(799 840)
	за 2019г.	3 033 622	(590 341)	653	-	-	(104 722)	-	-	3 034 275	(695 063)
Сооружения	за 2020г.	9 079	(7 493)	-	(1 702)	1 702	(1 013)	-	-	7 377	(6 804)
	за 2019г.	9 079	(5 825)	-	-	-	(1 668)	-	-	9 079	(7 493)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2020г.	338 423	(291 489)	3 290	-	-	(8 126)	-	-	341 713	(299 615)
	за 2019г.	348 092	(288 465)	326	(9 996)	7 164	(10 189)	-	-	338 423	(291 489)
Транспортные средства	за 2020г.	12 165	(2 630)	-	-	-	(3 945)	-	-	12 165	(6 576)
	за 2019г.	-	-	12 165	-	-	(2 630)	-	-	12 165	(2 630)
Другие виды основных средств	за 2020г.	11 565	(6 013)	-	-	-	(1 619)	-	-	11 565	(7 633)
	за 2019г.	11 413	(4 357)	152	-	-	(1 656)	-	-	11 565	(6 013)

Незавершенные капитальные вложения в сумме 14 тыс. руб. (на 31.12.2020) в балансе отражены по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности».

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости без учета переоценки. Амортизация начисляется линейным способом. Срок полезного использования определяется с применением Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы.

Срок полезного использования по группам основных средств:

- здания - свыше 30 лет;
- сооружения – от 5 до 15 лет;
- машины и оборудование (кроме офисного) – от 3 до 20 лет;
- офисное оборудование – от 2 до 3 лет;
- другие виды основных средств – от 1 до 25 лет.

В обеспечение исполнения обязательств по Кредитному соглашению №02594/МР от 26.07.2018, Кредитному соглашению №03335/МР от 29.11.2019 с Банк ВТБ ПАО находится в залоге:

- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003001:2848;
- Право аренды земельного участка, принадлежащее Обществу на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-045782 от «04» декабря 2014 года, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы, кадастровый номер: 77:01:0003001:18;
- оборудование.

Стоимость объектов, переданных в залог, приведена в таблице:

Наименование имущества	Залоговая стоимость, тыс. руб.		Остаточная стоимость, тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Нежилое помещение	3 178 402	3 178 402	2 235 900	2 339 212
Право аренды земельного участка	215 678	215 678	-	-
Оборудование	33 992	33 992	27 575	32 415

Пояснение №3: Отложенные налоговые активы / Отложенные налоговые обязательства (строки 1180 и 1420)

Информация о движении отложенных налогов в течение 2020, 2019 года представлена в таблице:

Отложенные налоги	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			начисление/погашение	погашение/начисление	
Отложенные налоговые активы	за 2020 г.	535 281	40	(18 641)	516 680
	за 2019 г.	540 343	5 593	(10 655)	535 281
в том числе: ОНА по сумме полученного убытка в налоговом учете	за 2020 г.	535 211		(18 582)	516 629
	за 2019 г.	539 615	5 570	(9 974)	535 211
ОНА по основным средствам (модернизация)	за 2020 г.	46	13	(44)	15
	за 2019 г.	713	13	(680)	46
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	за 2020 г.	25		(15)	10
	за 2019 г.	16	10	(1)	25
ОНА по резерву сомнительных долгов	за 2020 г.	-	27	-	27
	за 2019 г.	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	за 2020 г.	57 289	103	(3 727)	53 665
	за 2019 г.	60 129	529	(3 369)	57 289
в том числе: ОНО по основным средствам	за 2020 г.	57 276	103	(3 725)	53 653
	за 2019 г.	60 114	529	(3 367)	57 276
ОНО по нематериальным активам	за 2020 г.	13	-	(2)	11
	за 2019 г.	15	-	(2)	13

Пояснение №4: Запасы (строка 1210)

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с ПБУ 5/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.01г. №44н.

Материалы в бухгалтерской отчетности оценены в сумме фактических затрат по их приобретению с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Стоимость товаров, принимаемых к учету, формируется с учетом всех расходов, связанных с приобретением, включая транспортные расходы, заготовительные расходы, и таможенные пошлины.

Способы оценки выбытия материально-производственных запасов в отчетном и предшествующем периоде не изменялись (по средней себестоимости).

Движение запасов в течение 2020, 2019 годов представлено следующими показателями, в тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2020г.	1 885	-	256 463	(256 543)	-	-	X	1 805	-
	за 2019г.	1 816	-	290 971	(290 902)	-	-	X	1 885	-
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2020г.	1 398	-	262	(342)	-	-	-	1 318	-
	за 2019г.	1 329	-	315	(246)	-	-	-	1 398	-
Готовая продукция	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2020г.	487	-	-	-	-	-	-	487	-
	за 2019г.	487	-	-	-	-	-	-	487	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2020г.	-	-	250 884	(250 884)	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	287 706	(287 706)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2020г.	-	-	5 317	(5 317)	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	2 950	(2 950)	-	-	-	-	-

Пояснение №5 Дебиторская задолженность (строка 1230)

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с покупателями и заказчиками, с учетом НДС.

