

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2020 год

I. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «АСКК ПРОПЕРТИ» (далее «Общество») зарегистрировано 19 января 2011 года, регистрационный номер № 1117746021414.

Сокращенное наименование Общества: ООО «АСКК-Про».

По состоянию на 31 декабря 2020 года Общество зарегистрировано по адресу:

143082, МОСКОВСКАЯ ОБЛ, ОДИНЦОВО Г, РАЗДОРЫ Д, 61-Й (МКАД ТЕР.) КМ, СТРОЕНИЕ 1, ЭТАЖ 3, ОФИС 49

Основным видом деятельности Общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества по ОКВЭД 68.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Штатная численность Общества по состоянию:

- на 31.12.2020 - 1 человек (совместитель),
- на 31.12.2019 - 1 человек (совместитель).

Единственным участником Общества является компания АСКК Холдинг ГмбХ (ASKK Holding GmbH), юридическое лицо, созданное и действовавшее по законодательству Германии.

28 января 2019 года единственным участником Общества - АСКК Холдинг ГмбХ (ASKK Holding GmbH) принято Решение о реорганизации компаний в форме присоединения ООО «АСКК ПМБ» к Обществу. 25 июня 2019 года ООО «АСКК ПМБ» прекратило деятельность в результате присоединения к ООО «АСКК-Про».

С 11.05.2016 г. функции единоличного исполнительного органа исполняет управляющая компания ООО «АСКК Менеджмент», зарегистрированное по адресу: 143082, Московская обл., Одинцово г, Раздоры д, 61-Й (МКАД тер.) км, стр. 1, этаж 3, офис 49.

Руководитель управляющей организации: Генеральный директор Г.Е. Пыриков.

Ведение бухгалтерского учета передано управляющей компании ООО «АСКК Менеджмент» на основании договора от 19.04.2016 г.

II Учетная политика

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность за 2020 г. сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н.

При формировании Учетной политики не допускались отступления от действующего законодательства.

Внесены изменения в Учетной политику на 2020 в части изменений ПБУ 16/08 и ПБУ 18/02 с 01 января 2020 года. Данные изменения не оказали значительного влияния на показатели финансовой отчетности.

Сумма налога на прибыль с учетом отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов раскрыта в п.1 раздела III.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.1. Операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2020 г.

Курс ЕВРО на 31 декабря 2020 г. составил 90,6824 руб. за 1 евро (31 декабря 2019 г. 69,3406 руб.).

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе, по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы и показаны в отчетности свернуто.

3. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.

К финансовым вложениям относятся: вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные юридическим и физическим лицам займы (в том числе выданные дочерним и зависимым хозяйственным обществ) и пр.

Денежные средства, находящиеся на депозитном счете по договору о размещении депозита на срок от 3х месяцев и выше, учитываются в составе финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений, учет которых ведется по организациям (банкам) в которые осуществлены вложения.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка производится ежегодно.

Оценка финансовых вложений, по которым отсутствует возможность определения текущей рыночной стоимости, производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений за минусом резерва на обесценение.

Общество проводит проверку финансовых вложений на обесценение на ежегодной основе по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Тестирование финансовых вложений на обесценение производится путем анализа признаков обесценения, примерами которых являются:

- появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности у организации, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства, либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

Расчет резерва на обесценение финансовых вложений осуществляется на основании всей имеющейся информации о возможности их возмещения.

4. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Учет основных средств и доходных вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом и в соответствии с определенным по каждому основному средству сроку полезного использования, исходя из ожидаемого физического износа, ожидаемого срока полезного использования в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью, нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

Основные средства стоимостью до 40 тыс. руб. не амортизируются, а списываются на затраты по мере их ввода в эксплуатацию.

Затраты на ремонт основных средств включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

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

Доходные вложения в материальные ценности представлены комплексом объектов основных средств, включая земельные участки, здание, оборудование и т.д., составляющих единый имущественный многофункциональный комплекс, предназначенный для сдачи в аренду в целях:

- продажи автомобилей;
- ремонта и технического обслуживания автомобилей;
- размещения офисов;
- торговли деталями к автомобилям и сопутствующими аксессуарами и их хранения.

Здание было введено в эксплуатацию в декабре 2014г., амортизируется линейным способом, срок амортизации 35 лет.

