

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «БДЦ» за 2020 год

1. Общие положения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Бурятский деловой центр».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «БДЦ».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: Россия, 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Борсоева, дом 19Б.

Почтовый адрес: Россия, 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Борсоева, дом 19Б.

Сведения об образовании юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Бурятский деловой центр» (далее «Общество») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия 02.09.2005 за основным государственным регистрационным номером 1050303019623.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0326027992.

Код причины постановки на учет (КПП): 032601001.

Основной вид деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Сдача в аренду нежилых помещений.

Основным видом деятельности Общества в 2020 и 2019 гг. была сдача в аренду нежилых помещений в Бурятском деловом центре, расположенном в г. Улан-Удэ, Республика Бурятия.

Филиалы, представительства и иные подразделения

В 2020 и 2019 гг. Общество филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), не имело.

Среднегодовая численность работающих

Среднегодовая численность работающих в Обществе за отчетный период составила 1 человек (2020 год: 1 человек).

Управляющая организация

В 2020 и 2019 гг. руководство текущей деятельностью Общества осуществлялось управляющей организацией – Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Метрополь Девелопмент».

Участники Общества

В 2020 и 2019 гг. единственным участником Общества являлось Общество с ограниченной ответственностью «Метрополь Девелопмент».

Официальные курсы иностранных валют

Официальные курсы иностранных валют, установленные Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ») на 31 декабря:

Руб.	2020	2019
USD 1	73,8757	61,9057
EUR 1	90,6824	69,3406

2. Основные положения учетной политики

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

При организации бухгалтерского учета Общество исходит из требования рациональности, что его учетная политика должна обеспечивать рациональное ведение бухгалтерского учета исходя из условий хозяйствования и величины организации.

При формировании бухгалтерской отчетности Общество исходит из того, что бухгалтерская отчетность должна давать достоверное и полное представление о его финансовом положении, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

2.1. Составление бухгалтерской отчетности

Общество приводит в бухгалтерской отчетности показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях обособленно лишь в случае их существенности, и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

2.2. Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные

В бухгалтерском балансе Общество представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные.

Актив является оборотным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он удерживается главным образом для целей торговли;
- его предполагается реализовать в пределах двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или

- он представляет собой денежные средства или эквивалент денежных средств, кроме случаев, когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, действующие в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается урегулировать в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается преимущественно для целей торговли;
- оно подлежит урегулированию в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- у Общества нет безусловного права отсрочить урегулирование обязательства по меньшей мере на двенадцать месяцев после окончания отчетного периода.

Общество классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

2.3. Основные средства

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01. № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

Доходные вложения в материальные ценности

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Определение лимита стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе материально-производственных запасов, составляет 40 тыс. рублей.

Определение инвентарного объекта

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Оценка ОС при принятии к бухгалтерскому учету

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Переоценка ОС

Переоценка однородных объектов ОС не осуществляется.

Способ начисления амортизации

Способ начисления амортизации объектов ОС (по группам однородных объектов) - линейный способ.

Сроки полезного использования

Сроки полезного использования объектов ОС (по основным группам):

- Здания: 30 лет;
- Машины и оборудование (кроме офисного): 10 лет;
- Производственный и хозяйственный инвентарь: 7 лет;
- Прочее: 5 лет.

Способ учета затрат на ремонт ОС

Затраты на ремонт ОС включаются на затраты текущего отчетного периода по мере их возникновения.

2.4. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Определение единицы бухгалтерского учета финансовых вложений

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений, является одна ценная бумага (один выданный заем).

Определение первоначальной стоимости финансовых вложений, полученных Обществом безвозмездно

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается:

- их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету;
- сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету (для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена).

Последующая оценка финансовых вложений

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном порядке;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Порядок признания разницы между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость разница между первоначальной и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, учитывается в составе прочих доходов.