Наличие и движение краткосрочной дебиторской задолженности представлено следующими показателями, в тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причита ющиеся проценты, штрафы и иные начисле- ния	созда- ние резерва по сомнит- ельным долгам	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2020г.	11 995	-	32 624	-	(135)	(1 946)	-	-	-	-	-	42 674	(135)
	за 2019г.	48 435	-	5 715	4	-	(42 154)	(5)	-	-	-	-	11 995	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2020г.	4 579	-	25 778	-	(135)	(1 303)	-	-	-	-	-	29 054	(135)
	за 2019г.	5 405	-	1 325	4	-	(2 155)	-	-	-	-	-	4 579	-
Авансы выданные	за 2020г.	1 983	-	4 779	-	-	-	-	-	-	-	-	6 761	-
	за 2019г.	726	-	1 631	-	-	(369)	(5)	-	-	-	-	1 983	-
Прочая	за 2020г.	3 673	-	1 474	-	-	(641)	-	-	-	-	-	4 506	-
	за 2019г.	41 639	-	1 663	-	-	(39 629)	-	-	-	-	-	3 673	-
Расчеты по налогам и сборам	за 2020г.	1 761	-	593	-	-	(2)	-	-	-	X	X	2 352	-
	за 2019г.	665	-	1 096	-	-	-	-	-	-	X	X	1 761	-
Итого	за 2020г.	11 995	-	32 624	-	(135)	(1 946)	-	-	X	X	X	42 674	(135)
	за 2019г.	48 435	-	5 715	4	-	(42 154)	(5)	-	X	X	X	11 995	-

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Перевод из краткосрочной задолженности в долгосрочную задолженность	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные займы	за 2020г.	-	-	-	-	-	7 787	-	7 787	-
	за 2019г.	60 500	-	-	(60 500)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	за 2020г.	9 216	-	-	(1 429)	-	(7 787)	-	-	-
	за 2019г.	9 507	-	80 000	(80 000)	-	-	(291)	9 216	-
в том числе:										
Краткосрочные займы	за 2020г.	9 216	-	-	(1 429)	-	(7 787)	-	-	-
	за 2019г.	9 507	-	80 000	(80 000)	-	-	(291)	9 216	-
Финансовых вложений - итого	за 2020г.	9 216	-	7 787	(9 216)	-	-	-	7 787	-
	за 2019г.	70 007	-	80 000	(140 500)	-	-	(291)	9 216	-

Пояснение №7: Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

- ✓ Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях
- ✓ Касса в Обществе отсутствует

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей в тыс. руб.:

Показатель	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Расчетные счета в рублях	1 945	2 586	2 633
Расчетные счета в валюте	-	-	10
Депозитные счета	86 500	150 000	60 000
Итого	88 445	152 586	62 643

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества.

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с ПБУ «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ23/2011).

Поток по НДС показан свернуто по строке 4129 «Прочие платежи» в сумме 11 315 тыс. руб.

По строке 4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников» показаны перечисления в пользу работников с учетом НДФЛ и страховых взносов в сумме 766 тыс. руб.

Поступления от контрагентов в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей показаны свернуто по строке 4119 «Прочие поступления» в сумме 545 тыс. руб.

Поступления от арендаторов обеспечительных платежей и выплата арендатором обеспечительных платежей показаны свернуто по строке 4114 «Поступления обеспечительные платежи арендаторов»

Пояснение №8: Чистые активы (строка 1300)

Существует недостаточность чистых активов по состоянию на 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018.

Показатели чистых активов представлены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2020, тыс. руб.	На 31.12.2019, тыс. руб.	На 31.12.2018, тыс. руб.
Чистые активы	(1 603 223)	(1 728 010)	(1 747 911)

За 2020 год Общество получило прибыль в сумме 124 787 тыс. руб., за 2019 год Общество получило прибыль в сумме 19 901 тыс. руб. Согласно утвержденному бюджету на 2021 год Общество планирует получение прибыли.

От операционной деятельности Общество получило прибыль за 2020 год – 451 065 тыс. руб., за 2019 год – 432 276 тыс. руб.

Общество не планирует прекращать свою деятельность, с арендаторами заключены договоры аренды сроком до 2023-2026 гг., идет поиск новых арендаторов по договорам, срок которых истекает.

Пояснение №9: Долгосрочные обязательства (строки 1410, 1450)

По строке 14101 Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 отражены долгосрочные обязательства перед ПАО Банк ВТБ в сумме 3 253 076 тыс. руб., в том числе:

1. по Кредитному соглашению №02594/МР от 26.07.2018 на сумму 2 870 000 тыс. руб.

Обязательства по кредиту в сумме 70 000 тыс. руб. отражены как краткосрочные обязательства:

Сумма платежа, тыс. руб.	Дата возврата
15 000	28.03.2020
20 000	28.06.2020
20 000	28.09.2020
15 000	28.12.2020

Процентная ставка по кредиту – ключевая ставка Банка России, увеличенная на 1% годовых.

2. По Кредитному соглашению №03335/МР от 29.11.2019 в сумме 383 076 тыс. руб. (В 2019 году был получен дополнительный кредит на сумму 415 000 тыс. руб. по Кредитному соглашению №03335/МР от 29.11.2019.)

Обязательства по кредиту в сумме 31 924 тыс. руб. отражены как краткосрочные обязательства:

Сумма платежа, тыс. руб.	Дата возврата
7 981	28.03.2020
7 981	28.06.2020
7 981	28.09.2020
7 981	28.12.2020

Процентная ставка по кредиту – ключевая ставка Банка России, увеличенная на 2% годовых.

по строке 14102 на 31.12.2019 отражена задолженность перед ООО «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвестиционные активы» по Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 в сумме 1 075 693 тыс. руб. Срок возврата суммы займа и процентов 31.12.2025. Процентная ставка по займу 10% годовых.

по строке 14104 отражена задолженность по начисленным процентам перед ООО «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвестиционные активы» по Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 в сумме 27 602 тыс. руб.

По строке 14101 Бухгалтерского баланса на 31.12.2020 отражены долгосрочные обязательства перед ПАО Банк ВТБ в сумме 3 196 152 тыс. руб., в том числе:

1. по Кредитному соглашению №02594/МР от 26.07.2018 на сумму 2 845 000 тыс. руб.

Обязательства по кредиту в сумме 25 000 тыс. руб. отражены как краткосрочные обязательства:

Сумма платежа, тыс. руб.	Дата возврата
10 000	28.03.2021
5 000	28.06.2021
5 000	28.09.2021
5 000	28.12.2021

Процентная ставка по кредиту – ключевая ставка Банка России, увеличенная на 1% годовых.