К доходным вложениям в материальные ценности также относятся принадлежащие Обществу на праве собственности земельные участки, которые сдаются в аренду на неопределенный срок под парковочные места и контейнерную площадку.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	35
Сооружения	5-34
Машины и оборудование (кроме офисного)	6
Офисное оборудование	4
Транспортные средства	3-5
Прочие	2– 11

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;
- долгосрочным активам к продаже.

Доходы и потери от выбытия основных средств или элементов доходных вложений в материальные ценности отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

В первоначальную стоимость объектов основных средств и доходных вложений включаются все расходы, непосредственно связанные с проектированием, строительством и доведением до состояния, пригодного для эксплуатации.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации.

Переоценка основных средств не производится.

Затраты на текущий ремонт основных средств включаются в расходы отчетного периода по мере их возникновения.

5. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в составе прочих оборотных активов в строке 1260. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся согласно условиям договора.

В состав расходов будущих периодов относятся:

- расходы на имущественное страхование;
- неисключительные права на программное обеспечение.

6. Учет кредитных и заемных средств

Задолженность заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

В краткосрочной задолженности отражаются обязательства, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В случае выдачи Обществом заемных обязательств при получении кредитов и займов начисленные проценты (дисконт) отражаются вместе с основной задолженностью.

7. Признание доходов

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н.

Доходами от обычных видов деятельности организации являются: поступления от сдачи имущества в аренду.

Иные поступления признаются прочими доходами организации.

8. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг. Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Величина оплаты и (или) кредиторской задолженности определяется исходя из цены и условий, установленных договором между организацией и поставщиком (подрядчиком) или иным контрагентом.

9. Денежные средства, эквиваленты и отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относят высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество признает в качестве денежных эквивалентов следующие активы: денежные средства, находящиеся на депозитном (специальном) счете по договору о размещении депозита на срок до 3х месяцев.

Отчет о движении денежных средств, в части отражения денежных потоков от операционной деятельности, а также от инвестиционной и финансовой деятельности, составляется Обществом по прямому методу. Информация берется из учетных записей и регистров.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование, таможенных платежей и процентов включается Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности.

Платежи, принимаемые (осуществляемые) в иностранной валюте, отражаются в отчете о движении денежных средств по курсу Банка России на день платежа.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто по операциям:

- косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет РФ или возмещение из него;
- приход/расход денежных средств, находящихся на депозитном счете на срок до 3х месяцев.

10. Оценочные резервы и 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 13.12.2010 № 167н.

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).

Обществом создаются следующие оценочные резервы и обязательства:

- резерв под сомнительную дебиторскую задолженность;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- обязательство под пожизненную выплату бывшему сотруднику органа управления.

При признании указанных выше оценочных резервов и обязательств их величина относится на прочие расходы.

11. 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.

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

III. Раскрытие пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Налоги

Сумма прибыли (до налогообложения) за 2019 год составила – **372 156** тыс.руб., сумма убытка (до налогообложения) за 2020 год – **314 391** тыс. руб.

Налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 представлен следующим образом (в тыс. руб.):

Статья	2020	2019
Условный расход /(доход) по налогу на прибыль	(62 878)	74 431
Постоянный налоговый расход (ПНО)	7 244	865
Изменение отложенного налогового актива	54 810	(8 283)
Изменение отложенного налогового обязательства	824	753
Итого текущий налог на прибыль и иные аналогичные платежи	-	67 766

Расшифровка постоянных налоговых расходов (тыс. руб.)

Наименование статей доходов/расходов	2020	2019
Резервы предстоящих расходов и платежей (пожизненное вознаграждение бывшему сотруднику органа управления)	3 702	(2 774)
Расходы на выплату пожизненного вознаграждения	2 015	1 730
Проценты по кредиту (тонкая капитализация)	1 514	1 852
Прочие не уменьшающие прибыль расходы	13	57
Резервы по сомнительным долгам	-	-
Итого постоянные налоговые разницы	7 244	865

Расшифровка временных разниц (тыс. руб.):

Наименование статей доходов/расходов	2020	2019
ОНО амортизация ОС	824	753
ОНА амортизация ОС	365	-
ОНА убыток текущего периода	54 445	(8 283)
Итого ОНА	54 810	(8 283)

По данным налогового учета прибыль за 2019 год составила 338 830 тыс.руб., с учетом покрытия убытка 2018 года. Убыток 2020 года составил 272 227 тыс.руб.