Способ оценки стоимости при выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой следующим способом (по группе):

- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Оценка при выбытии стоимости финансовых вложений по которым определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии актива, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Способ оценки финансовых вложений на конец отчетного периода

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости от принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, т.е.:

- по текущей рыночной стоимости;
- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Определение дисконта по векселям полученным

Ежемесячная сумма дисконта определяется по полученным векселям со сроком платежа «по предъявлении, но не ранее определенной даты» как 365 (366) день с самой ранней даты, когда вексель может быть предъявлен к оплате.

2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

В состав денежных эквивалентов включаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты со сроком погашения до трех месяцев.

2.6. Расходы будущих периодов

Способ списания расходов будущих периодов (по видам расходов)

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов,

установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Затраты, не соответствующие условиям признания определенного актива, признаются расходами будущих периодов и списываются путем их обоснованного распределения в течение периода, к которому они относятся.

Согласно абз. 2 п. 39 ПБУ 14/2007 платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, отражаются в бухгалтерском учете пользователя (лицензиата) как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение срока действия договора.

К расходам будущих периодов Общество относит:

- Расходы на приобретение лицензий для оказания телематических услуг, услуг телефонной связи и передачи данных;
- Расходы на использование программных продуктов (таких как Контур и пр.);
- Начисленный дисконт по выданным векселям.

2.7. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Способ оценки оценочного обязательства

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

Способ учета оценочных обязательств

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление взносов во внебюджетные фонды с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся общехозяйственные расходы.

2.8. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Способ списания дополнительных расходов по займам

Дополнительные расходы по займам списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Способ учета дисконта по выданным векселям

Начисленный дисконт по причитающимся к оплате векселям отражается единовременно в момент погашения векселя в составе прочих расходов.

2.9. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.10. Выручка, прочие доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

Перечень поступлений, признаваемых доходами от обычных видов деятельности организации

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- Выручка от сдачи в аренду нежилых помещений.

Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации

Прочими доходами являются:

- Доходы от финансовых вложений;
- Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- Прочие аналогичные доходы.

2.11. Себестоимость оказанных услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

Перечень расходов, признаваемых расходами от обычных видов деятельности организации

Расходами от обычных видов деятельности являются:

- Расходы, связанные с выполнением работ и оказанием услуг: обслуживание эксплуатации здания и имущества, которые сдаются в аренду;
- Суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым в процессе оказания услуг.

Расходы, признаваемые прочими расходами

Прочими расходами являются:

- Расходы по займам и кредитам;
- Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- Отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- Прочие аналогичные расходы.

Способ признания коммерческих расходов

Коммерческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Способ признания управленческих расходов

Управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.12. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

2.13. Информация по сегментам

Информация по сегментам раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 08.11.10. № 143н.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Информация по сегментам не раскрывается.

2.14. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

3. Изменения учетной политики в 2020 г.

Изменения учетной политики в 2020 году, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

4. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2020 год

4.1. Доходные вложения в материальные ценности

По состоянию на 31 декабря доходные вложения в материальные ценности представлены основными средствами, переданными в операционную аренду:

Тыс. руб.	На 31 декабря 2019 года	Поступило	Выбыло	На 31 декабря 2020 года
Здания	1 199 324	-	-	1 199 324
Машины и оборудование (кроме офисного)	161 251	-	-	161 251
Офисная мебель	48 368	6	-	48 374
Прочие	1 264	-	-	1 264
	1 410 207	6	-	1 410 213

Тыс. руб.	На 31 декабря 2018 года	Поступило	Выбыло	На 31 декабря 2019 года
Здания	1 199 324	-	-	1 199 324
Машины и оборудование (кроме офисного)	161 251	-	-	161 251
Офисная мебель	63 820	-	(15 452)	48 368
Прочие	1 264	-	-	1 264
	1 425 659	-	(15 452)	1 410 207

Движение амортизации по группам основных средств за отчетный и предыдущий периоды представлено следующим образом:

Тыс. руб.	На 31 декабря 2019 года	Начислено	Списано	На 31 декабря 2020 года
Здания	(272 509)	(40 333)	-	(312 842)
Машины и оборудование (кроме офисного)	(125 840)	(18 274)	-	(144 113)
Офисная мебель	(28 173)	(3 890)	-	(32 062)
	(426 522)	(62 497)	-	(489 018)