2. По Кредитному соглашению №03335/МР от 29.11.2019 в сумме 351 152 тыс. руб. (В 2019 году был получен дополнительный кредит на сумму 415 000 тыс. руб. по Кредитному соглашению №03335/МР от 29.11.2019.)

Обязательства по кредиту в сумме 31 924 тыс. руб. отражены как краткосрочные обязательства:

Сумма платежа, тыс. руб.	Дата возврата
7 981	28.03.2021
7 981	28.06.2021
7 981	28.09.2021
7 981	28.12.2021

Процентная ставка по кредиту – ключевая ставка Банка России, увеличенная на 2% годовых.
09.09.2020 подписано ДС №1 о периоде льготного кредитования на 8 месяцев, ставка по кредиту с 09.09.2020 на 8 месяцев установлена как первоначальная ставка по кредиту минус 1,5%.

по строке **14102** на 31.12.2019 отражена задолженность перед ООО «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвестиционные активы» по Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 в сумме 942 693 тыс. руб. Срок возврата суммы займа и процентов 31.12.2026. Процентная ставка по займу 10% годовых.

по строке **14104** отражена задолженность по начисленным процентам перед ООО «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвестиционные активы» по Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 в сумме 852 тыс. руб.

Расходы по полученным займам (проценты, прочие расходы) отражаются в составе прочих расходов.

Недополученных денежных средств по Договорам кредитов (займов) нет.

Наличие и движение долгосрочной кредиторской задолженности, в тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
			поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2020г.	4 496 430	30 107	101 597	(271 108)	-	(69 617)	-	-	4 287 409
	за 2019г.	4 753 676	2 069 669	153 736	(2 358 059)	-	(122 593)	-	-	4 496 430
в том числе: кредиты	за 2020г.	3 253 076	-	-	-	-	(56 924)	-	-	3 196 152
	за 2019г.	2 940 000	415 000	-	-	-	(101 924)	-	-	3 253 076
займы	за 2020г.	1 075 693	-	-	(133 000)	-	-	-	-	942 693
	за 2019г.	161 699	1 629 783	-	(715 788)	-	-	-	-	1 075 693
прочая	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по займам	за 2020г.	27 602	-	101 597	(128 347)	-	-	X	X	852
	за 2019г.	1 511 630	-	153 736	(1 637 765)	-	-	X	X	27 602
обязательства перед арендаторами по обеспечительным платежам	за 2020г.	140 059	30 107	-	(9 761)	-	(12 693)	X	X	147 712
	за 2019г.	140 347	24 886	-	(4 505)	-	(20 669)	X	X	140 059

По строке **1450** показаны долгосрочные обязательства Общества перед арендаторами по полученным обеспечительным платежам, за минусом НДС, исчисленного и уплаченного в бюджет.

Пояснение №10: Кредиторская задолженность (строки 1510, 1520, 1550)

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности, в тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2020г.	291 371	34 909	203 154	(390 724)	-	69 617	-	-	208 326
	за 2019г.	171 517	70 808	250 615	(324 126)	(35)	122 593	-	-	291 371
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2020г.	7 324	1 220	-	(3 054)	-	-	-	-	5 490
	за 2019г.	7 867	2 949	-	(3 456)	(35)	-	-	-	7 324
авансы полученные	за 2020г.	106 101	33 655	-	(48 515)	-	-	-	-	91 241
	за 2019г.	57 125	54 396	-	(5 420)	-	-	-	-	106 101
расчеты по налогам и взносам	за 2020г.	52 086	34	3	(11 529)	-	-	-	-	40 594
	за 2019г.	42 872	10 541	-	(1 327)	-	-	-	-	52 086
кредиты	за 2020г.	101 924	-	-	(101 924)	-	56 924	-	-	56 924
	за 2019г.	60 000	-	-	(60 000)	-	101 924	-	-	101 924
займы	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2020г.	2 922	-	-	(2 922)	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	2 922	-	-	-	-	-	-	2 922
обязательства перед арендаторами по обеспечительным платежам	за 2020г.	20 669	-	-	(20 669)	-	12 693	X	X	12 693
	за 2019г.	1 495	-	-	(1 495)	-	20 669	X	X	20 669
проценты по кредитам	за 2020г.	345	-	203 150	(202 111)	-	-	X	X	1 384
	за 2019г.	2 158	-	250 615	(252 428)	-	-	X	X	345

По строке **15202** Бухгалтерского баланса «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражены Авансы полученные, за вычетом НДС

По строке **1550** показаны краткосрочные обязательства Общества перед арендаторами по обеспечительным платежам, за минусом НДС, исчисленного и уплаченного в бюджет.

В составе дебиторской и кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. развернуто отражена задолженность в рамках одного договора в части предоставленной отсрочки платежа. На 31.12.2020 имеется задолженность за 2020 год, которая будет погашена в 2021 году, а также имеются перечисленные авансы в 2020 году за аренду 2021 года.

Указанная задолженность представлена в таблице:

Наименование арендатора	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность	
	Сумма	Период задолженности	Срок погашения	Сумма	Период задолженности
ООО «Атрилэнд»	2 145	Май-июль 2020 г.	В течение 2021 г. ежемесячно по графику	733	Январь 2021 г.
ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"	3 809	Июль-август 2020 г.	До 31.03.2021	3 690	Январь 2021 г.
ООО "РЕЛКС"	12 237	Март-сентябрь 2020 г.	До августа 2021 г. ежемесячно по графику	10 755	Январь-Март 2021 г.
Итого	18 192			15 178	

Пояснения №11: Оценочные обязательства (строка 1540)

По строке **1540** Бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» отражены оценочные обязательства на оплату отпуска работникам с учетом страховых взносов

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	125	46	(116)	(8)	48
в том числе:					
оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	125	46	(116)	(8)	48

