Общество с ограниченной ответственностью «СОК Сервисный Центр Рус»

ОГРН 1089847106183, ИНН 7840385052

Юридический адрес: 199106, Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., д. 68, лит. А, пом. 95

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год

1. Сведения об организации

Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «СОК Сервисный Центр Рус» (ООО «Риал Эстейт Менеджмент» до 16.09.2015)
Адрес: 199106, Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., д. 68, лит. А, пом. 95
Дата государственной регистрации: 18.03.2008
Основной государственный регистрационный номер: 1089847106183
Уставный капитал предприятия составляет: 3 600 000,00 рублей.
Юридический адрес: 199106, Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., д. 68, лит. А, пом. 95
Генеральный директор: Кайпио Ханну Йоуко Оскари
Состав учредителей: СОК Ритейл Инт. АО (SOK Retail Int. Oy – Финляндия) - 100 процентов долей уставного капитала.
Организация не имеет дочерних или зависимых обществ.
Предприятие не относится к субъектам малого предпринимательства по составу учредителей. Финансово-хозяйственная деятельность организации подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные ст.5 Федеральный закон от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об аудиторской деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016).Основным видом деятельности организации является оказание услуг по управлению недвижимым имуществом.

2. Существенные факторы хозяйственной деятельности

26.07.2019 в МИФНС № 16 по Санкт-Петербургу была зарегистрирована смена КПП с 784201001 на 780101001 в связи с изменением юридического адреса.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с требованиями российского законодательства о бухгалтерском учете, установленными Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и прочими нормативными документами.

3.1. Организация представляет данные о наличии (движении) денежных средств в иностранной валюте в Отчете о движении денежных средств по курсу ЦБ РФ на отчетные даты (на даты совершения операций в иностранной валюте).

3.2. Расчеты по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются:
- в бухгалтерском и налоговом учете по счету 670-030 – «Расчеты по Cashpool (в руб)»
- в бухгалтерской отчетности в разделе дебиторская/кредиторская задолженность

3.3. Расчеты по процентам по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются:
- в бухгалтерском и налоговом учете по счетам 582-120 – «Проценты по депозиту» и 760-710 – «Взаиморасчеты с партнерами по процентам cashpool»
- в бухгалтерской отчетности в разделе дебиторская/кредиторская задолженность

3.4. Доходы по процентам организации по Договору о перечислении денежных средств "нулевой остаток" с реверсивным движением №7680-00-02603, Соглашению о совместном использовании средств на расчетных счетах, открытых в АО "Райффайзенбанк" № PU/SSC-4 и Дополнительному соглашению б/н к Договору банковского счета для корпоративных клиентов от 14.12.15 о перечислении денежных средств "нулевой остаток" с реверсивным движением с участием АО "Райффайзенбанк"

между компаниями, входящими в группу СОК (далее Договор Cashpool), признаются в сумме, приходящейся на долю ООО «СОК Сервисный Центр Рус» и рассчитанной в соответствии с алгоритмом, указанным в Соглашении о совместном использовании средств на расчетных счетах, открытых в АО "Райффайзенбанк" № PU/SSC-4. Суммы доходов по процентам, приходящиеся на долю других участников Договора Cashpool и рассчитанные в соответствии с алгоритмом, указанным в Соглашении, указываются только в расчетах в разделе дебиторская/кредиторская задолженность. Указанный порядок учета доходов по процентам по Договору Cashpool действует с 01.01.2017.

4. События после отчетной даты отсутствуют.

5. Информация по операциям с аффилированными лицами.

5.1. Информация по операциям с дочерними предприятиями холдинга (лица, принадлежащие к той группе, к которой принадлежит данное юридическое лицо)
5.1.1. Заключение договоров на оказание услуг:

В 2009 году был заключен договор с ООО «Отель плюс» на оказание услуг по управлению организацией на неопределенный срок. В 2010 году были заключено дополнительное соглашение к данному договору. В 2012 году был заключен договор с ООО «Итис-2» на оказание услуг по управлению организацией на неопределенный срок.
01.12.2015 с ООО «Отель плюс» и ООО «Итис-2» подписано Дополнительное соглашение о расширении предоставляемых услуг, включая финансовое управление организацией.
01.12.2015 с ООО «Призма», ООО «Сокотель» и ООО «Карелия» подписаны договоры о предоставлении юридических, бухгалтерских, кадровых, технических услуг и услуг в области безопасности на неопределенный срок.
В 2020 году сумма вознаграждения по данным договорам составила: ООО «Отель плюс» - 1 740 000 рублей (без НДС), ООО «Итис-2» - 1 500 000,00 рублей (без НДС), ООО «Призма» - 92 050 400 рублей (без НДС), ООО «Сокотель» - 41 803 240 рублей (без НДС), ООО «Карелия» - 1 536 000,00 рублей (без НДС).
В 2020 году сумма компенсации расходов по данным договорам составила: ООО «Призма» - 4 206 777,38 рублей (без НДС), ООО «Сокотель» - 684 465,24 рублей (без НДС).
Задолженность по оплате услуг на 31.12.2020 составила: ООО «Отель плюс» - 145 000,00 рублей, ООО «Итис-2» - 125 000,00 рублей, ООО «Призма» - 9 146 169,78 рублей (без НДС), ООО «Сокотель» - 3 924 662,01 рублей (без НДС), ООО «Карелия» - 128 000,00 рублей (без НДС).
В 2020 году услуги оплачены в сумме: ООО «Отель плюс» - 1 740 000 рублей (без НДС), ООО «Итис-2» - 1 500 000,00 рублей (без НДС), ООО «Призма» - 89 510 770,89 рублей (без НДС), ООО «Сокотель» - 41 564 022,50 рубля (без НДС), ООО «Карелия – 1 536 000,00 рублей (без НДС).
01.11.2015 году было заключено Соглашение о сотрудничестве б/н с Кооперативом Суомен Осуускауппойен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) (Финляндская республика) на оказание услуг. В 2020 году сумма вознаграждения составила 8 259 877,66 рублей (без НДС). Задолженность по оплате на 31.12.2020 составила 1 006 004,23 рубля. В 2020 году услуги оплачены в сумме 7 792 778,10 рублей (без НДС).

5.1.2. Заключение договоров аренды:
01.12.2015 заключен договор аренды № G-01 с ООО «Призма» на аренду помещения общей площадью 926,7 кв.м., расположенного по адресу: 199106, РФ, г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 68, литера А. За 2020 год сумма вознаграждения составила - 8 163

244,32 рубля (без НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2020 года составила 602 463,84 руб. (без НДС). В 2020 году услуги оплачены в сумме 8 396 663,89 рублей (без НДС).

5.1.3. Рамочный договор о перечислении денежных средств с участием банка:
04.06.2013 года заключается Рамочный договор о перечислении денежных средств с участием банка между компаниями, входящими в группу СОК - Суомен Осуускаупойджен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta), Финляндия: ООО «Риал Эстейт 1», ООО «Риал Эстейт 2», ООО «СОК Сервисный Центр Рус» (ООО «Риал Эстейт Менеджмент» до 16.09.2015), ООО «Призма», ООО «Карелия», ООО «Отель плюс», ООО «Итис», ООО «Итис-2», ООО «Итис-3» с участием ЗАО КБ "Ситибанк" на срок 3 года с даты подписания. Настоящий договор регулирует порядок проведения операций по счетам, а так же порядок предоставления и погашения взаимных краткосрочных займов в целях осуществления операций по счетам в случае недостаточности денежных средств на них.
В рамках данного договора перечисленные за 2016 год на расчетный счет ООО «СОК Сервисный Центр Рус» проценты перераспределяются между всеми участниками в процентном соотношении в соответствие с остатками денежных средств на расчетных счетах в ЗАО КБ "Ситибанк" по данным на 19.04.2016. Далее Договор прекратил свое действие.
20.02.2016 года заключены Договор о перечислении денежных средств "нулевой остаток" с реверсивным движением №7680-00-02603, Соглашение о совместном использовании средств на расчетных счетах, открытых в АО "Райффайзенбанк" № PU/SSC-4 и Дополнительное соглашение б/н к Договору банковского счета для корпоративных клиентов от 14.12.15 о перечислении денежных средств "нулевой остаток" с реверсивным движением с участием АО "Райффайзенбанк" между компаниями, входящими в группу СОК - Суомен Осуускаупойджен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta), Финляндия: ООО «СОК Сервисный Центр Рус», ООО «Призма», ООО «Отель плюс», ООО «Итис-2», ООО «Сокотель», ООО «Карелия». Вышеуказанные договор, соглашение и дополнительное соглашение регулируют порядок проведения операций по счетам, а также порядок предоставления и погашения взаимных краткосрочных займов в целях осуществления операций по счетам в случае недостаточности денежных средств на них.
В рамках данного договора перечисленные за 2020 год на расчетный счет ООО «СОК Сервисный Центр Рус» проценты перераспределяются между всеми участниками в процентном соотношении в соответствие с остатками денежных средств на расчетных счетах в АО "Райффайзенбанк"по данным на конец периода.

Задолженность ООО «СОК Сервисный Центр Рус» по начисленным процентам составила на 31.12.2020:

Название	Итого за 2019 год (Результат использования Cashpool)	Итого за 2020 год (Результат использования Cashpool)
ООО «Отель плюс»	147	55
ООО «Итис-2»	83	9
ООО «Призма»	204	3
ООО «Сокотель»	497	38
ООО «Карелия»	79	33
	1010	138

Начисленные по договору с АО "Райффайзенбанк" проценты в 2020 году составили:

Название	Итого за 2019 год (Результат использования Cashpool)	Итого за 2020 год (Результат использования Cashpool)
ООО «Отель плюс»	1573	577
ООО «Итис-2»	1109	226
ООО «Призма»	5537	1797
ООО «Сокотель»	7378	1293
ООО «Карелия»	798	337
	16395	4230

5.1.4. Фонд оплаты труда управленческого персонала:
Фонд оплаты труда генерального директора в 2020 г. составляет 9 647 597 руб., в 2019 г. – 9 230 769 руб.

