

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2020 год

1. Информация об Обществе:

- 1.1 Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СоюзТехИнвест»
- 1.2 Юридический адрес: 198320, г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д.46, лит. А, офис 314
- 1.3 Фактический адрес: 198320, г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д.46, лит. А, офис 314
- 1.4 Основной вид деятельности по ОКВЭД: 68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.
Основным видом деятельности является передача в аренду нежилого помещения: пристроенное к корпусу №2 нежилое помещение (с возможностью размещения под магазин), с кадастровым номером 77:16:0010105:14959, общей площадью 779,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Покровская, д.25.
- 1.5 Орган управления Общества - Общее собрание участников.
- 1.6 Единоличный исполнительный орган – генеральный директор: с 03.04.2015 г. – Горлачёва Марина Ивановна.
- 1.7 Уставный капитал Общества на 31.12.2020 г. составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек.
- 1.8 Состав участников Общества по состоянию на 31.12.2020 г.:
Казадаев Сергей Михайлович – доля владения 90,00% (Девяносто процентов) уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 копеек;
Горлачёва Марина Ивановна – доля владения 10,00% (Десять процентов) уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек.
- 1.9 Утверждение годовой бухгалтерской отчетности и распределение чистой прибыли, согласно действующего законодательства, является исключительным правом общего собрания участников.
- 1.10 Бухгалтерская (финансовая отчетность) отчетность подготовлена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в части подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности без отступлений от этих правил.
- 1.11 Порядок ведения бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности ООО «СоюзТехИнвест» формируется в соответствии с требованиями законодательства РФ в части подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности и нормативных документов, регулирующих порядок ведения бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности. Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно обязательства будут погашаться в установленном порядке.
- 1.12 Списочная численность сотрудников в 2020 г. составила – 1 человек.

2. Основные положения учетной политики Общества

- 2.1 **Учетная политика для целей бухгалтерского учета**
 - 2.1.1 Бухгалтерская отчетность составлена на основании Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Гражданского кодекса Российской Федерации, Налогового кодекса, а также Положений по бухгалтерскому учету и отчетности.
 - 2.1.2 Учетная политика сформирована согласно ПБУ 1/2008, утвержденного приказом МФ РФ от 6 октября 2008 г. № 106н. Учетная политика сформирована исходя из общепринятых допущений (непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности факторов хозяйственной деятельности).
 - 2.1.3 Бухгалтерский учет ведется с полной автоматизацией участков учета и отчетных форм с применением автоматизированной информационной системы «1С:Бухгалтерия», редакция 3.0.
 - 2.1.4 Срок полезного использования по основным средствам определяется в соответствии с нормами п.20 ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

- 2.1.5 Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом в соответствии с определенным по каждому основному средству сроку полезного использования, без применения ускоренной амортизации или понижающих коэффициентов.
- 2.1.6 В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при выполнении работ, оказании услуг, а также для управленческих нужд.
- 2.1.7 При списании оценка материалов и товаров производится по себестоимости каждой единицы.
- 2.1.8 Обобщение информации о расходах, связанных непосредственно с оказанием услуг по предоставлению в аренду нежилого здания, и общехозяйственных расходах, осуществляется с применением счета 26 «Общехозяйственные расходы», с дальнейшим списанием на счет 90.08 «Управленческие расходы».
- 2.1.9 Выручка от реализации продукции, работ, услуг признается в бухгалтерском учете по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.
- 2.1.10 Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Прочие доходы признаются по мере их образования (выявления).
- 2.1.11 Учет резервов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденного Приказом Минфина РФ от 13.12.10 № 167н.
- 2.1.12 Резерв по отпускам в Обществе не создается.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета

- 2.2.1 Общество применяет упрощенную систему налогообложения, «Доходы».
- 2.2.2 Налоговый учет доходов и расходов ведется в Книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, в электронном виде. Общество формирует регистры налогового учета с применением автоматизированной информационной системы «1С:Бухгалтерия», редакция 3.0.
- 2.2.3 Срок полезного использования основных средств определяется по минимальному значению интервала сроков, установленных для амортизационной группы, в которую включено основное средство в соответствии с классификацией, утверждаемой Правительством РФ. Если основное средство не указано в классификации, срок полезного использования определять по технической документации или рекомендациям производителей.
- 2.2.4 По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.
- 2.2.5 Общество является плательщиком земельного налога.
- 2.2.6 При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод оценки по стоимости единицы товара.

3. Пояснения к данным Бухгалтерского баланса

3.1 Нематериальные активы

По состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2019 Общество нематериальных активов не имеет.

3.2 Основные средства

Информация по основным средствам представлена в **Пояснениях 2**.

Основными средствами Общества признаются:

- Пристроенное к корпусу №2 нежилое помещение (с возможностью размещения магазина) (далее Нежилое здание), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Покровская, д. 25, общей площадью 779,3 кв.м., кад. номер 77:16:0010105:14959. Нежилое здание передано по договору долгосрочной аренды и в бухгалтерском балансе его стоимость 33 518 тыс. руб. отражается по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности». Объект основных средств относится к X амортизационной группе со сроком полезного использования 31 год.

- Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Покровская, д. 25, общей площадью 994 кв.м., кад. номер 77:16:0010105:15049. В бухгалтерском балансе Земельный участок стоимостью 3 372 тыс. руб. отражается по строке 1150 «Основные средства».

Основные средства являются предметом залога по условиям Договора невозобновляемой линии №6966 от 09.09.2019, заключенного с ПАО «Сбербанк».

Общество арендует нежилое помещение с размещением под офис по адресу: 198320, г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Свободы, д.46, лит. А, офис 314.

3.3. Финансовые вложения

Наличие и движение Финансовых вложений Общества отражается в **Пояснениях 3.**

В составе Долгосрочных финансовых вложений Общества отражается сумма денежных средств, предоставленных по договорам займов со сроком погашения более 12 месяцев. Величина долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 305 200 тыс. руб.

В составе Краткосрочных финансовых вложений Общества отражается движение денежных средств, предоставленных по договору займа со сроком погашения менее 12 месяцев и остатки денежных средств, размещенные на депозитных счетах Общества. Величина краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 19 500 тыс. руб.

Обществом резерв под обесценение финансовых вложений не формируется.

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства по состоянию на отчетные даты включают в себя:

(тыс. рублей)

Наименование	2020 год	2019 год
Денежные средства и денежные эквиваленты:	62 903,00	249 674,00
В том числе:		
денежные средства на расчетном счете	2 903,00	674,00
денежные средства на аккредитиве	60 000,00	249 000,00

Денежные средства на аккредитиве представляют собой аккредитив, открытый в ПАО «Сбербанк», согласно Договору невозобновляемой кредитной линии №6966 от 09.09.2019г. Вид аккредитива: безотзывный, покрытый, срок действия – до 22.03.2021г. Аккредитив открыт на цели финансирования деятельности, предусмотренной уставом и/или на предоставление и/или погашение займов третьих лиц.

3.5. Материально-производственные запасы

По состоянию на 31.12.2020г. материально-производственные запасы у Общества отсутствуют.

3.6. Дебиторская задолженность

Структура и движение дебиторской задолженности представлено в **Пояснениях 5.1.**

В составе Долгосрочной дебиторской задолженности отражается сумма начисленных процентов по договорам займов, срок возврата которых, согласно условиям договоров, установлен сроком погашения основного долга. Размер долгосрочной дебиторской задолженности на 31.12.2020г. составляет 24 510 тыс. руб. В бухгалтерском балансе долгосрочная дебиторская задолженность отражается по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы». За 2019 г. данные по сумме начисленных процентов в размере 2 893 тыс. руб. в составе Внеоборотных активов отражены ретроспективно.

Краткосрочная дебиторская задолженность, с наибольшим удельным весом (92%), в размере 1 442 тыс. руб., представлена расчетами с покупателями и заказчиками.

Сомнительная дебиторская задолженность на отчетную дату отсутствует, резерв по сомнительным долгам не создается.

3.7. Кредиторская задолженность

Структура и движение кредиторской задолженности представлено в **Пояснениях 5.3.**

Долгосрочная кредиторская задолженность в Бухгалтерском балансе отражается по строке 1410 «Заемные средства» и по состоянию на 31.12.2020г. составляет 319 794 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность, с наибольшим удельным весом (88%), представлена расчетами с бюджетом по налогам и взносам в размере 816 тыс. руб. на отчетную дату.

Отражение процентов по кредитному договору по строке 1510 «Заемные средства» – 238 тыс. руб., связано со сроком погашения – менее 12 месяцев.

3.8. Кредиты и займы (долгосрочные обязательства)

Величина 319 794 тыс. руб. отражается по строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса, как задолженность по Договору невозобновляемой кредитной линии, заключенного между Обществом и ПАО «Сбербанк», на деятельность, предусмотренную уставом и/или на предоставление и/или погашение займов третьих лиц, дата погашения кредита – 08.09.2029 года. Также в составе долгосрочных обязательств отражается задолженность по договорам займов, заключенных с ООО «Ростехнедвижимость» и ООО «Аксион Риэлти». Проценты по договорам займов на отчетную дату составляют 159 тыс. рублей.

4. Пояснения к показателям Отчета о финансовых результатах

Основные виды деятельности Общества в 2020г.:

- 68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Структура основных показателей Отчета о финансовых результатах за 2020 г.:

(тыс. рублей)

Показатель	Номер строки	тыс. руб.
Выручка от основной деятельности	2110	46 847
Управленческие расходы, в том числе:	2220	(5 111)
коммунальные расходы		(2 579)
амортизация имущества		(1 257)
услуги сторонних организаций		(572)
ФОТ, страховые взносы		(492)
земельный налог		(211)
Проценты к получению, в том числе:	2320	22 003
проценты по предоставленным займам		21 621
проценты по депозитам		382
Проценты к уплате, в том числе:	2330	(20 557)
проценты по полученным кредитам и займам		(20 557)
Прочие расходы	2350	(97)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	43 085
Налог на прибыль (УСН налог)	2410	(2 792)
Чистая прибыль (убыток)	2400	40 293

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2020г. составляет 129 708 тыс. руб., что на 40 293 тыс. руб. превышает показатель 2019г., данное обстоятельство свидетельствует о положительной финансовой динамике хозяйственной деятельности Общества.