Пояснение №12: Прибыль (убыток) от продаж (строка 2110 – 2200)

Показатели выручки, себестоимости и управленческих расходов:

Показатели	2020 год		2019 год		Строка отчета о финансовых результатах
	Сумма (тыс. руб.)	%	Сумма (тыс. руб.)	%	
Выручка, в том числе:	765 892	100,00	761 251	100,00	2110
Базовая арендная плата	535 242	69,88	535 356	70,33	
Переменная арендная плата	19 367	2,53	23 206	3,05	
Услуги паркингования	34 072	4,45	33 167	4,36	
Эксплуатационный сбор	166 513	21,74	162 715	21,37	
Прочая	10 698	1,40	6 807	0,89	
Итого	765 892	100,00	761 251	100,00	
Себестоимость продаж в т.ч.	(250 884)	79,69	(287 706)	87,46	2120
Амортизация	(115 535)	36,70	(118 235)	35,94	
Аренда земли	(5 605)	1,78	(5 605)	1,7	
Водоснабжение и водоотведение	(881)	0,28	(1 791)	0,54	
Вознаграждение за управление эксплуатацией	(29 936)	9,51	(31 324)	9,52	
в том числе:					
вознаграждение за управление эксплуатацией	(2 678)	0,85	(2 550)	0,78	
расходы на клининговые услуги	(5 437)	1,73	(6 557)	1,99	
расходы на противопожарную безопасность	(706)	0,22	(843)	0,26	
расходы на содержание систем безопасности	(173)	0,06	(321)	0,1	
расходы на услуги ЧОП	(3 136)	1,00	(3 138)	0,95	
содержание службы эксплуатации	(4 677)	1,49	(4 659)	1,42	
содержание технического персонала	(10 853)	3,45	(10 957)	3,33	
ТОиР автоматических дверей, шлагбаумов и пр.	(49)	0,02	(37)	0,01	
ТОиР лифтов, эскалаторов, траволаторов, автоматической парковки	(1 089)	0,35	(824)	0,25	
ТОиР систем отопления, вентиляции и кондиционирования	(416)	0,13	(751)	0,23	
ТОиР системы водоснабжения и водоотведения	(220)	0,07	(210)	0,06	

Показатели	2020 год		2019 год		Строка отчета о финансовых результатах
	Сумма (тыс. руб.)	%	Сумма (тыс. руб.)	%	
ТОиР системы электроснабжения	(10)	0,00	(8)	0	
ТОиР слаботочных систем	(492)	0,16	(468)	0,14	
Вознаграждение по комплексному управлению	(34 975)	11,11	(42 604)	12,95	
Налог на имущество	(40 617)	12,90	(57 062)	17,35	
Прочие коммунальные расходы	(72)	0,02	(71)	0,02	
Прочие операционные расходы	(473)	0,15	(743)	0,23	
Прочие эксплуатационные расходы	(1 531)	0,49	(1 722)	0,52	
Материальные расходы	(0)	0,00	(18)	0,01	
Расходы на страхование	(968)	0,31	(887)	0,27	
Расходы на ремонт	(1 839)	0,58	(5 129)	1,56	
Тепловая энергия	(3 542)	1,13	(4 044)	1,23	
Электроэнергия	(14 909)	4,74	(18 470)	5,61	
Коммерческие расходы в т.ч.	(5 317)	1,69	(2 950)	0,90	2210
Выплаты на брокеридж	(5 317)	1,69	(2 950)	0,9	
Управленческие расходы в т.ч.	(58 626)	18,62	(38 319)	11,65	2220
Зарплата управленческого персонала (вкл. НДС/ФЛ)	(538)	0,17	(479)	0,15	
Консультационные и информационные услуги	(464)	0,15	(427)	0,13	
Страховые взносы с ФОТ управленческого персонала	(147)	0,05	(147)	0,04	
Вознаграждение за управление активом	(55 968)	17,78	(36 093)	10,97	
Прочие управленческие расходы	(260)	0,08	(197)	0,06	
Расходы на содержание офиса	(1 099)	0,35	(843)	0,26	
Амортизация	(66)	0,02	(66)	0,02	
Юридические услуги	(84)	0,03	(68)	0,02	
Итого расходов	(314 827)	100,00	(328 974)	100,00	
Прибыль (убыток) от продаж	451 066	100,00	432 276	100,00	2200

Показатели затрат на производство:

Наименование показателя	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	-	18
Расходы на оплату труда	538	479
Отчисления на социальные нужды	154	147
Амортизация	115 602	118 301
Прочие затраты	198 532	210 030
Итого по элементам	314 826	328 975
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	314 826	328 975

Пояснение №13: Прочие доходы и расходы (строки 2320 – 2350)

Показатель	За 2020 год		За 2019 год	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прочие доходы всего	22 434	100,00	8 116	100,00
в том числе				
Проценты к получению	5 090	22,69	8 067	99,39
Штрафы (пени)	0	0,00	4	0,05
Компенсация (штраф) за расторжение договора	15 626	69,65	-	-
Возмещение убытков	217	0,97	-	-
Курсовые разницы	3	0,02	-	-
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	5	0,02	-	-
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	-	-	35	0,44
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	8	0,03	-	-
Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	83	0,37	2	0,02
Прочие доходы	1 402	6,25	8	0,1
Прочие расходы всего	(315 154)	100,00	(413 865)	100,00
в том числе				
Резервы по сомнительным долгам	(135)	0,04	-	-
Проценты к уплате	(304 748)	96,70	(404 352)	97,7
Амортизация	(3 945)	1,25	(2 630)	0,63
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией основных средств	-	-	(2 832)	0,68
Услуги банка	(187)	0,06	(1 761)	0,42
Курсовые разницы	-	-	(446)	0,11
Юридические услуги	(54)	0,02	(196)	0,05
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(2 503)	0,79	(5)	0
НДС (восстановление по объекту недвижимости)	(578)	0,18	(628)	0,15
Штрафы, пени и неустойки	(35)	0,01	-	-
Транспортный налог	(110)	0,03	(73)	0,02
Прочие расходы	(2 859)	0,91	(940)	0,23

Курсовые разницы, доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств, прочего имущества показаны свернуто.