Тыс. руб.	На 31 декабря 2018 года	Начислено	Списано	На 31 декабря 2019 года
Здания	(232 176)	(40 333)	-	(272 509)
Машины и оборудование (кроме офисного)	(107 476)	(18 364)	-	(125 840)
Офисная мебель	(24 134)	(4 039)		(28 173)
	(363 786)	(62 736)		(426 522)

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов основные средства из состава доходных вложений в материальные ценности, переданные в залог под обеспечение полученных заемных средств (Пояснение 4.7), по группам основных средств представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Здание и земельный участок (по остаточной стоимости - за вычетом накопленной амортизации)	879 920	919 859
	879 920	919 859

4.2. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря финансовые вложения представлены простыми дисконтными векселями с оговоркой по сроку погашения - "по предъявлении, но не ранее" следующим образом:

Краткосрочные финансовые вложения

2020, Тыс. руб.

Векселедатель	Валюта векселя	Срок погашения (год)	Номинальная сумма векселя (сумма погашения)	Балансовая стоимость векселя
Российские юридические лица	Российский рубль	2020-2021	600 000	586 468
			600 000	586 468

2019, Тыс. руб.

Векселедатель	Валюта векселя	Срок погашения (год)	Номинальная сумма векселя (сумма погашения)	Балансовая стоимость векселя
Российские юридические лица	Российский рубль	2019-2020	178 166	170 069
			178 166	170 069

Долгосрочные финансовые вложения

2020, Тys. руб.

Векселедатель	Валюта векселя	Срок погашения (год)	Номинальная сумма векселя (сумма погашения)	Балансовая стоимость векселя
Российские юридические лица	Российский рубль	2022 - 2031	2 081 887	1 287 636
			2 081 887	1 287 636

2019, Тys. руб.

Векселедатель	Валюта векселя	Срок погашения (год)	Номинальная сумма векселя (сумма погашения)	Балансовая стоимость векселя
Российские юридические лица	Российский рубль	2021 - 2030	2 029 699	1 545 398
			2 029 699	1 545 398

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов балансовая стоимость векселей включает начисленную амортизацию дисконта. Доходы от амортизации дисконта по векселям отражены в составе Процентов к получению по строке 2320 Отчета о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. текущая рыночная стоимость по полученным векселям не определяется.

У Общества отсутствуют признаки обесценения финансовых вложений. Также не возникали ситуации, в которых может произойти обесценение указанных финансовых вложений. Стоимость финансовых вложений, отраженная в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2020 и 31.12.2019 гг., соответствует величине экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных вложений в обычных условиях его деятельности.

4.3. Прочие внеоборотные активы - долгосрочные

По состоянию на 31 декабря прочие внеоборотные активы представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Амортизация дисконта по выданному векселю	173 652	145 058
	173 652	145 058

4.4. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря дебиторская задолженность представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Расчеты с покупателями и заказчиками	93 137	99 517
Расчеты по авансам выданным	546	137
Прочее	1 849	1 321
	95 532	100 975
Резерв по сомнительным долгам	(7 053)	(6 409)
	88 479	94 566

Изменение резерва по сомнительным долгам за отчетный и предыдущий периоды представлено следующим образом:

Тыс. руб.	Пояснение	2020	2019
Резерв на начало года		(6 409)	(5 803)
Увеличение резерва	4.13	(878)	(606)
Использование резерва		234	40
Восстановление резерва		-	(40)
Резерв на конец года		(7 053)	(6 409)

4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Денежные средства на счетах в банках (в российских рублях)	398	1 959
	398	1 959

4.6. Капитал и резервы

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов размер объявленного и оплаченного уставного капитала Общества составлял 22 000 тыс. руб.

Уставный капитал был оплачен денежными средствами.

В 2020 году добавочный капитал в сумме 48 000 тыс. рублей (2019: 25 000 тыс. рублей) был сформирован за счет безвозмездной финансовой помощи от Единственного участника Общества в виде простых векселей. Указанные векселя отражены в составе долгосрочных финансовых вложений (Пояснение 4.2).

