

Общество с ограниченной ответственностью

«ДИНАС»

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
за 2020 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Динас» (далее – Общество) зарегистрировано Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве 15.11.2005 г., свидетельство 77 № 007668007, ОГРН 1057749074272, юридический адрес: 119002, Москва, пер. Сивцев Вражек д.29/16, пом. II, ком. 12-13, офис 401-А.

Уставный капитал Общества составляет 800 150 000 рублей, оплачен полностью. Единственным участником Общества на 31.12.2020 г. с долей владения 100% является Компания «Каналет Холдинг Лимитед», зарегистрированная и действующая в соответствии с законодательством республики Кипр. Бенефициарный владелец – гражданин Республики Казахстан Итемгенов Кайрат Шакиртович.

100% участник Общества – Компания «Каналет Холдинг Лимитед»

Основной вид деятельности Общества до 29.05.2020 г. в соответствии с Уставом был ОКВЭД «Деятельность заказчика-застройщика». С 29.05.2020 г по настоящее время основным видом деятельности является «Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания».

Текущая деятельность Общества направлена на эксплуатацию пятизвездочной гостиницы с автостоянкой под брендом Movenpick, расположенной по адресу: г. Москва, Земляной вал, вл. 70, стр. 1. По данному адресу с 01.09.2020г. зарегистрировано обособленное подразделение. Территориальная принадлежность подразделения к ИФНС 7709 по г. Москве.

Общество не намерено в обозримом будущем прекращать свою деятельность и проводить реорганизацию.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществлялось генеральным директором Гаранизаде Элизбаром Гадир Оглы до 17.07.2017 г., с 18.07.2017 г. по 31.03.2018 г. - генеральным директором Сайжановым Диасом, с 01.04.2018 г по 29.03.2021г. -Щербаковым Алексеем Анатольевичем, с 30.03.2021 по настоящее время генеральным директором является Баймахан Айбек.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Настоящая бухгалтерская отчетность является исправленной и заменяет собой бухгалтерскую отчетность, представленную ранее, датированную 31 марта 2021. Причина внесения изменений в баланс- выявление и исправление критических ошибок в программе 1С, вызванных техническим сбоем в работе программы.

Внесены следующие существенные корректировки:

№ по порядку	Номер строки бухгалтерской отчетности	Бухгалтерская отчетность 2020, тыс. руб	
		Было	Стало
1	Стр. 1150 Основные средства	2 603 644	2 565 770
2	Стр. 1180 Отложенные налоговые активы	77 913	95 408
3	Стр. 1210 Запасы	129 858	62 347
4	Стр. 1220 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	20 607	22 549
6	Стр. 1230 Дебиторская задолженность	114 760	111 209
7	Стр. 150 Денежные средства и эквиваленты	31 567	30 678
8	Стр. 1260 Прочие оборотные активы	2 195	2 285
9	Стр. 1370 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(324 740)	(398 595)

10	Стр. 1410 Долгосрочные заемные средства	2 000 549	1 007 698
11	Стр. 1420 Отложенные налоговые обязательства	70 682	75 807
12	Стр. 1510 Краткосрочные заемные средства	354 984	1 347 835
13	Стр. 1520 Кредиторская задолженность	107 323	50 285
14	Стр. 1540 Оценочные обязательства	712	6 179

Внесены следующие изменения в Отчет о финансовых результатах:

№ по порядку	Номер строки бухгалтерской отчетности	Бухгалтерская отчетность 2020, тыс. руб.	
		Было	Стало
1	Стр. 2120 Себестоимость продаж	(42 624)	(184 911)
2	Стр. 2100 Валовая прибыль (убыток)	37 994	(104 293)
3	Стр. 2220 Коммерческие расходы	(114 125)	(119 247)
4	Стр. 2200 Прибыль (убыток) от продаж	(76 822)	(224 231)
5	Стр. 2340 Прочие доходы	533 934	31 196
6	Стр. 2350 Прочие расходы	(569 877)	(20 395)
7	Стр. 2300 Прибыль (убыток) до налогообложения	(155 614)	(256 279)