Пояснение №14: Учет расчетов по налогу на прибыль (строки 2300 – 2400)

По итогам 2020 года получена прибыль до налогообложения в сумме 158 345 тыс. руб., за 2019 год получена прибыль до налогообложения 26 527 тыс. руб.

Показатель	2020 год	2019 год
Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета до налогообложения	158 345	26 527
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(31 669)	(5 305)
Постоянное налоговое обязательство	1 889	1 321
Изменение величины отложенных налоговых активов	(18 601)	(5 062)
Изменение величины отложенных налоговых обязательств	3 625	2 840
Налоговая база по налогу на прибыль	92 909	22 020
Ставка налога, в %	20	20
Текущий налог на прибыль, в т. ч.	(18 582)	(4 404)
Чистая прибыль (убыток)	124 787	19 901

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерском балансе представлены развернуто.

В налоговом учете в 2020 году получена прибыль в сумме 185 819 тыс. руб., на сумму убытка прошлых лет уменьшена налоговая база в сумме 92 909 тыс. руб., налоговая база для исчисления налога составляет 92 909 тыс. руб.

Разница в 2020 году между показателями прибыли по бухгалтерскому и налоговому учету обусловлена наличием временных и постоянных разниц.

Временные разницы:

- 1) Временные разницы в сумме 18 625 тыс. руб. обусловлены различным периодом признания процентов по кредиту для целей бухгалтерского и налогового учета. В бухгалтерском учете сумма начисленных процентов по кредиту относилась на увеличение стоимости актива, и сейчас через амортизационные начисления списывается на расходы, а в налоговом учете проценты по кредиту были отнесены на внереализационные расходы. А также временные разницы обусловлены разницей, образованной в результате модернизации основных средств.
Списано отложенное налоговое обязательство с временных разниц 3 725 тыс. руб.
- 2) Временные разницы в сумме 66 тыс. руб. обусловлены разницей, образованной в результате дооборудования, модернизации основных средств.
Признан отложенный налоговый актив с временной разницы 13 тыс. руб.
- 3) Временные разницы в сумме 220 тыс. руб. обусловлены разницей, образованной в результате дооборудования, модернизации основных средств.
Списан отложенный налоговый актив с временной разницы 44 тыс. руб.
- 4) Временная разница в сумме 515 тыс. руб. обусловлены разницей по признанию в учете основных средств.
Признано отложенное налоговое обязательство с временной разницы 103 тыс. руб.
- 5) Временная разница в сумме 10 тыс. руб. обусловлены различным периодом списания на затраты стоимости имущества (нематериальных активов) до 100 тыс. руб., в налоговом учете стоимость такого имущества списывается единовременно при принятии имущества средств к учету, в бухгалтерском учете в течении срока полезного использования.
Списано отложенное налоговое обязательство с временной разницы 2 тыс. руб.
- 6) Временная разница в сумме 92 909 тыс. руб. – убыток в налоговом учете прошлых лет, на сумму которого уменьшается налогооблагаемая база текущего периода.
Списан отложенный налоговый актив с временной разницы 18 582 тыс. руб.
- 7) Временные разницы в сумме 77 тыс. руб. обусловлена признанием в бухгалтерском учете оценочного обязательства по отпускам, в налоговом учете резерв по отпускам не создается.
Списан отложенный налоговый актив в сумме 15 тыс. руб.
- 8) Временные разницы в сумме 135 тыс. руб. обусловлена созданием резерва сомнительных долгов, в налоговом учете резерв по отпускам не создается. Признан отложенный налоговый актив в сумме 27 тыс. руб.

Постоянные разницы в 2020 году:

Постоянные разницы в сумме 9 446 тыс. руб. обусловлены тем, что в налоговом учете не принимаются некоторые расходы, такие как:

Виды постоянных разниц	Расходы, тыс. руб.
Штрафы, пени	(33)
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	(92)
Амортизация	(3 945)
Списание выделенного на прочие расходы	(2 503)
Прочие	(2 873)
ИТОГО	(9 446)

Постоянное налоговое обязательство с постоянных разниц в 2020 году составляет 1 889 тыс. руб.

Чистая прибыль в бухгалтерском учете за 2020 год составляет 124 787 тыс. руб., чистая прибыль в бухгалтерском учете за 2019 год составляет 19 901 тыс. руб.

Прибыль за 2019 год Обществом не распределялась.

В налоговом учете в 2019 году получена прибыль в сумме 44 040 тыс. руб., на сумму убытка

прошлых лет уменьшена налоговая база в сумме 22 020 тыс. руб., налоговая база для исчисления налога составляет 22 020 тыс. руб.

Разница в 2019 году между показателями прибыли по бухгалтерскому и налоговому учету обусловлена наличием временных и постоянных разниц.