В течение 2020 и 2019 годов Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

4.7. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря заемные средства представлены следующим образом:

2020, Тys. руб.

Наименование кредитора	Валюта займа	Процентная ставка (годовых)	Срок погашения (год)	Сумма займа	Сумма начисленных процентов (*)	Итого
ООО «Аудитавиатраст» (простой дисконтный вексель)	Российский рубль	-	2021	434 000	173 633	607 633
ООО «Аудитавиатраст» (займ)	Российский рубль	8%	2022	976 934	729 115	1 706 049
ПАО МТС-Банк (кредит)	Российский рубль	12,5%	2022	40 964	2 889	43 853
АО «Система Финанс» (займ)	Российский рубль	7%	2022	631 452	6 642	638 094
				2 083 350	912 279	2 995 629

2019, Тys. руб.

Наименование кредитора	Валюта займа	Процентная ставка (годовых)	Срок погашения (год)	Сумма займа	Сумма начисленных процентов (*)	Итого
ООО «Аудитавиатраст» (простой дисконтный вексель)	Российский рубль	-	2021	434 000	145 033	579 033
ООО «Аудитавиатраст» (займ)	Российский рубль	8%	2022	976 934	650 961	1 627 895
ПАО МТС-Банк (кредит)	Российский рубль	12,5%	2021	66 101	136	66 237
				1 477 035	796 130	2 273 165

(*) Начисленные проценты по простому дисконтному векселю представляют собой амортизацию дисконта по векселю. Расходы от амортизации дисконта по векселю отражены в составе Процентов к уплате по строке 2330 Отчета о финансовых результатах.

В соответствии с условиями договоров займа с ООО «Аудитавиатраст» начисленные проценты уплачиваются в конце срока займа вместе с уплатой основного долга.

В соответствии с условиями договора кредита с ПАО МТС-Банк начисленные проценты уплачиваются ежемесячно.

В соответствии с условиями договора займа с АО «Система-Финанс» начисленные проценты уплачиваются в конце срока займа вместе с уплатой основного долга.

По состоянию на 31 декабря заемные средства по срокам погашения представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Долгосрочные заемные средства	2 354 646	2 273 029
Краткосрочные заемные средства, включая начисленные проценты	640 983	136
	2 995 629	2 273 165

Основные средства, переданные в залог под обеспечение полученных заемных средств указаны в Пояснении 4.1.

4.8. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	68 319	64 739
Расчеты по авансам полученным	2 042	2 640
НДС к уплате	640	2 997
Расчеты по вексям полученным (*)	-	607 063
Прочее	1 607	77
	72 608	677 516

(*) Полученные векселя отражены в составе долгосрочных финансовых вложений - Пояснение 4.2.

4.9. Отложенные налоги

Ставка налога на прибыль, применяемая Обществом, в 2020 и 2019 гг. составляет 20%.

(Расходы) / доходы по налогу на прибыль представлены в следующей таблице:

Тыс. руб.	2020	2019
Текущий налог на прибыль	-	-
Отложенный налог на прибыль	(3 463)	(7 267)
	(3 463)	(7 267)

Сверка условного дохода/(расхода) по налогу на прибыль с фактическим доходом/(расходом) по налогу на прибыль представлена в следующей таблице:

	2020		2019	
	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(48 399)	100	(25 248)	100
Условный (расход)/доход по налогу на прибыль	9 680	20	5 050	20
Необлагаемые доходы	-	-	-	-
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	(13 143)	(27)	(12 317)	(49)
Фактический (расход)/доход по налогу на прибыль	(3 463)	(7)	(7 267)	(29)

В 2020 и 2019 году расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу, в основном, относятся к сделкам по новации векселей.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов основные отложенные налоговые активы относятся к убыткам прошлых лет, а основные отложенные налоговые обязательства - к разнице в амортизации доходных вложений в материальные ценности в бухгалтерском и налоговом учете и дисконту по выданным векселям.