В результате реорганизации (см. п.1, раздела 8) Общество является правопреемником налоговых убытков, полученных ООО «АСКК ПМБ» до момента реорганизации в форме присоединения, в общей сумме 19 668 тыс. руб., возникшие в 2016, 2017 и 2019 годах.

ОНА от убытка прошлых лет присоединяемого общества ООО «АСКК ПМБ», составил **3 934 тыс.руб.**

2. Займы и кредиты:

Кредитор	Валюта займа	Срок погашения	Задолженность на 31.12.2020 тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2019 тыс. руб.
АСКК Холдинг ГмбХ договор займа от 31.03.17.	Евро	31.12.2025	1 534 517 (16 922 тыс. евро)	1 362 767 (19 653 тыс. евро)
Проценты по ставке 4%	Евро		230 398 (2 541 тыс. евро)	150 097 (2 165 тыс. евро)
Итого			1 764 915	1 512 864

В 2017 году было заключено соглашение о новации от 31.03.17., предметом которого было объединение двух договоров займа №02/15 от 15.05.15. и №03/15 от 04.06.15. в один и присоединение обязательств по выплате начисленных процентов к сумме основного долга. Срок договора - до 31.12.2025 г., годовая процентная ставка - 4%.

Сумма процентов по займу, включенная в состав прочих расходов:

- в 2020 году составила 63 497 тыс.руб.

- в 2019 году составила 62 136 тыс. руб.

Согласно условиям договора займа с АСКК Холдинг ГмбХ, Общество ежегодно должно погашать обязательства по основному долгу и процентам на общую сумму не менее 2 000 000 Евро.

2020 год:

В строке 1510 отражена сумма 181 365 тыс.руб. (2 млн. евро * 90,6824 курс на 31.12.20)

Строка 1410 - 1 583 550 тыс. руб. (1 764 915 – 181 365)

2019 год:

В строке 1510 отражена сумма 138 681 тыс.руб. (2 млн. евро * 69,3406 курс на 31.12.19).

Строка 1410 - 1 374 183 тыс. руб. (1 512 864 – 138 681).

Обеспечением обязательств по погашению займа является имущество Общества, переданное в залог. Детальная информация раскрыта в разделе 8 пояснительной записки.

3. Расшифровка основных дебиторов и кредиторов

тыс. руб.

Наименование	на 31.12.2020	на 31.12.2019
(строка 1190)		
АО МОСГАЗ	11 631	-
Итого Прочие внеоборотные активы	11 631	-

Наименование	на 31.12.2020	на 31.12.2019
(строка 1230)		
ООО Газпром Межрегион Газ Москва	158	-
АО МОСГАЗ	-	3 452
АО МОСЭНЕРГОСБЫТ	265	501
ООО КАМОС СТРОЙ	-	443
ООО ПСО АЗИМУТ	407	-
Расчеты по налогам и сборам	267	3 329
Прочие	760	238
Итого Дебиторская задолженность	1 857	7 963
(строка 1520)		
ООО МБ Плаза-Сервис	-	281
ООО АСКК Менеджмент	9 457	-
АО МОСЭНЕРГОСБЫТ	45	73
АО МОСВОДОКАНАЛ	29	27
АО МОСГАЗ		-
ООО АВИК ИНЖСЕРВИС	468	-
Прочие поставщики	5	82
Расчеты по налогам и сборам	33 913	16 564
Прочая	-	-
Итого Кредиторская задолженность	43 917	17 027

В строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражена сумма долгосрочного аванса по договору с АО МОСГАЗ на технологическое присоединение к сети газораспределения проектируемого объекта капитального строительства и действующего объекта - «Многофункциональный комплекс с сервисным обслуживанием автомобилей с подземной автостоянкой».

4. Расшифровка расходов по строительству основных средств и доходных вложений в материальные ценности

В 2020 году расходы на строительство не производились.

В результате реорганизации Общества (см. п.1, раздел 8) к учету приняты внеоборотные активы – капвложения в подготовку проекта под строительство «Дилерского центра». На 31.12.20. сумма вложений во внеоборотные активы составила 7 305 тыс.руб. Указанная сумма вошла в **строку 1150** Бухгалтерского баланса.