8	Стр. 2410 Налог на прибыль	(23 599)	(11 193)
9	Стр. 2412 Отложенный налог на прибыль	(23 599)	(11 193)
10	Стр. 2460 Прочее	35	-
11	Стр. 2400 Чистая прибыль (убыток)	(179 178)	(267 472)
12	Стр. 2500 Совокупный финансовый результат периода	(179 178)	(267 472)

Внесены следующие изменения в Отчет о движении денежных средств:

№ по порядку	Номер строки бухгалтерской отчетности	Бухгалтерская отчетность 2020, тыс. руб.	
		Было	Стало
1	Стр. 4110 Поступления всего	120 292	256 436
2	Стр. 4111 Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	82 712	79 614
3	Стр. 4114 НДС	-	165 825
4	Стр. 4119 Прочие поступления	37 580	10 997
5	Стр. 4120 Платежи всего	(1 342 130)	(216 157)
6	Стр. 4121 Платежи поставщикам	(602 309)	(154 766)

7	Стр. 4122 Платежи в связи с оплатой труда	(50 736)	(53 201)
8	Стр. 4129 Прочие платежи	(689 085)	(8 190)
9	Стр. 4100 Сальдо денежных потоков	(1 221 838)	40 279
10	Стр. 4210 Поступления от инвестиционных операций	-	333
11	Стр. 4213 Поступления от возврата займов	-	333
12	Стр. 4220 Платежи всего	-	(446 759)
13	Стр. 4221 Платежи в связи с созданием внеоборотных активов	-	(446 759)
14	Стр. 4200 Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	-	(446 426)
15	Стр. 4400 Сальдо денежных потоков за отчетный период	(804 131)	11 560
16	Стр. 4500 Сальдо денежных средств на конец отчетного периода	(785 807)	30 678
17	Стр. 4490 Величина влияния курса иностранно валюты по отношению к рублю	15 049	15 843

Среднесписочная численность сотрудников за отчетный период составила 16 (Шестнадцать) человек (2019 год: 7 (Семь) человек).

Сумма затрат на оплату труда, включая затраты на оплату труда совместителей, в 2020 году составила 57 772,8 тыс. руб. (в 2019 году составила 33 618,4 тыс. руб.) Сумма начисленных социальных взносов в 2020 году 12 465,15 тыс. руб. (в 2019 году – 7 257,3 тыс. руб.).

Сумма затрат на оплату труда управленческому персоналу в 2020 году составила 2 483 тыс. руб. (в 2019 году – 17 993 тыс. руб.) Сумма начисленных социальных взносов по управленческому персоналу в 2020 году составила 561 тыс. руб. (в 2019 году- 3 404 тыс. руб.)

2. Основные средства

Общество применяет линейный способ начисления амортизации.

Сроки полезного использования ОС устанавливаются Обществом самостоятельно (п. 20 ПБУ 6/01) с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Срок полезного использования определяется как минимальный срок для соответствующей амортизационной группы плюс 1 месяц. Если объект невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования.

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
	первонач. стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первонач. стоимость	накопленная амортизация
				первонач. стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства всего, в том числе:	2 054	(1 014)	2 583 036	-	-	(19 629)	2 586 413	(20 643)
Здания	-	-	2 405 284	-	-	(13 326)	2 405 284	(13 326)
Транспортные средства	1486	(643)	1 500	-	-	(794)	2 986	(1 437)
Машины и оборудование	-	-	68 181	-	-	(1 783)	68 181	(1 783)
Офисное оборудование	568	(371)	6 643	-	-	(907)	7 211	(1 278)
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	1 253	-	-	(128)	1 253	(128)
Другие виды основных средств	-	-	100 175	-	-	(2 691)	100 175	(2 691)
Оборудование к установке							1 323	
ВСЕГО по строке 1150:	2 054	(1 014)	2 583 036			(19 629)	2 586 413	(20 643)

В отчетном периоде Общество зарегистрировало право на владение объектом недвижимости – Гостиница с подземной стоянкой по адресу: Москва, ул. Земляной Вал, д. 70. площадью 10 537,7 кв. м. Объекту присвоен кадастровый номер: 77:01:0002026:2519.

3. Запасы.