Временные разницы:

- 1) Временные разницы в сумме 16 835 тыс. руб. обусловлены различным периодом признания процентов по кредиту для целей бухгалтерского и налогового учета. В бухгалтерском учете сумма начисленных процентов по кредиту относилась на увеличение стоимости актива, и сейчас через амортизационные начисления списывается на расходы, а в налоговом учете проценты по кредиту были отнесены на внереализационные расходы. А также временные разницы обусловлены разницей, образованной в результате модернизации основных средств.
Списано отложенное налоговое обязательство с временных разниц 3 367 тыс. руб.
- 2) Временные разницы в сумме 66 тыс. руб. обусловлены разницей, образованной в результате дооборудования, модернизации основных средств.
Признан отложенный налоговый актив с временной разницы 13 тыс. руб.
- 3) Временные разницы в сумме 3 401 тыс. руб. обусловлены разницей, образованной в результате дооборудования, модернизации основных средств.
Списан отложенный налоговый актив с временной разницы 680 тыс. руб.
- 4) Временная разница в сумме 2 645 тыс. руб. обусловлены разницей по признанию в учете основных средств.
Признано отложенное налоговое обязательство с временной разницы 529 тыс. руб.
- 5) Временная разница в сумме 10 тыс. руб. обусловлены различным периодом списания на затраты стоимости имущества (нематериальных активов) до 100 тыс. руб., в налоговом учете стоимость такого имущества списывается единовременно при принятии имущества средств к учету, в бухгалтерском учете в течении срока полезного использования.
Списано отложенное налоговое обязательство с временной разницы 2 тыс. руб.
- 6) Временная разница в сумме 22 020 тыс. руб. – убыток в налоговом учете прошлых лет, на сумму которого уменьшается налогооблагаемая база текущего периода.
Списан отложенный налоговый актив с временной разницы 4 404 тыс. руб.
- 7) Временные разницы в сумме 49 тыс. руб. и (3 тыс. руб.) обусловлена созданием в бухгалтерском учете признанием в бухгалтерском учете оценочного обязательства по отпускам, в налоговом учете резерв по отпускам не создается. Признан/(списан) отложенный налоговый актив в сумме 10 тыс. руб. / (1 тыс. руб.).

Постоянные разницы в 2019 году:

Постоянные разницы в сумме 6 604 тыс. руб. обусловлены тем, что в налоговом учете не принимаются некоторые расходы, такие как:

Виды постоянных разниц	Расходы, тыс. руб.
Юридические услуги	(193)
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	(2 832)
Амортизация	(2 630)
Списание дебиторской (кредиторской задолженности)	(5)
Прочие	(944)
ИТОГО	(6 604)

Постоянное налоговое обязательство с постоянных разниц в 2019 году составляет 1 321 тыс. руб.

Информация о курсах валют

Наименование показателя	На 31.12.2020, руб.	На 31.12.2019, руб.	На 31.12.2018, руб.
Курс доллара США	73,8757	61,9057	69,4706

Изменение показателей предыдущего периода

№ строки	Наименование показателя	За 2019 год			Комментарии
		до корректировки	с учетом корректировок	корректировка	
<i>Денежные потоки от текущих операций</i>					
4110	Поступления - всего	856 792	850 792	(6 000)	Поступления обеспечительных платежей от арендаторов и платежи арендаторам обеспечительных платежей показаны свернуто
4114	Поступления обеспечительные платежи арендаторов	24 886	18 886	(6 000)	
4120	Платежи - всего	462 145	456 145	(6 000)	
4127	Платежи обеспечительные платежи арендаторам	6 000	-	(6 000)	

Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются следующие юридические и физические лица:	Характер отношений
Самонов Александр Васильевич (ИНН 770404121678) с 25.12.2017	Бенефициарный владелец
Хлебников Дмитрий Борисович	Единоличный исполнительный орган Генеральный директор с 29.08.2014 по настоящее время
ООО «Агротерминал»	Одно и то же лицо (Хлебников Дмитрий Борисович) является единоличным исполнительным органом
ООО «Акцент Проперти Менеджмент»	Одно и то же лицо (Самонов Александр Васильевич) участвует в организациях и доля такого участия в каждой организации составляет более 25% Одно и то же лицо (Хлебников Дмитрий Борисович) является единоличным исполнительным органом
ООО «Акцент Управление Активами»	Одно и то же лицо (Самонов Александр Васильевич) участвует в организациях и доля такого участия в каждой организации составляет более 25%
ООО «Акцент Капитал»	Одно и то же лицо (Самонов Александр Васильевич) участвует в организациях и доля такого участия в каждой организации составляет более 25%
ООО «Акцент Реал Эстейт»	Одно и то же лицо (Самонов Александр Васильевич) участвует в организациях и доля такого участия в каждой организации составляет более 25%
ООО «Дрогери Мир»	Одно и то же лицо (Самонов Александр Васильевич) участвует в организациях и доля такого участия в каждой организации составляет более 25%
ООО «Сигма»	Одно и то же лицо (Самонов Александр Васильевич) участвует в организациях и доля такого участия в каждой организации составляет более 25%
ООО "АКЦЕНТ"	Одно и то же лицо (Самонов Александр Васильевич) участвует в организациях и доля такого участия в каждой организации составляет более 25%
ООО "Заволжская слобода"	Одно и то же лицо (Самонов Александр Васильевич) участвует в организациях и доля такого участия в каждой организации составляет более 25%

1. Расчеты между Обществом и участником – Самоновым Александром Васильевичем в 2020 году

Расчетов с Самоновым Александром Васильевичем не осуществлялось в 2020 году.

Расчеты между Обществом и участником – Самоновым Александром Васильевичем в 2019 году:

На **01.01.2019** задолженность по займам составляла 161 699 тыс. руб., в том числе:
 - 52 859 тыс. руб. по договору займа №1 от 27.07.2018;
 -108 840 тыс. руб. по договору займа №4 от 24.10.2018.

На **01.01.2019** задолженность по процентам составляла 1 511 630 тыс. руб., в том числе:
 - 488 494 тыс. руб. по договору займа №1 от 27.07.2018;
 - 1 023 136 тыс. руб. по договору займа №4 от 24.10.2018.

В **2019** году задолженность по основному долгу по договорам займа погашена путем:

1. По договору займа №1 от 27.07.2018 на сумму 52 859 тыс. руб. зачетом по Соглашению о зачете встречных однородных требований от 13.05.2019;
2. По договору займа №4 от 24.10.2018 на сумму 108 840 тыс. руб., в том числе:
 - 92 980 тыс. руб. перечислением на расчетный счет;
 - 15 860 тыс. руб. зачетом по Соглашению о зачете встречных однородных требований от 13.05.2019.