№ п/п	Наименование основных средств	Балансовая стоимость, руб.	Износ, руб.
1	Дизайн-проект дилерского центра Мерседес-Бенц	6 655 363,00	
2	Дизайн-проект учебного центра Порше	650 000,00	
	Итого:	7 305 363,00	

5. Расшифровка расходов по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование	2020	2019
(строка 2120)		
Амортизация ОС	55 414	54 511
Налог на имущество	14 282	12 979
Услуги по эксплуатации здания сервисной организацией	31 697	31 859
Текущие расходы по обслуживанию и ремонту		7 706
Расходы на электроэнергию	6 454	6 354
Прочие коммунальные услуги	1 328	1 354
Земельный налог	3 346	2 674
Прочие расходы (страхование, конс.услуги, пр.)	4 527	2 622
Итого себестоимость	117 048	120 059
(строка 2220)		
Расходы на оплату труда	231	175
Отчисления на социальные нужды	69	54
Консультационно-информационные услуги	1 802	1 532
Амортизация ОС	37	922
Услуги по договору управления, сопутствующие услуги	39 977	34 331
Земельный налог	75	-
Прочие расходы	15	40
Итого управленческие расходы	42 206	37 054

6. Расшифровка прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

Статья	2020	2019
(строка 2340)		
Курсовые разницы*	-	234 400
Движение резерва по оценочному обязательству**	-	5 221
Прочие доходы	-	-
Итого прочие доходы	-	239 621
(строка 2350)		
Курсовые разницы*	464 683	-
Движение резерва по оценочному обязательству**	28 585	-
Прочие (купля/продажа ин. валюты)	1 360	729
Расходы от выбытия ОС*	1 885	-
Комиссия банка	30	31
Прочие	73	426
Итого прочие расходы	496 616	1 186

* Согласно учетной политике компании в форме «Отчет о финансовых результатах» курсовые разницы показываются свернуто. Также свернуто показан финансовый результат от продажи основных средств.

** Движение резерва включает переоценку оценочного значения пожизненного вознаграждения бывшему сотруднику в связи с изменением курса рубля относительно евро, валюты в которой рассчитываются выплаты и приближением сроков выплат. Подробнее см. в пункте 11.

В 2020 году из состава доходных вложений был выделен объект основных средств – «Насосная станция», не используемый в производственной деятельности и подлежащий дальнейшей продаже. Финансовый результат – убыток от продажи составил 1 885 тыс.руб. и отражен в строке 2350 отчета о финансовых результатах.

7. Капитал и резервы

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 8 000 тыс. руб., что соответствует Уставу.

На основании решения единственного участника АСКК Холдинг ГмбХ №03/20 от 30.04.2020 г. прибыль 2019 года в размере 526 тыс. руб. направлена на погашение убытка 2019 года, оставшаяся часть в размере 296 381 тыс. руб. оставлена в распоряжении Общества. Убыток 2020 года составил – 258 797 тыс. руб.

В 2019 году в результате реорганизации (см. пп.1, раздел 8) добавочный капитал увеличен на сумму 508 193 тыс.руб. и на 31.12.20. составляет 511 681 тыс.руб.

8. Связанные стороны

Главное общество

Единственным участником Общества являлась компания **АСКК ПЦМ Холдинг ГмбХ (ASKK-PCM Holding GmbH)**, юридическое лицо, созданное и действовавшее по законодательству Германии.

АСКК ПЦМ Холдинг ГмбХ являлось 100% дочерним предприятием компании АСКК Холдинг АГ (ASKK Holding AG), юридического лица, созданного и действующего по законодательству Германии.

В 2018 году АСКК Холдинг АГ было преобразовано в АСКК Холдинг ГмбХ (ASKK Holding GmbH) - юридическое лицо по законодательству Федеративной Республики Германия.

В 2018 году АСКК ПЦМ Холдинг ГмбХ было реорганизовано в форме присоединения к АСКК Холдинг ГмбХ.

АСКК Холдинг ГмбХ принадлежит нескольким физическим лицам, ни одно из которых не имеет контрольного пакета.

АСКК Холдинг ГмбХ (Германия)

Договор займа

В 2015 году между Обществом и АСКК Холдинг АГ было заключено 2 договора займа:

Договор займа 02/15 от 15.05.2015 г.- на сумму 28 800 тыс. евро, займ был получен 19.05.2015г., срок погашения займа - 19.07.2026 г.