Структура запасов представлена в табл. в тыс. руб.:

Наименование показателя	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Запасы, в т.ч.:	62 347	113 411	-
Сети (тепловая, канализация, водовыпуск)	56 758		
Сырье и материалы	993	113 411	-
Товары	4 596	-	-

4. Дебиторская задолженность

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

Структура дебиторской задолженности представлена в табл. в тыс. руб.:

Наименования показателя	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	111 209	193 349	90 937
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 604	-	61
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 368		
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	68 044	187 616	75 465
Расчеты с персоналом по оплате труда	10 939	-	-
прочие дебиторы	15 254	5 733	15 411

5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация об остатках денежных средств на банковских счетах Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса, тыс. руб.:

Денежные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Касса	282	-	-
Расчетные счета	13 001	180	28
Валютные счета	15 573	3 095	347

Продажи по платежным картам (57 счет)	1 822	-	-
ИТОГО	30 678	3 275	375

6. Заемные средства

Информация о заемных средствах отражена в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	На 31.12.2020	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Долгосрочные заемные средства, в т.ч.:	100 7698	939 790	871 884
KBI INBEST Соглашение о замене стороны от 14.11.2018 к Договор № 201802 от 06.02.2018 г. /GRANT/ (8,5% годовых, срок погашения 2022 г.)	243 147	243 147	243 147
KBI INBEST Проценты по Соглашению о замене стороны от 14.11.2018 к Договор № 201802 от 06.02.2018 г. /GRANT/ (8,5% годовых, срок погашения 2022 г.)	53 046	32 379	11 712
KBI INBEST Соглашение о замене стороны от 14.11.2018 к договору займа AC/DIN/L-1 от 07.08.2017 г. /ACENTRIA/ (8,5% годовых, срок погашения 2023 г.)	555 765	555 765	555 765
KBI INBEST Проценты по Соглашению о замене стороны от 14.11.2018 к договору займа AC/DIN/L-1 от 07.08.2017 г. /ACENTRIA/ (8,5% годовых, срок погашения 2023 г.)	155 740	108 499	61 260
Краткосрочные заемные средства, в т.ч.:	1 347 835	839 822	160 834
KBI INBEST Договор займа KBI-DI-1 от 06.08.2018 (8,5% годовых, срок погашения 2021 г.)	1 201 637	784 280	159 782
KBI INBEST Проценты по Договору займа KBI-DI-1 от 06.08.2018 (8,5% годовых, срок погашения 2021 г.)	146 198	55 542	1 052

Проценты по кредитам и займам, начисленным за период с 01.01.2020 по 30.09.2020 в полном объеме включаются в состав капитальных вложений объекта строительства, так как Общество не вело никакой деятельности кроме заказчика-застройщика. С 01.10.2020 по 31.12.2020 проценты по кредитам и займам включаются в состав прочих расходов. Сумма процентов капитализированных за 2020 г. - 115 321 тыс. руб.; 2019 г. - 122 396 тыс. руб.; за 2018 г. - 57 142 тыс. руб., за 2017 г. - 16 367 тыс. руб., 2016 г. - 15 859 тыс. руб.

7. Кредиторская задолженность

Структура кредиторской задолженности представлена в табл. в тыс. руб.:

Наименования показателя	На 31.12.2020	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	50 285	8 787	27 608
Расчеты с поставщиками, подрядчиками	22 906	8 361	27 219
Расчеты с покупателями и заказчиками	74		
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	15 899	420	383
Расчеты с персоналом по оплате труда	10 973		
Прочие кредиторы	433	6	6

8. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения. Ставка налога на прибыль, действующая в 2020 году равна 20%. Признанные отложенные налоговые активы и обязательства представлены в бухгалтерском балансе развернуто.

Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование разницы	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Отложенные налоговые активы, в т.ч. (стр. 1180):	95 408	64 239	39 910
убытки в налоговом учете	95 408	64 239	39 910
Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420), в т.ч.:	75 807	36 948	12 427
проценты по долговым обязательствам	-	36 138	12 082
основные средства	75 807	198	296
прочие	-	3	3
Оценочные обязательства и резервы	-	608	46

Расчеты по налогу на прибыль за отчетный период:

Наименование показателя	За 2020г.	За 2019г.	За 2018г.
Прибыль (+), убыток (-) до налогообложения (стр. 2300)	(256 279)	(679)	(135 888)

Условный доход (-), расход (+)	(51 256)	(136)	(27 178)
Постоянное налоговое обязательство (актив)	634	326	998
Изменение отложенного налогового обязательства	(38 561)	(24 520)	(9 013)
Изменение отложенного налогового актива	27 368	24 329	35 192
Текущий налог на прибыль	-	-	-

9. Доходы и расходы

Доходы и расходы Общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от эксплуатации пятизвездочной гостиницы с автостоянкой под брендом «Movenpick», расположенной по адресу: г. Москва, Земляной вал, вл. 70, стр. 1.

