

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К бухгалтерской отчетности на 31.12.2020 г.
ООО “СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ-КМ”

г. Москва

29 марта 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью “СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ-КМ” ИНН 7703669479 КПП 770701001 ОГРН 1087746790944

Дата государственной регистрации – 27.06.2008г.

Юридический (фактический) адрес: 127055, Москва г, Сущевская ул, дом № 27, строение 1, этаж 3, помещение II, ч.к.2

Уставный капитал – 40 000 000,00 рублей

Участник Общества:

ИСТИВ ЭССОШИЭЙТС ЛИМИТЕД- 100%

Генеральный директор на отчетную дату 31.12.2020 г. – Большунов Василий Иванович.

Среднесписочная численность в 2020 г. – 1 чел.

Основной вид деятельности - сдача в аренду собственного недвижимого имущества

Сумма налогов уплаченные организацией в 2020 г. - 82 707 504,33 руб.

Информация об аудиторской фирме - ООО "ЮВК АУДИТ" ИНН 7715214726 ОГРН 1027739552521 адрес: 129224, Москва г, Шокальского проезд, дом № 67, корпус 1, квартира 143

Информация об аффилированных лицах

Аффилированные лица:

- ИСТИВ ЭССОШИЭЙТС ЛИМИТЕД (лицо, владеющее 100% уставного капитала)
- Большунов Василий Иванович (единоличный исполнительный орган)

Связанные стороны:

- ИСТИВ ЭССОШИЭЙТС ЛИМИТЕД (материнская компания)
- Большунов Василий Иванович (ключевой управленческий персонал)

Учетная политика

Для целей бухгалтерского и налогового учета Общество руководствовалось в 2020 году Учетной политикой, утвержденной Приказом № 1 от 30 декабря 2016 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а именно: Федерального закона РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;

Приказа «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово – хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» №94н от 31.10.2000 г. и другими нормативными документами с учетом последующих изменений и дополнений в них.

Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета:

1. Общество формирует оценочный резерв на оплату отпусков
2. Бухгалтерский учет ведется методом начисления.
3. Выручка признается на дату подписания акта об оказании услуг.
4. Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы" относятся напрямую в себестоимость проданных продукции, товаров, работ, услуг того отчетного периода, в котором возникли (списываются со счета 26 в дебет счета 90, субсчет 90-2).
5. Применяется линейный метод амортизации основных средств.
6. Оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.
7. Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.
8. Стоимость финансовых вложений при выбытии определяется в зависимости от их принадлежности к группам. Если по вложениям определяется текущая рыночная стоимость, то при выбытии стоимость определяется исходя из последней оценки (п. 30 ПБУ 19/02). Для вложений, по которым

текущая рыночная стоимость не определяется, стоимость на дату выбытия определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений, по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений оцениваются:

- вклады в уставные капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ);
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

9. Применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

10. В денежных эквивалентах признаются следующие финансовые вложения:

- депозиты до востребования в кредитных организациях,
- займы, в договорах которых предусмотрены условия возврата по первому требованию заимодавца.

Сведения об основных активах и обязательствах Общества.

Основные средства (тыс. руб.):

Основное средство/группа	На начало периода			За период		На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здание по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 1 (14 573,40 кв м)	1 035 801	157 809	877 992			1 035 801	175 024	860 776
Здание нежилое по адресу: г.Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 2 (346,20 кв м)	24 616	3 750	20 866			24 616	4 160	20 456
Мебель				1 271	176	1 271	176	1 095
Другие виды основных средств	2 045	1 340	705	673	751	2 718	2 091	626
Итого	1 062 461	161 877	900 584	1 944	927	1 064 405	181 451	882 954

С июля 2019г. не начисляется амортизация по зданиям по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 1 и по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 2 в связи с передачей их в реконструкцию.

