Общество с ограниченной ответственностью «Итис-2»

ОГРН 1117847539842, ИНН 7842465465, КПП 784201001
Юридический адрес: 191317, РФ, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, литера Е

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

1. Сведения об организации
Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Итис-2»
Дата государственной регистрации: 05.12.2011
Основной государственный регистрационный номер: 1117847539842
Уставный капитал предприятия составляет: 10 000,00 рублей.
Добавочный капитал: 61 600 000,00 рублей.
Состав Учредителей: с 19.03.2013 - СОК Риал Эстейт Инт. Ою (SOK Real Estate Int. Oy) (Финляндская республика) - 100 процентов долей уставного капитала.
Юридический адрес:191317, РФ, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, литера Е
Генеральный директор : Управляющая компания ООО «СОК Сервисный Центр Рус» (ООО «Риал Эстейт Менеджмент» до 16.09.2015) в лице Генерального директора Кайпио Ханну Йоуко Оскари.
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 ООО «Итис-2» является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (Код 68.20.2).

2. Существенные факты хозяйственной деятельности
2.1. Займы полученные:

30.06.2015 заключен Договор займа № 01/2015 с Кооперативом Суомен Осуускауппойен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) (Финляндская республика) о предоставлении процентного займа на общую сумму 137 700 000,00 руб., процентная ставка определяется как стоимость привлеченных ресурсов плюс 2,3 % годовых (маржа определяется ежегодно займодавцем). 02.07.2015 Займ получен полностью. Частично займ погашен 30.09.2015 на сумму 60 000 000,00 руб., 29.03.2019 – на сумму 30 000 000,00 руб., 30.06.2020. – на сумму 30 000 000,00 руб. В связи с окончанием срока действия Договора № 01/2015 30.06.2020. обязательства учитывались в балансе в составе краткосрочных обязательств.
30.06.2020 заключен Договор займа № 01/2020 с Кооперативом Суомен Осуускауппойен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) (Финляндская республика) о предоставлении процентного займа на общую сумму 17 700 000,00 руб., процентная ставка определяется как 6 мес. Mosprime плюс 1,8 маржи в год. 30.06.2020 Займ получен полностью. Срок погашения займа по Договору – 30 июня 2025 г.
На 31.12.2020 задолженность по займу составляет 17 700 000,00 руб.
За 2020 год начислены проценты в сумме 2 480 411 ,20 руб. и выплачены проценты в сумме 2 489 599 97 руб. - Строка 4123 Отчета о движении денежных средств.
На 31.12.2020 задолженность по процентам по займу составляет 3 239,37 руб.

2.2. Доходные вложения в материальные ценности:

На 31.12.2020 года в балансе на счете 030-100 – «Доходные вложения в материальные ценности. Здания и сооружения» отражены:

Описание	Сумма
Эскалатор Э-15-1300мм/сер.№65605380000100-001 НН13С00629	2058641,96
Эскалатор Э-15-1300мм/сер.№65605380000100-002 НН13С00630	2058641,96
Гидравлическая платформа (г/п 1т; в/п 6,35м; стол 2,62м*1,6м)	575869,57
Гидравлическая платформа (г/п 1т; в/п 6,35м; стол 2,62м*1,6м)	575869,57
Шахтный подъемник (г/п 0,25т; в/п 1м; клеть 1,0м*1,2м*1,2м)	205975,83
Нежилые помещения 1Н, 3Н	83517417,66
Земельный участок	287 905,17

Свидетельство о государственной регистрации права №78- А Ж 745344, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 25 декабря 2012 года. Зарегистрировано право частной собственности ООО «Итис-2» на нежилые помещения, этаж подвал-цокольный этаж-1, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 1Н, 3 Н. Кадастровый номер 78:13:7412А:2:8:2.

Свидетельство о государственной регистрации права №78- А Ж 745346, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 25 декабря 2012 года. Зарегистрировано право общей долевой собственности, доли в праве 177/1000 собственности ООО «Итис-2» на нежилые помещения общей площадью 12 051,2 кв. м, этаж цокольный этаж-1-2-3-4-5-6-7, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 4Н, 5Н,21Н. Кадастровый номер 78:13:7412А:2:8:2.