4.10. Выручка

За отчетный и предыдущий периоды выручка представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Предоставление недвижимости в аренду	50 100	95 105
	50 100	95 105

4.11. Себестоимость проданных товаров и оказанных услуг

За отчетный и предыдущий периоды себестоимость представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Амортизация доходных вложений в материальные ценности (Пояснение 4.1)	62 514	62 736
Эксплуатационные расходы	15 923	16 396
Коммунальные расходы	9 063	11 336
Материальные расходы	238	15 579
Имущественные налоги	2 327	2 284
Страхование	94	93
Услуги связи	1 267	1 269
Текущий ремонт	202	740
Прочее	33	23
	91 661	110 456

4.12. Прочие доходы

За отчетный и предыдущий периоды прочие доходы представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Продажа основных средств и прочего имущества	-	119
Новация векселей	178 166	60 980
Прочее	144	319
	178 310	61 418

4.13. Прочие расходы

За отчетный и предыдущий периоды прочие расходы представлены следующим образом:

Тыс. руб.	Пояснение	2020	2019
Новация векселей		178 166	60 202
Списание невозвратной дебиторской задолженности		-	-
Создание резерва по сомнительным долгам	4.4	878	606
Прочее		50	108
		179 094	60 916

5. Информация о связанных сторонах

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В Пояснении 1 приводится информация о составе участников (собственников) Общества по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг.

Перечень связанных сторон

Наименование связанной стороны	Характер отношений
ООО «Метрополь Девелопмент»	Единственный участник Общества
ООО «УК «Метрополь Девелопмент»	Управляющая организация Общества
ООО «МВС СтройЗаказчик»	Общий учредитель (участник)
ООО «ЮВЭК»	Общий учредитель (участник)
ООО «ИФК «Метрополь»	Связанная сторона учредителя
Слипенчук Михаил Викторович	Связанная сторона учредителя

ООО «Мэргэн»	Общий учредитель (участник)
ООО «Мэргэн-батор»	Общий учредитель (участник)
ИП Дорош Е. Ж.	Связанная сторона Единственного участника Общества

Условия операций со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами проводятся по фактической цене сделки, и условия по данным операциям могут отличаться от аналогичных условий операций с независимыми сторонами.

Резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создается.

Операции, проведенные со связанными сторонами

2020 год

Тыс. руб.		Наименование связанной стороны						
Виды операций	ООО «ИФК «Метрополь»	ООО «УК «Метрополь Девелопмент»	ООО «МВС СтройЗаказчик»	Слипенчук М.В.	ООО «ЮВЭК»	ООО «Мэргэн»	ООО «Мэргэн-батор»	ИП Дорош Е.Ж
Реализация товаров (работ, услуг)	-	427	27	-	164	2 644	7 187	8 494
Приобретение товаров (работ, услуг)	-	840	-	-	16 692	-	-	-

2019 год

Тыс. руб.		Наименование связанной стороны						
Виды операций	ООО «ИФК «Метрополь»	ООО «УК «Метрополь Девелопмент»	ООО «МВС СтройЗаказчик»	Слипенчук М.В.	ООО «ЮВЭК»	ООО «Мэргэн»	ООО «Мэргэн-батор»	ИП Дорош Е.Ж
Реализация товаров (работ, услуг)	-	720	54	-	274	13 014	34 521	8 494
Приобретение товаров (работ, услуг)	-	837	-	-	16 743	-	-	-

В 2020 и 2019 гг. расходы по ООО «ЮВЭК» относятся к оказанию услуг по эксплуатации здания бизнес-центра.

В 2020 и 2019 гг. Единственным участником была оказана Обществу безвозмездная финансовая помощь (Пояснение 4.6).

Незавершенные операции со связанными сторонами

2020 год

Тыс. руб.		Наименование связанной стороны						
Виды операций	ООО «ИФК «Метрополь»	ООО «УК «Метрополь Девелопмент»	ООО «МВС «СтройЗаказчик»	Слипенчук М.В.	ООО «ЮВЭК»	ООО «Мэргэн»	ООО «Мэргэн-батор»	ИП Дорош Е. Ж
Дебиторская задолженность	680	145	5	1 516	72	19 080	38 138	16 588
Кредиторская задолженность	-	240	-	-	67 500	-	-	-

2019 год

Тыс. руб.		Наименование связанной стороны						
Виды операций	ООО «ИФК «Метрополь»	ООО «УК «Метрополь Девелопмент»	ООО «МВС «СтройЗаказчик»	Слипенчук М.В.	ООО «ЮВЭК»	ООО «Мэргэн»	ООО «Мэргэн-батор»	ИП Дорош Е. Ж
Дебиторская задолженность	680	1 592	243	1 516	80	19 372	40 656	16 709
Кредиторская задолженность	-	59	-	-	63 895	-	-	-

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

2020 год

Тыс. руб.