За период с **01.01.2019** по **01.07.2019** по договорам займа были начислены проценты в сумме 78 083 тыс. руб., в том числе:

- 25 636 тыс. руб. по договору займа №1 от 27.07.2018;
- 52 447 тыс. руб. по договору займа №4 от 24.10.2018.

Задолженность по договорам займа на **01.07.2019** новирована в векселя в сумме 1 589 714 тыс. руб., в том числе:

- 514 131 тыс. руб. по соглашению о новации №1 от 28.06.2019 в вексель серии ИПР №00001 по договору займа №1 от 27.07.2018;
- 1 075 583 тыс. руб. по соглашению о новации №2 от 28.06.2019 в вексель серии ИПР №00002 по договору займа №4 от 24.10.2018.

За период с **02.07.2019** по **30.09.2019** начислены проценты по векселям на сумму 40 070 тыс. руб., в том числе:

- 12 959 тыс. руб. по векселю серии ИПР №00001;
- 27 111 тыс. руб. по векселю серии ИПР №00002.

Векселя были переданы ООО «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвестиционные активы», **30.09.2019** задолженность по векселям новирована в займы в сумме 1 629 783 тыс. руб., в том числе:

- 527 090 тыс. руб. по соглашению о новации №1 от 30.09.2019 в займ по векселю серии ИПР №00001;
- 1 102 693 тыс. руб. по соглашению о новации №2 от 30.09.2019 в займ по векселю серии ИПР №00002.

Наименование показателя	Сальдо на 01.01.2019	Получено /Начислено за период	Получено (Погашено) / Начислено (Погашено) за период	Сальдо на 31.12.2019
Сумма займа	161 699	-	(161 699)	0,00
Проценты по займу	1 511 630	118 153	(269 316)	0,00

2. Выплаты генеральному директору:

Наименование показателя/ ФИО	Период	Оклад, тыс. руб.	Отпуск, тыс. руб.	Премия, тыс. руб.	Оплата по среднему заработку, тыс. руб.	Итого выплаты, тыс. руб.	Страховые взносы, уплаченные в бюджет с выплат, тыс. руб.
Хлебников Д. Б.	за 2020 г.	330	-	-	-	330	53
	за 2019 г.	177	-	-	-	177	54

Выплаты генеральному директору отражены по строке 4122 Отчета о движении денежных средств

3. Расчеты с ООО «Акцент Капитал» (прежнее название ООО «Акцент Кэпитал Партнерс»)

3.1 Расчеты по договорам на оказание услуг

Реквизиты договора	Наименование товаров, работ услуг	Период	Кредиторская /(Дебиторская) задолженность на начало года	Изменения за период		Кредиторская /(Дебиторская) задолженность на конец года
				Оказано услуг	Оплачено	
Договор №АМА-1/16 от 16.02.2016	Оказание консультационных услуг по управлению активом	за 2020 г.	-	59 077	(62 186)	(3 109)
		за 2019 г.	-	36 093	(36 093)	-
Договор субаренды от 01.01.2019	Оказание услуг	за 2020 г.	11	1 154	(1 157)	8
		за 2019 г.	-	843	(832)	11
Договор ВОУ от 13.09.2018	Оказание услуг	за 2020 г.	-	-	-	-
		за 2019 г.	115	-	(115)	-
Договор субаренды от 01.04.2016	Аренда офисного помещения	за 2020 г.	-	-	-	-
		за 2019 г.	4	-	(4)	-
Договор купли-продажи от 27.05.2020	Продажа основного средства	за 2020 г.	-	100	(100)	-
		за 2019 г.	-	-	-	-
ИТОГО		за 2020 г.	11	60 331	(63 443)	3 101
		за 2019 г.	119	36 936	(37 044)	11

3.2 Расчеты по договорам займа

В 2020 году займы не выдавались.

ООО «Интерпродресурс (Займодавец) в соответствии с Договором займа от 17.02.2017 предоставило ООО «Акцент Кэпитал Партнерс» (Заемщик) заем под 12% годовых, срок возврата займа до 31.12.2021.

09.01.2019 задолженность по указанному договору была уступлена по Договору уступки прав по договору займа от 09.01.2019 Самонову Александру Васильевичу, а 13.05.2019 задолженность Самонова Александра Васильевича перед ООО «Интерпродресурс» по Договору уступки была погашена путем зачета встречных однородных требований по Договору займа №1 от 27.07.2018 и Договору займа №4 от 24.10.2018:

Наименование показателя	Период	На начало года	Выдано/Начислено за период	Погашено за период	На конец года
Сумма займа	за 2020 г.	-	-	-	-
	за 2019 г.	60 500	-	(60 500)	-
Проценты по займу	за 2020 г.	-	-	-	-
	за 2019 г.	8 219	-	(8 219)	-

4. Расчеты с ООО «Акцент Проперти Менеджмент»

4.1 По договорам с ООО «Акцент Проперти Менеджмент» (Исполнитель/Продавец)

Реквизиты договора	Наименование товаров, работ услуг	Период	Кредиторская /(Дебиторская) задолженность на начало года	Изменения за период		Кредиторская /(Дебиторская) задолженность на конец года
				Оказано услуг	Оплачено	
Договор №2/02.02.15 от 02.02.2015	Оказание услуг по управлению объектом недвижимости	за 2020 г.	-	41 970	(41 970)	-
		за 2019 г.	-	51 125	(51 125)	-
ИТОГО		за 2020 г.	-	41 970	(41 970)	-
		за 2019 г.	-	51 125	(51 125)	-

4.2 По договорам с ООО «Акцент Проперти Менеджмент» (Покупатель)