Договор займа 03/15 от 04.06.2015г.- на сумму 7 262 тыс. евро с возможностью получения займа траншами, из которых в 2015 году было получено 5 858 тыс. евро, срок погашения займа и процентов был пролонгирован с 31.12.2016г. до 31.03.2017г, процентная ставка- 1% годовых.

31 марта 2017 года было заключено Соглашение о новации займов, полученных от АСКК Холдинг АГ. Общий размер первоначального обязательства, которое прекращается путем новации по Соглашению, составил 29 409 128, 45 Евро. Согласно договору займа от 31.03.2017г. займ предоставляется на срок до 31 декабря 2025 года, процентная ставка- 4% годовых.

Обеспечением обязательств по погашению займа является имущество Общества, переданное в залог:

- «Многофункциональный комплекс с сервисным обслуживанием автомобилей с подземной автостоянкой» кадастровый номер 50:20:0010112:1737;
- земельный участок кадастровый номер 50:20:0010112:1605.

Задолженность по основной сумме займа составила:

- на 31.12.20. - 16 921 884,38 Евро;

- на 31.12.19. - 19 653 233,40 Евро.

Операции с прочими связанными сторонами, находящимися под общим контролем:

1) ООО «АСКК ПМБ»

(Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ (Германия))

28 января 2019 года единственным участником Общества - АСКК Холдинг ГмбХ (ASKK Holding GmbH) принято Решение о реорганизации компаний в форме присоединения ООО «АСКК ПМБ» к Обществу. 25 июня 2019 года ООО «АСКК ПМБ» прекратило деятельность в результате присоединения к ООО «АСКК-Про».

Реорганизация:

Реорганизация в форме присоединения ООО «АСКК ПМБ» (Присоединяемое общество) к ООО «АСКК-Про» (Основное общество) проведена на основании решения единственного участника АСКК Холдинг ГмбХ (Германия) №01/19 от 28 января 2019 года.

1. Основанием для проведения реорганизации послужило:

- 1) Единственным участником Присоединяемого общества и Основного общества является АСКК Холдинг ГмбХ (Германия);
- 2) Присоединяемое общество и Основное общество имеют общий вид деятельности;
- 3) Повышение эффективности использования имущества Основного общества и Присоединяемого общества.

2. В результате присоединения к Основному обществу переходят все права и обязанности Присоединяемого общества в порядке универсального правопреемства.

3. Работники в штате Присоединяемого общества не числятся.

4. Финансовый результат Присоединяемого общества на дату прекращения деятельности составил: Убыток (до налогообложения) - 718 тыс.руб.

5. В результате присоединения размер уставного капитала Основного общества не изменился и составляет 8 000 000 рублей. Доля участия Присоединяемого общества погашается (Разница регулируется числовым показателем "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"). Уставный капитал Присоединяемого общества составлял 100 000 рублей.

6. Активы и обязательства переданы по балансовой стоимости на дату прекращения деятельности Присоединяемого общества.

2) Акционерное общество «СПОРТКАР-ЦЕНТР» (АО «СКЦ»)

(Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ (Германия))

Договор аренды

В октябре 2015 года между Обществом и АО «СКЦ» был заключен долгосрочный договор аренды нежилого здания и земельного участка № 257/15 (далее – Договор аренды), согласно которому постоянная часть арендной платы составила рублевый эквивалент 5 800 тыс. евро без учета НДС в год, определена в указанной твердой сумме

на весь срок действия Договора аренды. Учитывая кризисное состояние премиального сегмента автомобильного рынка, влияющее на способность АО «СКЦ» нести расходы по оплате аренды, и изучив сценарии поиска альтернативного арендатора, сопряженные со значительным снижением выручки и существенным риском длительного периода простоя, Общество приняло согласиться с поступившем от АО «СКЦ» предложением о временном снижении размера постоянной части арендной платы.

С 01.03.2018 г. постоянная часть арендной платы составила 4 000 тыс. евро без НДС в год.

В связи с введением органами государственной власти Москвы и Московской области ограничительных мер в целях противодействия распространения Covid-19 снижена постоянная часть арендной платы на период с 01.04.2020 по 30.06.2020 на сумму 833 333,34 евро (без учета НДС) о чем заключено в мае 2020 года дополнительное соглашение № 3 к Договору аренды (далее – Соглашение).