Свидетельство о государственной регистрации права № 78:13:0741201:3835-78/036/2018-5 от 31.10.2018. Доля в праве 610/6444. Земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А. Кадастровый номер : 78:13:0741201:3835.

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 760-700 – «Взаиморасчеты с банком по размещенным средствам»
- 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 счету 583-120 – «Проценты начисленные»
- в бухгалтерской отчетности в разделе дебиторская/кредиторская задолженность

4. Информация по операциям с аффилированными лицами.

4.1. 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 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 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. Задолженность по выплате ООО «СОК Сервисный Центр Рус» составила 0,00 руб. на 31.12.2016.
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». Вышеуказанные договор, соглашение и дополнительное соглашение регулируют 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 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. За 2020 год начислены проценты в сумме 226 377,45 руб. В 2020 год проценты выплачены в сумме 299 914,28 руб., задолженность по выплате ООО «СОК Сервисный Центр Рус» составила 9 427,44 руб. на 31.12.2020.

4.2. Заключение договоров на оказание услуг:

11.12.2012 года был заключен договор с ООО «СОК Сервисный Центр Рус» (ООО «Риал Эстейт Менеджмент» до 16.09.2015) на оказание услуг по управлению организацией на неопределенный срок. 01.12.2015 подписано Дополнительное соглашение о расширении предоставляемых услуг, включая финансовое управление организацией. За 2020 год сумма вознаграждения составила 1 500 000 рублей (без НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2020 года составила 125 000.00 руб. (без НДС). В 2020 году услуги оплачены в сумме 1 500 000.00 рублей (без НДС).
11.12.2012 заключен договор аренды с ООО «Призма» на аренду помещения общей площадью 4 кв.м., расположенного по адресу: 191317, РФ, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, литера Е. За 2020 год сумма вознаграждения составила 20 339,04 рублей (без НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2020 года составила 1694.92 руб. (без НДС). В 2020 году услуги оплачены в сумме 20339.00 рублей (без НДС).

4.3. Заключение договоров аренды:

04.09.2012 подписано Соглашение о временном использовании коммерческих помещений между ООО «Итис-2» и ООО «Призма» б/н. Арендная плата состоит из постоянной и переменной составляющих. 04.09.2012 нежилые помещения 1Н и 3Н, расположенные в подвале, цокольном и первом этажах, общей площадью 2 132,5 кв.м.переданы ООО «Призма» под организацию супермаркета.
17.05.2013 года заключен долгосрочный договор аренды б/н от 17.05.2013 года на нежилые помещения 1Н, 3Н супермаркета общей площадью 2 132,5 кв. м.,

расположенные в подвале, цокольном и первом этажах торгового центра по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 1Н, 3 Н.
С 01 октября 2013 года, согласно Дополнительному соглашению №1 от 11.10.2013, постоянная часть месячной арендной платы составляет 1 701 735 руб. плюс НДС .
Доход от сдачи помещений в аренду в 2020 году составил: 29 080 129,72 руб. (без НДС), Задолженность по оплате и аренды на 31.12.2020 года составила 2 432 786,58 руб (без НДС). В 2020 году аренда оплачена в сумме 29 121 059,83 рублей (без НДС).
4.4. Займы: Процентный займ от Кооператива Суомен Осуускауппойен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) (Финляндская республика) - собственника, владеющего 100% акций в сумме 17 700 000,00 рублей на 31.12.2020 года. Задолженность является контролируемой. Размер контролируемой задолженности перед иностранной организацией менее чем в 3 раза превышает собственный капитал.

5. *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 покупателей товаров ООО «Призма», являющейся основным покупателем 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.

6. События после отчетной даты

За период с 01.01.2021 по 29.03.2021 года не выявлены существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние и результаты деятельности компании в 2020 году.

Генеральгый директор Кайпио Х.Й.О.