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	
Оплата труда за отчетный период	82
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	25
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-
Иные краткосрочные вознаграждения	-

2019 год

Тыс. руб.

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	
Оплата труда за отчетный период	83

Виды вознаграждений	Сумма
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	25
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-
Иные краткосрочные вознаграждения	-

Незавершенные операции с основным управленческим персоналом

По состоянию на 31 декабря незавершенные операции с основным управленческим персоналом следующим образом:

Тыс. руб.	2020	2019
Задолженность по оплате труда	-	-
Резерв по неиспользованным отпускам	19	21
	19	21

6. Условные обязательства

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечает требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Негативное влияние на российскую экономику продолжают оказывать санкции, введенные против России некоторыми странами, а также очень сильное негативное влияние на глобальную экономику последствий эпидемии коронавируса, вспышка которой произошла в Китае в декабре 2020 года и впоследствии распространилась по всему миру. Всемирная организация здравоохранения 11 марта 2020 года объявила вспышку новой коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Указанные последствия включают сильное падение цен на нефть, падение индексов деловой активности в ведущих промышленных странах, значительное усиление волатильности на мировых финансовых рынках, существенное ослабление курса российского рубля к другим мировым валютам, а также к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости.

Меры по сдерживанию распространения COVID-19, принятые Правительством Российской Федерации в 2020 году, оказали существенное влияние на работу многих компаний в Российской Федерации, в том числе на Общество. В частности, в период пандемии сотрудники многих компаний были переведены на удаленный режим работы, что привело к уменьшению арендованных площадей арендаторами Общества и, как следствие, к существенному сокращению выручки Общества в 2020 году по сравнению с 2019 годом.

Совокупность указанных факторов привела к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Общество в устоявшейся деловой практике придерживается принципов разумной осмотрительности при осуществлении операций с контрагентами на момент их проведения. Осуществляются проверки контрагентов в соответствии рекомендациями налоговых органов. Существует вероятность того, что в какой-то момент времени контрагент может перестать добросовестно выполнять свои налоговые обязательства. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надёжности.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с не взаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между связанными сторонами Общества, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надёжности.

Судебные разбирательства

Общество в устоявшейся деловой практике придерживается принципов добросовестного исполнения деловых, финансовых, налоговых и иных обязательств. Однако, существует вероятность, что к Обществу, в ходе обычной деятельности, в том числе и по независящим от Общества обстоятельствам, могут поступать иски и требования.

Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отражённых в настоящей бухгалтерской отчетности.

Соблюдение условий кредитных договоров

Общество должно выполнять определенные условия, преимущественно связанные с полученными кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным

последствиям для Общества, включая увеличение расходов по заемным средствам и увеличения риска ликвидности.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. Обществом были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами и договорами займов.

7. Цели и политика управления финансовыми рисками

Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

Общество подвержено финансовым рискам, которые включают кредитный риск, риск ликвидности и рыночный риск (процентный риск, валютный риск и прочий ценовой риск).

Раскрытие информации о кредитных рисках

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что одна из сторон по финансовому инструменту нанесет финансовые убытки другой стороне посредством неисполнения своих обязательств. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом продукции на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы.

Финансовые вложения (Пояснение 4.2), дебиторская задолженность (Пояснение 4.4) и денежные средства и денежные эквиваленты (Пояснение 4.5) представляют максимальный кредитный риск, возникающий у Общества.