Соглашением предусмотрено увеличение постоянной части арендной платы при достижении АО «СКЦ» в течение первых трех кварталов 2020 года показателя «Прибыль до налогообложения» (строка 2300 ОФР) не менее 50% аналогичного показателя 2019 года в размере 80 419 тыс. руб. Указанный показатель по итогам 9 месяцев 2020 года был выполнен и в декабре 2020 года постоянная часть арендной платы увеличена на 833 333,34 евро (без учета НДС).

В отношении переменной части арендной платы пересмотр предусмотрен Договором аренды на ежегодной основе в следующем порядке: переменная часть арендной платы устанавливается ежегодно, исходя из фактических расходов на содержание Здания и земельного участка в предшествующем году.

Выручка Общества по договорам аренды в 2020 году составила:

- Постоянная часть арендной платы – 338 816 тыс. руб. (в 2019 – 288 961 тыс. руб.),
- Переменная часть арендной платы (расходы на содержание здания и земельного участка) – 60 602 тыс. руб. (в 2019 – 59 038 тыс. руб.).

По состоянию на 31.12.2020 задолженность по договору аренды отсутствует.

Гарантийный депозит по договору не предусмотрен.

Договоры аренды части земельного участка

1. 01 марта 2017 года между Обществом и АО «СКЦ» заключен договор субаренды части земельного участка, по которому Общество передало в субаренду часть земельного участка для парковки легковых автомобилей. Ежемесячная арендная плата составляла 3 759,56 Евро без учета НДС.

В 2019 года произошла реорганизация Общества в форме присоединения к нему ООО «АСКК ПМБ».

25 июня 2019 года договор **субаренды** от 01.03.17 прекратил свое действие в результате прекращения соответствующего договора аренды на основании п.1 ст.618 ГК РФ.

В связи с чем 25 июня 2019 года заключен договор **аренды** части земельного участка на условиях договора субаренды. Этот договор действует с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности арендодателя – ООО «АСКК ПМБ», а именно 25 июня 2019 года.

В связи с сокращением арендуемых парковочных мест с 01.10.20. ежемесячная часть арендной платы составляет 3 580,60 Евро без учета НДС.

Выручка Общества по указанным договорам аренды составила:

- за 2020 год – 3 705 тыс.руб.

- за 2019 год – 3 242 тыс.руб.

Задолженность на 31.12.20 отсутствует.

2. В результате реорганизации Общества права и обязанности по договору аренды части земельного участка от 25 июня 2018 года, заключенного между ООО «АСКК ПМБ» и АО «СКЦ», перешли к ООО «АСКК-Про». Ежемесячная арендная плата с 01.07.19. составляет 47 000 руб. без учета НДС.

Выручка Общества за 2020 год составила 564 тыс.руб., за 2019 год – 282 тыс.руб.

Задолженность на 31.12.20 отсутствует.

3) ООО «МБ Плаза-Сервис»

(Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ (Германия))

Покупка услуг у ООО «МБ Плаза-Сервис»

тыс. руб.			
Кредиторская задолженность 31.12.2019	Услуги закупленные	Услуги оплаченные	Кредиторская задолженность на 31.12.2020
281	28 660	28 941	0

В 2020 году ООО «МБ Плаза-Сервис» оказывало Обществу услуги по эксплуатации здания по договору №01/15 от 01.01.2015, ежемесячная базовая часть без учета НДС составила 2 509 тыс. руб.

30.09.2020 договор расторгнут.

4) ООО «АСКК Менеджмент»

(Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ (Германия))

Договор управления

В апреле 2016 г. был заключен договор управления с ООО «АСКК Менеджмент», согласно которому функции единоличного исполнительного органа были переданы управляющей компании ООО «АСКК Менеджмент», на основании вышеуказанного договора ООО «АСКК Менеджмент» оказывало Обществу сопутствующие услуги (юридические, бухгалтерские, управление недвижимостью, финансовый менеджмент). Всего в 2020 году было оказано услуг на сумму 39 977 тыс. руб. без НДС (в 2019 году – 34 331 тыс.руб). Указанные услуги в полном объеме включены в состав общехозяйственных расходов.