Реквизиты договора	Наименование товаров, работ услуг	Период	(Кредиторская) /Дебиторская задолженность на начало года	Изменения за период		(Кредиторская) /Дебиторская задолженность на конец года
				Оказано услуг	Оплачено	
Договор аренды от 21.04.2016	Аренда офисного помещения	за 2020 г.	76 (279)	338	(135)	-
		за 2019 г.	130/ (1 424)	22 451	(21 360)	76 (279)
Договор №П-20/2016 от 21.04.2016	Оказание услуг паркингования	за 2020 г.	-	175	(175)	-
		за 2019 г.	(70)	882	(812)	-
Договор аренды от 19.08.2020	Аренда офисного помещения	за 2020 г.	-	2 910	(2 891)	19
		за 2019 г.	-	-	-	-
Договор аренды от 01.02.2020	Аренда офисного помещения	за 2020 г.	-	1 268	(1 268)	-
		за 2019 г.	-	-	-	-
П-34/2020 от 05.09.2020 г.	Оказание услуг паркингования	за 2020 г.	-	207	(207)	-
		за 2019 г.	-	-	-	-
ИТОГО		за 2020 г.	76 (279)	4 898	(4 676)	19
		за 2019 г.	130/ (1 494)	23 332	(22 172)	76 (279)

По состоянию на 31.12.2019 по Договору аренды от 21.04.2016 имеется задолженность (дебиторская) за переменную арендную плату в сумме 130 тыс. руб., и полученный аванс (кредиторская задолженность) за постоянную арендную плату в сумме 279 тыс. руб., на 31.12.2020 имеется задолженность по Договору аренды в сумме 19 тыс. руб.

5. Расчеты с ООО «ДрогериМир»

5.1 По договорам с ООО «ДрогериМир» (Покупатель)

Реквизиты договора	Наименование товаров, работ услуг	Период	(Кредиторская) /Дебиторская задолженность на начало года	Изменения за период		(Кредиторская) /Дебиторская задолженность на конец года
				Оказано услуг	Оплачено	
Договор аренды от 16.05.2016	Аренда офисного помещения	за 2020 г.	8	-	(8)	-
		за 2019 г.	71/ (2 050)	8 535	(6 548)	8
Договор №П-17/2016 от 01.07.2016	Оказание услуг паркингования	за 2020 г.	-	-	-	-
		за 2019 г.	(139)	371	(232)	-
ИТОГО		за 2020 г.	8	-	(8)	-
		за 2019 г.	71 (2 188)	8 906	(6 780)	8

По состоянию на 01.01.2019 года по Договору аренды от 16.05.2016 имеется задолженность (дебиторская) за переменную арендную плату в сумме 71 тыс. руб., и полученный аванс (кредиторская задолженность) за постоянную арендную плату в сумме 2 050 тыс. руб., на 31.12.2019 – 8 тыс. руб., 0 тыс. руб. соответственно.

Резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности со связанными сторонами по состоянию 31.12.2020 г. не создавался.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам по связанным сторонам в отчетном периоде не было.

Денежные потоки по операциям со связанными сторонами в Отчете о движении денежных средств представлены в таблице:

в тыс. руб.

Строка ОДДС	Вид операции	2020 г.	2019 г.
4112	Текущие операции – Поступления арендных платежей	3 733	22 790
4121	Текущие операции - Приобретение товаров, работ услуг	94 655	79 648
4122	Текущие операции -Платежи в связи с оплатой труда	383	231
4210	Инвестиционные операции – Поступления от продажи основных средств	83	-
4323	Финансовые операции - Платежи в связи с погашением займа		92 980

Иные обстоятельства, оказавшие или способные оказать влияние на бухгалтерскую отчетность

Прекращаемая деятельность

Общество не намерено прекращать использование активов в своей деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Непрерывность деятельности

Общество не планирует прекращать свою деятельность, с арендаторами заключены долгосрочные договоры аренды до 2022-2026 гг.

Арендованное имущество

Общество арендует офисное помещение площадью 10,5 кв. м по адресу: 119034, г. Москва, Барыковский пер., д. 2, договор заключен сроком до 30.11.2021. Арендованное офисное помещение учитывается за балансом по стоимости договора аренды (11 месяцев арендной платы) в сумме 985 тыс. руб.

Общество арендует Земельный участок по адресу г. Москва, 2-ой Сыромятнический пер., дом 1, площадью 4040 кв.м., договор заключен сроком до 29.07.2063, кадастровая стоимость земельного участка 379 180 тыс. руб.

Общая стоимость арендованного имущества, отраженного за балансом составляет 380 165 тыс. руб.

События после отчетной даты

События после отчетного периода, которые требуют раскрытия в бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности нет.

Риски по осуществлению хозяйственной деятельности

Основным видом риска для компании является снижение денежного потока от арендных платежей. Сокращение выручки может произойти в результате ухудшения финансового положения арендаторов, а также в связи с ухудшением экономической ситуации или сильным изменением экономической конъюнктуры вследствие, например, открытия новых технологий.

Департамент по управлению рисками осуществляет регулярный мониторинг финансового положения арендаторов на основании их отчетности, а также материалов средств массовой информации. В случае ухудшения финансового положения арендатора проводятся соответствующие мероприятия.

Осуществление контроля за уровнем риска, возникающего вследствие возможного ухудшения экономической ситуации или конъюнктуры рынка, выполняется в формате регулярного мониторинга материалов средств массовой информации, в том числе специальных ресурсов в сфере недвижимости, посещения семинаров и обмена опытом, а также путем проведения стресс-тестирования показателей компании в условиях различных кризисных сценариев. По результатам мониторинга и стресс-тестирования принимаются решения о проведении мероприятий по снижению уровня риска, если это необходимо.

Хорошо диверсифицированная клиентская база значительно снижает риски негативного влияния со стороны экономической конъюнктуры.

Генеральный директор
«05» марта 2021 г.

Хлебников Д.Б.