5. Сведения о связанных сторонах

Связанными сторонами по отношению к Обществу являются:

5.1 Горлачёва Марина Ивановна – генеральный директор Общества, на основании Решения единственного участника об учреждении от 23.03.2015г. Размер вознаграждения генерального директора из фонда оплаты труда за 2020 г. составил 120 тыс. руб. Участник Общества с долей владения 10% в уставном капитале.

5.2 Казадаев Сергей Михайлович – участник Общества с долей владения 90% в уставном капитале Общества.

Доли участников Общества переданы в залог по условиям, предусмотренным договором невозобновляемой кредитной линии №6966 от 09.09.2019, заключенного с ПАО «Сбербанк».

5.3 ООО «Ростехнедвижимость» (ОГРН 1157847108980) признается связанной стороной через генерального директора Горлачёву М. И. и участника ООО «СоюзТехИнвест» Казадаева С.М. с долей владения в уставном капитале 100%. Является поручителем и залогодателем, согласно условиям Договора невозобновляемой кредитной линии №6966 от 09.09.2019г., и кредитором по договору займа, наличие и движение задолженности по которому отражена в разделе **Пояснений 5.3.**

5.4 ООО Аксион Риэлти (ОГРН 1107746765510) признается связанной стороной через участника ООО «СоюзТехИнвест» Казадаева С.М. с долей владения в уставном капитале 100%. Является поручителем и залогодателем, согласно условиям Договора невозобновляемой кредитной линии №6966 от 09.09.2019г., и кредитором по договору займа, наличие и движение задолженности по которому отражена в разделе **Пояснений 5.3.**

5.5 ООО «ДЕЛЬТА» (ОГРН 1054205153254) признается связанной стороной через участника ООО «СоюзТехИнвест» Казадаева С.М. с долей владения в уставном капитале 100%. Является заемщиком ООО «СоюзТехИнвест» по долгосрочным договорам займов, по основаниям которых перечислено 305 200 тыс. руб.

В настоящей пояснительной записке раскрыта существенная информация в отношении связанных сторон.

6. Обеспечения обязательств

Информация по выданным обязательствам отражена в **Пояснениях 8.**

По условиям договора ипотеки, в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 6966 от 09.09.2019г. с ПАО «Сбербанк», до полного исполнения обязательств, в залог передано:

(тыс. рублей)

Основание возникновения обязательства	Размер обязательства	Примечание
Договор ипотеки №6966/И-1 от 09.09.2019	85 385,00	Передача в залог недвижимого имущества
	15 068,00	Передача в залог земельного участка
Всего	100 453,00	

По состоянию на отчетную дату полученные обязательства у Общества отсутствуют.

7. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год операций, оказывающих или оказавших существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность не осуществлялось.

8. Иные сведения

В отчетном периоде сложилась ситуация, связанная с распространением новой коронавирусной инфекции, признанной ВОЗ пандемией, общий характер последствий которой не определен. Правительством Санкт-Петербурга постановлениями от 29.04.2020 №269, от 10.04.2020 №198, от 26.03.2020 № 161, от 24.03.2020 года № 156, от 13.03.2020 № 121 введены вынужденные ограничительные меры по осуществлению деятельности в отдельных отраслях. Постановлением правительства Российской Федерации от 03.04.2020г. № 434 утвержден перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Сфера деятельности Общества в вышеуказанных постановлениях не поименована.

Помимо этого, следует отметить, что с учетом рекомендаций Российской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений по действиям социальных партнеров, работников и работодателей в условиях предотвращения распространения коронавирусной инфекции в Российской Федерации Общество вправе осуществлять финансово-хозяйственную деятельность.

В настоящее время указанные обстоятельства не оказывают негативного влияния на текущее финансовое положение Общества. Вместе с тем, руководство Общества контролирует ситуацию и активно предпринимает все необходимые меры для минимизации потенциальных негативных последствий.

9. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО «СоюзТехИнвест»), состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

10. Информация о существенных фактах

Раскрытие информации в виде сообщений о существенных фактах хозяйственной деятельности ООО «СоюзТехИнвест» не производилось.

11. Информация о совершенных крупных сделках

Сделки, признающиеся крупными и подлежащие раскрытию, в соответствии с нормативными актами, в отчетном периоде отсутствуют.

12. Информация об оценочных значениях

Оценочные значения в виде отчислений в резервные фонды не осуществлялись Обществом в 2020г.

Генеральный директор
ООО «СоюзТехИнвест»

30.03.2021 г.



М.И. Горлачёва