По состоянию на 31.12.2020 г. задолженность по договору управления 9 288 тыс. руб.

Договор на эксплуатацию и сервисное обслуживание здания

01 октября 2020 года был заключен договор на эксплуатацию здания - многофункционального комплекса с сервисным обслуживанием автомобилей и подземной стоянкой. В рамках заключенного договора ООО «АСКК Менеджмент» осуществляет техническое обслуживание, эксплуатацию систем и оборудования здания, организацию безопасности и пр.

Ежемесячная базовая часть без учета НДС составляет 2 509 тыс. руб.

тыс. руб.

Кредиторская задолженность 31.12.2019	Услуги закупленные	Услуги оплаченные	Кредиторская задолженность на 31.12.2020
-	9 406	9 237	169

Договор аренды части земельного участка

01 марта 2017 года между Обществом и ООО «АСКК Менеджмент» заключен договор **субаренды** части земельного участка, по которому Общество передало в субаренду часть земельного участка для парковки легковых автомобилей. Ежемесячная арендная плата с 01.01.19. на основании ДС №1 от 31.12.18. к договору №1 от 01.03.17. составляет 716,12 Евро без учета НДС.

25 июня 2019 года договор субаренды №1 от 01.03.17. прекратил свое действие в результате прекращения соответствующего договора аренды на основании п.1 ст.618 ГК РФ (досрочное прекращение договора аренды части земельного участка от 01 марта 2017 года в силу совпадения арендатора – ООО «АСКК-Про» и арендодателя – ООО «АСКК ПМБ» в порядке универсального правопреемства). В связи с чем 25 июня 2019 года заключен договор аренды части земельного участка на условиях договора субаренды. Этот договор действует с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности арендодателя – ООО «АСКК ПМБ», а именно 25 июня 2019 года. В связи с увеличением арендуемых парковочных мест с 01.10.20. ежемесячная часть арендной платы составляет 895,15 Евро без учета НДС.

Выручка Общества за 2020 год составила – 755 тыс.руб. (за 2019 год – 628 тыс.руб.).

Задолженность на 31.12.20. отсутствует

9. Информация по операциям с ключевым управленческим персоналом

тыс. руб.

Наименование	2020	2019
Зарплата	174	175
Страховые взносы	54	54
Премии, прочие выплаты	-	-
Итого	228	229

10. 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.

Событий после отчетной даты требующих раскрытий нет.

11. Оценочные резервы и обязательства, условные обязательства и факты хозяйственной деятельности

Обществом создаются следующие оценочные резервы и обязательства:

- резерв под сомнительную дебиторскую задолженность;
- резерв под обесценение финансовых вложений,
- обязательство под пожизненную выплату бывшему сотруднику органа управления.

На 31.12.20. сумма резервов:

- под обесценение финансовых вложений составляет – 0 рублей;
- резерв под сомнительную задолженность – 0 рублей;
- оценочное обязательство под выплату пожизненного вознаграждения бывшему сотруднику органа управления в 2020 году пересчитано в соответствии с условиями договора. По состоянию на 31.12.2020 г. резерв рассчитан следующим образом:

$$A=(B * 12 * C)$$

A - сумма единовременной выплаты;

B - размер вознаграждения

C - коэффициент стоимости капитала (таблица из договора).

	2020	2019
Полных лет на 31.12.2020/31.12.2019	74	73
Коэффициент по данным таблицы	8,359	8,707
Сумма вознаграждений по договору, евро:	10 000	10 000
Ожидаемая сумма выплаты, евро:	1 003 080	1 044 840
Курс евро на 31.12.2020/31.12.2019	90,6824	69,3406
Ожидаемая сумма выплаты, РУБ.:	90 961 702	72 449 833
Социальные отчисления, %	-	-
Итого сумма резерва, РУБ.	90 961 702	72 449 833

Иных условных обязательств, подлежащих отражению в отчетности нет.

12. Условия осуществления деятельности в Российской Федерации

Общество осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые, к тому же, подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе, большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В 2020 году наблюдалась значительная нестабильность на мировом рынке, вызванная пандемией коронавируса и снижением цен на нефть, что привело к падению фондовых индексов и обесцениванию российского рубля. Данные события еще больше повышают уровень неопределенности в российской бизнес-среде.