Незавершенные капитальные вложения, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	1 730 756	267 783	-	(1 944)	1 996 594
	5250	за 2019г.	1 310 967	419 789	-	-	1 730 756
в том числе:							

Кузнецкий мост ул., д.14	5241	за 2020г.	841	-	-	-	841
	5251	за 2019г.	-	841	-	-	841
Кузнецкий мост д. 12/3 стр.1	5242	за 2020г.	1 721 078	248 743	-	-	1 969 821
	5252	за 2019г.	1 302 172	418 906	-	-	1 721 078
Кузнецкий мост д. 12/3 стр.2	5243	за 2020г.	7 736	4 495	-	-	12 231
	5253	за 2019г.	7 695	41	-	-	7 736
Оборудование интерьера	5244	за 2020г.	-	12 601	-	-	12 601
	5254	за 2019г.	-	-	-	-	-
Кузнецкий Мост ул., 12 и 14/3, стр. 1, 2	5245	за 2020г.	1 100	-	-	-	1 100
	5255	за 2019г.	1 100	-	-	-	1 100
Диван taylor 111734 L260xW100xH73	5248	за 2020г.	-	150	-	(150)	-
	5258	за 2019г.	-	-	-	-	-
Диван SOFA HALLANDATE	5249	за 2020г.	-	133	-	(133)	-
	5259	за 2019г.	-	-	-	-	-
Диван SOFA MENORGA		за 2020г.	-	147	-	(147)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Обеденный стол Dining		за 2020г.	-	242	-	(242)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Кресло Taylor.		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Кресло Hallandale		за 2020г.	-	116	-	(116)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Кресло Chair Dulwich		за 2020г.	-	100	-	(100)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Столик кофейный Henley		за 2020г.	-	84	-	(84)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Ковер Wilton		за 2020г.	-	57	-	(57)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Ковер Liam		за 2020г.	-	100	-	(100)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Консоль CONSOLE TABLE		за 2020г.	-	60	-	(60)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Тумба для телевизионного лифта		за 2020г.	-	49	-	(49)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Кофемашина DeLonghi		за 2020г.	-	41	-	(41)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Кронштейн выдвижной с автоматическим механизмом для экрана		за 2020г.	-	78	-	(78)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Профессиональная панель Samsung 65		за 2020г.	-	166	-	(166)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Телевизор 66+ Samsung		за 2020г.	-	232	-	(232)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Кухня ИКЕА в комплекте с сантехникой		за 2020г.	-	73	-	(73)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-

Финансовые вложения (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	300 000	0	1 701 455	0			207 683	0	2 001 455	0
	5311	за 2019г.	420 000	0	0	120 000	0	0	0	0	300 000	0

Полученные займы/кредиты (тыс. руб./USD)

	Займодавец	Ставка, %	Срок погашения	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	Выбыло в 2020г.	Курсовые разницы
1	ООО " Лонгфорд Инвестментс"	8,4	10.07.2025	155 150	155 150		
2	Клязьмин Дмитрий Александрович	б/п	29.06.2021	500	500		
3	ООО "РЕКОНСТРУКЦИЯ"	11	10.07.2025	156 215	156 215		
4	ТАВРИЧЕСКИЙ (ОАО) БАНК	8,30838%	08.06.2025	1 955 991 (26 477)	1 910 238 (30 857)	312 388 (4 380)	358 141
	Итого:			2 267 856	2 222 103	312 388	358 141

Денежные средства и денежные эквиваленты
(в соответствии с п. 22 ПБУ 23/2011)

Наименование показателя	На 31.12.2020 г. (руб.)	На 31.12.2019 г. (руб.)
Средства в кассе		0,00
Средства на расчетных счетах	223 815,86	149 241,74
Средства на валютных счетах	738,76	619,06
Средства на специальные счетах в банках	0,00	0,00
Итого денежных средств	224 554,62	149 860,80
депозиты до востребования в кредитных организациях,	0,00	0,00
займы, в договорах которых предусмотрены условия возврата по первому требованию заимодавца.	0,00	0,00
Итого денежные эквиваленты	0,00	0,00
Всего денежных средств и денежных эквивалентов:	224 554,62	149 860,80

Дебиторская и кредиторская задолженность (тыс. руб.)