Общество контролирует кредитный риск посредством регулярного анализа сроков задержки платежей по дебиторской задолженности. На основании данного анализа по состоянию на 31 декабря 2020 резерв по сомнительным долгам составляет 7 053 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г. – 6 409 тыс. руб.) – см. Пояснение 4.4.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. основная часть дебиторской задолженности относится к связанным сторонам (Пояснение 5). Таким образом, Общество оценивает кредитный риск как низкий.

Концентрация кредитного риска

Общество подвержено концентрации кредитного риска. На 31 декабря 2020 г. у Общества было 4 крупнейших контрагента (2019 г.: 4 крупнейших контрагента), общая сумма остатков дебиторской задолженности которых была свыше 12 000 тыс. руб. Суммарно данная дебиторская задолженность составляла 83 161 тыс. руб. (2019 г.: 91 689 тыс. руб.) или 94% общей суммы дебиторской задолженности (2019 г.: 97% общей суммы дебиторской задолженности).

Основная часть данной дебиторской задолженности относится к связанным сторонам (Пояснение 5). Таким образом, Общество оценивает данный риск как низкий.

Раскрытие информации о риске ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Общество столкнется с трудностями при исполнении финансовых обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Риском ликвидности управляет управляющая организация ООО "УК "Метрополь Девелопмент", которая ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из торговой и прочей кредиторской задолженности. Общество также регулярно контролирует сроки погашения дебиторской задолженности с тем, чтобы иметь возможность

быстро и соответствующим образом реагировать на непредвиденные требования к уровню ликвидности. Кроме того, Общество поддерживает достаточный уровень денежных средств и их эквивалентов в целях удовлетворения текущих и непредвиденных потребностей в ликвидности.

Управляющая организация ООО "УК "Метрополь Девелопмент" регулярно проводит анализ ликвидности при различных сценариях, охватывающих стандартные и более неблагоприятные рыночные условия.

Раскрытие информации о рыночных рисках

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночный риск включает в себя три типа риска: процентный риск, валютный риск и прочие ценовые риски. Финансовые инструменты, подверженные рыночному риску, включают в себя кредиты и займы, а также финансовые вложения.

Процентный риск

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок.

Общество использует заемное финансирование. При этом Общество руководствуется принципом разумной достаточности данного финансирования и использует ставки процента, которые являются наиболее привлекательными на рынке в момент привлечения заемных средств. Общество привлекает заемные средства, в основном, по фиксированным процентным ставкам.

Финансовые вложения Общества представлены простыми дисконтными векселями с оговоркой по сроку погашения - "по предъявлении, но не ранее".

Степень риска изменения процентных ставок, которому подвергается Общество, является несущественной.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Финансовое положение и денежные потоки Общества в незначительной степени подвергаются риску изменения обменных курсов валют. Операционная деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, и цены в контрактах с клиентами установлены в российских рублях.

Прочий ценовой риск

Общество не подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных цен на ценные бумаги или товары биржевой торговли на ее финансовое положение и денежные потоки ввиду отсутствия данных активов или обязательств, а также закупок товаров биржевой торговли.

Как указано в Пояснении 4.2 текущая рыночная стоимость по финансовым вложениям Общества не определяется.

8. События после отчетной даты

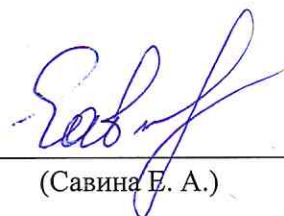
Как раскрыто в Пояснении 6, сильное негативное влияние на глобальную экономику и экономику Российской Федерации продолжает оказывать пандемия коронавируса COVID-19. Ежедневное число зараженных коронавирусом COVID-19 остается высоким как в России, так и в других

странах. Продолжают действовать ограничительные меры для предотвращения распространения коронавирусной инфекции. В Российской Федерации продолжается массовая вакцинация населения против COVID-19, которая началась в декабре 2020 года. Общество продолжает следить за развитием ситуации с пандемией COVID-19 и при необходимости примет дальнейшие меры в ответ на экономический кризис.

Других каких-либо существенных событий и фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества, за период после отчетной даты и до даты подписания бухгалтерской отчетности Общества не произошло.

Представитель по доверенности
№ 2 от 31.12.20

31 марта 2021 г.



(Савина Е. А.)