Многие страны, включая Российскую Федерацию, ввели карантинные меры, которые оказали значительное влияние на уровень и масштаб деловой активности корпораций и населения. Режим самоизоляции, длившийся в Москве и Московской области около 3-х месяцев, в целях остановить распространение вируса, существенно ограничил форматы и объемы торговой деятельности в автомобильном секторе, в связи с чем была временно снижена арендная ставка для основного арендатора АО «СКЦ». Начиная со второй половины года, после смягчения карантинных мер, продажи на автомобильном рынке постепенно восстановились при существенно выросшей рентабельности продаж. По мнению руководства, владелец Многофункционального центра не пострадал существенно от пандемии. Временно сниженный размер арендной платы в первом полугодии был компенсирован равноценным увеличением во втором полугодии. Основной арендатор не покинул Многофункциональный центр из-за пандемии и отработал форматы ведения бизнеса (с учетом ограничений, связанных с COVID-19), способствующие сохранению объема деятельности. Кроме того, автомобильный бизнес основного арендатора продемонстрировал в 2020 году высокий потенциал к восстановлению после смягчения карантинных мер, обусловленный нежеланием клиентов отказываться от заказанных автомобилей и необходимостью технического обслуживания приобретенных автомобилей. Однако ввиду того, что основной арендатор торгует импортными автомобилями, присутствует риск задержек и/или снижения объема поставок в связи с эпидемиологической ситуацией и соответствующими карантинными мерами в странах-участниках производственных и логистических цепочек.

Осенью 2020 года началась вторая волна коронавируса. Россия начала вводить новые ограничения, рекомендуя предприятиям перевести на удаленную работу не менее 30% сотрудников, возобновить дистанционное обучение и ограничение в передвижении людей старшего возраста. Экономика уже начала замедляться, однако ущерб был не такой разрушительный, но долгосрочные последствия сохраняются. Тем не менее, возможная третья волна пандемии, хотя и с меньшим распространением, в сочетании с экономической турбулентностью может по-прежнему негативно повлиять на компании, работающие в России, в том числе, на дальнейшее снижение торговой активности, вызванное мерами, вводимыми органами государственной власти, падением покупательной способности и ростом цен из-за девальвации рубля, и может привести к ухудшению ликвидной позиции арендатора. Ни масштаб, ни продолжительность таких вероятных событий не определены, и их количественные эффекты пока трудно измерить.

Представленная бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации и пандемия коронавируса на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- правовые риски.

12.1 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом своих договорных обязательств. Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в способности арендатора (АО «СКЦ») исполнять свои обязательства по договору аренды.

Общество размещает свободные доступные денежные средства в АО «Райффайзенбанк». Для управления кредитным риском, связанным с размещением свободных денежных средств в банках, руководство Общества периодически проводит процедуры оценки кредитоспособности банков. Для облегчения такой оценки депозиты преимущественно размещаются в банках, где Общество уже имеет текущий расчетный счет и может легко мониторить деятельность таких банков.

12.2 Риск ликвидности

Общество осуществляет мониторинг риска нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских кредитов, займов от материнской компании. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

На отчетную дату краткосрочные обязательства Общества превышают краткосрочные активы. Руководство построило прогноз движения денежных средств на ближайшие 12 месяцев, который подтверждает, что краткосрочные обязательства будут закрыты поступлением денежных средств от аренды недвижимого имущества. Кроме того, краткосрочные обязательства являются обязательствами перед материнской компанией.

Все операции с денежными средствами Общество осуществляет через Райффайзенбанк, имеющий кредитный рейтинг, соответствующий политике Общества.

Стоимость Чистых активов Общества составляет положительную величину, на:

- 31.12.2020 г. – 557 265 тыс.руб.,
- 31.12.2019 г. – 816 062 тыс.руб.,
- 31.12.2018 г. – 11 488 тыс.руб.

12.3 Правовые и налоговые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства, правового регулирования и внесением изменений в подзаконные акты.

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду.

Российские налоговые органы продолжают осуществлять обмен информацией в отношении трансфертного ценообразования, а также других связанных с налогами вопросов, с налоговыми органами других стран. Эта информация может использоваться налоговыми органами для выявления операций, которые будут дополнительно подробно анализироваться.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Общества, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую бухгалтерскую отчетность.

Руководитель

Пыриков Г.Е.

18 марта 2021 г.