Показатель наименование	Остаток на 31.12.2020	Остаток на 31.12.2019	Остаток на 31.12.2018
Дебиторская задолженность:			
<i>краткосрочная - всего</i>			
<i>в том числе:</i>			
расчеты с покупателями и заказчиками			348
авансы выданные	256 297	60 278	9 876
<i>в том числе авансы под покупку основных средств</i>			
НДС с авансов выданных			
расчеты по налогам	89 948	39 199	39 174
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	33	71
прочая	6 773 686	7 726 182	2 383 944
Резерв по сомнительным долгам			
Итого дебиторская задолженность	7 119 943	7 825 692	2 433 413
Кредиторская задолженность:			
<i>краткосрочная - всего</i>			

расчеты с поставщиками и подрядчиками	44 273	19 005	11 897
расчеты с прочими кредиторами	2 192 333	2 094 029	497 894
авансы полученные	65	109	32 978
НДС с авансов полученных	-914	-914	-5 031
расчеты по налогам		14 986	15 463
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1		
<i>расчеты по оплате труда</i>			
<i>прочие</i>			
долгосрочная - всего			
расчеты с поставщиками и подрядчиками			
Итого кредиторская задолженность	2 235 758	2 127 215	553 201

Обеспечения обязательств и платежей выданные:

ТАВРИЧЕСКИЙ (ОАО) БАНК – залог здания по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 1 залоговая стоимость - 1 546 901 200,00руб.

Информация о доходах и расходах, тыс. руб.

п/п	Наименование дохода /расхода	За отчетный период	За аналогичный период прошлого года	+/-
Доходы				
1	Выручка от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества	0	59 788	-59 788
	Итого:	0	59 788	-59 788
1	Амортизация	0	17 625	-17 625
2	Аренда земли	0	3 070	-3 070
3	Водоотвод сточных вод	0	93	-93
4	Водоснабжение	0	331	-331
5	Вывоз мусора	0	160	-160
6	Интернет трафик	0	14	-14
7	Теплоэнергия	0	3 130	-3 130
8	Услуги связи	0	42	-42
9	Услуги по охране офисов и автостоянок	0	1 565	-1 565
10	Услуги ДЭЗ	0	86	-86
11	Услуги сторон. организаций по тех.обсл. и экспл.	0	6 105	-6 105
12	Электроэнергия	0	2 375	-2 375
	Итого:	0	34 596	-34 596
1	Амортизация	927	1 022	-95
2	Аренда нежилых (офисных) помещений	445	400	+45
3	Аудиторские услуги	105	100	+5
4	Госпошлина	13	27	-14
5	Взносы в ФСС от НС и ПЗ	4	1	+3
6	Ведение счетов	311	311	0

7	Интернет трафик	58	2	+56
8	Маркетинговые услуги	39		+39
9	Налог на имущество	39 334	59 946	-20 612
10	Нотариальные услуги	11		+11
11	Обслуживание лифтов		16	-16
12	Оплата труда	1 435	829	+606
13	Оценка активов		150	-150
14	Почтовые услуги	1		+1
16	Реклама внутри помещений	984	5 290	-4 306
17	Реклама наружная (вкл. световую, стенды, щиты)	35	609	-574
18	Реклама через СМИ	775		+775
19	Рекламная продукция (брошюры, каталоги)		270	-270
20	Рекламная продукция (кроме брошюр, каталогов): письма, пакеты, открытки, календари	21	551	-530
21	Списание материалов	743	234	+509
22	Страховые взносы	340	241	+99
23	Уборочные работы внутренних помещений	178	83	+95
24	Услуги по охране офисов и автостоянок	1 980		+1 980
25	Услуги по поиску арендаторов, покупателей	6 141	19 080	+12 939
26	Услуги по обновлению программного обеспечения	148	156	-8
27	Услуги сторон. организаций по тех. обслуживанию и эксплуатации	476		+476
28	Услуги связи городской телефонной сети	5	7	-2
29	Участие в выставках, оформление витрин, дем.залов, конф.		6 456	-6 456
30	Юридические услуги	10	82	-72
	Итого:	54 519	95 869	-41 350

Прочие доходы и расходы, тыс. руб.

в Отчете о финансовых результатах на 31.12.2020г. свернуто отражены следующие виды доходов (расходов):

Курсовые разницы: положительные – 1 082 686 тыс. руб., отрицательные – 1 203 582 тыс. руб.

Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса: положительные – 1 130 тыс. руб., отрицательные – 1 414 тыс. руб.

п/п	Наименование дохода /расхода	За отчетный период	За аналогичный период прошлого года	+/-
Доходы				
2	Курсовые разницы (Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса)		126 037	-126 037

2	Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	1		+1
3	Прибыль прошлых лет	22 926		+22 926
4	Прочие внереализационные доходы	86 409		+86 409
5	Списание кредиторской задолженности	43	43	0
6	Средства полученные (уплаченные) в качестве отступного		259	-259
7	Штрафы, пени и неустойки по хоз. договорам к получению		2 758	-2 758
	Итого:	109 379	129 097	-19 718
Расходы				
1	Госпошлина, уплаченная за несостоявшуюся регистрацию	7	9	-2
2	Информационные услуги		350	-350
3	НДС с суммы обеспечительного платежа		296	-296
4	Курсовые разницы	120 896		+120 896
5	Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	284		+284
6	Расходы на подарки		233	-233
7	Расходы на услуги банков	269	139	-130
8	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд		363	-363
9	Расходы на содержание офиса	393		+393
10	Списание выделенного НДС на прочие расходы		1 235	-1 235
11	Прочие внереализационные расходы	1 967	6 342	-4 375
12	Списание дебиторской задолженности		1	-1
13	Услуги оценщика		420	-420
14	Услуги по проведению спецмероприятий по маркетингу		5 111	-5 111
15	Штрафы, пени и неустойки	358	55	+303
	Итого:	124 174	14 554	+109 620

Прибыль до налогообложения по итогам 2020 г. составила 108 153 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом увеличилась на 54 603 тыс. руб.

Налог на прибыль (ПБУ 18)

Виды активов и обязательств		Период	За отчетный период		За аналогичный период прошлого года	
			Налоговая база	Налог на прибыль	Налоговая база	Налог на прибыль
Условный расход по налогу на прибыль			108 153 091	21 630 618	53 550 600	10 710 120
Отложенные налоговые обязательства	Проценты связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного	в отчетном году	148 642 423	29 728 485	197 118 372	39 423 674

	актива и отнесенные на увеличение стоимости						
	Неамортизируемое имущество	в отчетном году	907 355	181 471			
	Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	в прошлых периодах	687	137			
Постоянный налоговый расход (доход)	Амортизация	в отчетном году	241 083	48 217	691 652	138 330	
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг				120 000 000	24 000 000	
	Информационные услуги				350 000	70 000	
	Расходы на содержание офиса		393 382	78 677	363 536	72 707	
	Расходы на подарки				232 613	46 523	
	Расходы на рекламу		1 379 975	275 995	4 042 959	808 592	
	Списанный НДС в расходы				1 531 252	306 250	
	Списание дебиторской				600	120	
	Услуги оценщика				420 000	84 000	
	Услуги по проведению спецмероприятий по маркетингу				5 110 872	1 022 174	
	Прочие внереализационные расходы		41 966 801	8 393 360	6 341 825	1 268 365	
Штрафы, пени и неустойки	350 000	70 000	55 000	11 000			
Отложенные налоговые активы	Оценочные обязательства и резервы	в отчетном году	63 375	12 675	22 304	4 461	
	Амортизация		103 631	20 726	4 118 786	823 757	
	Расходы будущих периодов	в прошлых периодах	541	108	1 514	303	
Налог на прибыль:			3 101 414	620 283	-284 858	-56 972	
Убыток, уменьшающий налоговую базу отчетного периода	Убыток 2015г.		1 550 706	310 916			
Налог на прибыль к уплате в бюджет			1 550 708	310 141			

События после отчетной даты.

Глобальное распространение коронавирусной инфекции (COVID-19) оказывает значительное влияние на мировую экономику. Общество не может с достаточной надежностью оценить, как будут развиваться события с распространением коронавируса в России и какие действия, будут предприняты, в связи с этим государством, а также возможное влияние этих действий на деятельность Общества в целом и развитие экономики в дальнейшем.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Генеральный директор

В.И. Большунов