6. Внеоборотные активы

6.1 Прочие внеоборотные активы Общества включают:

Наименование показателя	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
1	2	3	4
Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов:	7999	4921	11013
Программное обеспечение	3908	4921	5416
Добровольное медицинское страхование	4091	0	5597

6.2 Исправление ошибок бухгалтерской отчетности прошлых лет, выявленных в текущем периоде

В балансе на 31 декабря 2018 года и на 31 декабря 2019 года расходы будущих периодов со сроком использования более 12 месяцев были ошибочно отражены по строке баланса 1260 «прочие оборотные активы». Показатели этих строк на 31.12.2018 и 31.12.2019 по пункту 6.1 были перенесены в бухгалтерской отчетности за текущий период следующим образом:

На 31.12.18

Наименование показателя	Код	Исходная сумма	Корректировка	Сумма после корректировки
прочие внеоборотные активы	1190	0	11013	11013
прочие оборотные активы	1260	11509	(11013)	496

На 31.12.19

Наименование показателя	Код	Исходная сумма	Корректировка	Сумма после корректировки
прочие внеоборотные активы	1190	0	4921	4921
прочие оборотные активы	1260	8246	(4921)	3325

6.3 Покупка основных средств:

В связи с необходимостью перевода административного персонала на дистанционный режим работы в 2020 г. было закуплено дополнительное компьютерное оборудование на общую сумму 1 009 750,65 рублей в составе:

Номер	Описание
OS00000068	Ультрабук Dell Latitude 7300 Core i5
OS00000069	Ноутбук Dell Latitude 5410
OS00000070	Ноутбук Dell Inspiron 3593
OS00000071	Ноутбук Dell Vostro 5501
OS00000072	Ноутбук Dell Latitude 3400
OS00000073	Ноутбук Dell Latitude 3400
OS00000074	Ноутбук Dell Latitude 3400
OS00000075	Ноутбук Dell Latitude 5310
OS00000076	Ноутбук Dell Latitude 5400
OS00000077	Ноутбук Dell Latitude 5400
OS00000078	Ноутбук Dell Latitude 5400
OS00000079	Ноутбук Dell Latitude 5411
OS00000080	Ноутбук Dell Latitude 5411
OS00000081	Ноутбук Dell Latitude 5411
OS00000082	Ноутбук Dell Latitude 5411
OS00000083	Ноутбук Dell Latitude 5400

7. Непрерывность деятельности

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2020 год подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает использование и реализацию балансовой стоимости активов и погашение обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности Общества.

Отчетность Общества также основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Руководство Общества не может достоверно оценить влияние дальнейшего ухудшения экономической ситуации, в т.ч. в следствие причин макроэкономического характера, связанных с введением ограничительных мер из-за пандемии коронавируса на будущее финансовое положение Общества. Руководство Компании считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Компании в сложившихся обстоятельствах. Единственный участник Компании "SOK Retail Int Oy" и дальше намерен поддерживать Компанию путем внесения вкладов в ее имущество.

Рыночные риски:

- валютный риск

Часть расходов и обязательств Общества выражена в иностранной валюте, а именно в евро. Общество осуществляет оплату услуг в евро.

- риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностью для Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

В настоящее время, учитывая экономическую и политическую ситуацию в России, можно ожидать ухудшения покупательной способности и изменение приоритетов в формировании потребительской корзины основных потребителей товаров ООО «Призма» и услуг ООО «Сокотель», являющихся основными покупателями услуг Общества.

Общество оценивает данный риск как средний и предполагает осуществить оптимизацию своих издержек, принять меры по увеличению оборачиваемости дебиторской задолженности.

Страновые и региональные риски:

- страновой риск

Компания не подвержена страновому риску, который связан с политической и экономической ситуацией. Компания оценивает уровень риска как невысокий.

отраслевой риск

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России не отразились на выручке Компании и ее финансового результата в 2020 году. В 2021 году Компания не прогнозирует существенных изменений. Компания осуществляет свою деятельность в сфере по предоставлению услуг по управлению недвижимостью. Данная сфера в России характеризуется высоким уровнем конкуренции.

По мнению руководства Общества, риск того, что в сложившейся экономической ситуации покупатели могут переориентироваться на услуги более дешевой ценовой категории, отсутствует.

8. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Генеральный директор Кайпио Ханну Йоуко Оскари