Наименование показателя	За 2020г.	За 2019г.	За 2018г.
Выручка	80 618	591	-

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием гостиничных услуг. Поскольку гостиница открылась в 4 квартале 2020 года, то расходы за 2019 и 2018 годы по гостиничной деятельности не представлены в данном отчете.

Структура расходов, связанных с реализацией, представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	За 2020г.
Амортизация	26 163
Вознаграждение Accortel	2 319
Газеты	4
Декорации и оформление	230
ДМС	89
Доставка и Транспортные расходы	4
Заработная плата	13 302
Комиссионные (турагенства, сайты)	2 406
Комплименты гостям	580
Малоценное оборудование и запасы	79 546

Наименование показателя	За 2020г.
Прачечная - стирка и химчистка	764
Принадлежности для гостей	128
Принадлежности для чистки	379
Продукты	3 168
Прочие расходы	2 838
Пусконаладочные работы, техническое обслуживание	65
Расходы на программное обеспечение и оргтехнику	497
Стирка и химчистка	18
Списание материалов	45 066
Списание строительных материалов	4 504
Транспорт сотрудникам	2
Транспортные услуги	18
Униформа	2 821
Всего:	184 911

Коммерческие расходы в полном объеме учитываются в себестоимости проданных товаров (работ, услуг) и ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Структура коммерческих расходов представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	За 2020г.
Расходы на рекламу	691
Итого:	691

Управленческие расходы в полном объеме учитываются в себестоимости проданных товаров (работ, услуг) и ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Структура управленческих расходов представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	За 2020г.
IT обслуживание систем	518
Амортизация	227
Аренда оборудования (временная)	20
Аренда офиса и коммунальные расходы	146

Вознаграждение за услуги управления гостиницей и торговой маркой	4 830
Декорации и цветы	56
ДМС	60
Журналы, литература, подписка	2
Зарплата - Аутсорсинг	11 053
Имущественные налоги	12 301
Канцелярские принадлежности	973
Ароматизация помещений	66
Вывоз мусора и утилизация	81
Дезинфекция	29
Охрана	700
Ремонт фасада	11
Маркетинговые, промо- акции	12
Оплата труда	68 019
Прочие расходы	2 599
Расходы на медосмотры	254
Расходы на обучение персонала	296
Расходы на программное обеспечение и оргтехнику	4 757
Расходы по найму сотрудников HR	90
РБП	232
Реклама - медиа и спонсорство	2 598
Ремонт оборудование кухни	37
Связь - интернет	526
Страхование всех рисков	374
ТО - бассейна и СПА	475
Униформа-стирка	64
Услуги связи и интернет	7
Энергия - вода холодная	77

Энергия - отопление	1 143
Энергия - электричество	1 673
Юридические, консультационные, аудиторские и нотариальные услуги	3 938
Итого:	119 247

Структура прочих доходов представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	За 2020г.	За 2019г.	За 2018г.
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	10 084	7 378	-
Курсовые разницы	20 011	2 097	-
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	372	-	-
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам		-	-
Прочие внереализационные доходы	470	-	596
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	259	-	-
Итого:	31 196	9 475	596

Структура прочих расходов представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование показателя	За 2020г.	За 2019г.	За 2018г.
Расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты	-	11 633	-
Порча (бой) материалов	249	-	-
Курсовые разницы		-	130 671
Прочие расходы (штрафы, пени, неустойки, госпошлина, юридические, консультационные)	4 758	1 643	6 212
Возвраты поставщикам	14 011		
Услуги банков	1 377	740	759
Итого:	20 395	14 016	137 642

10. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в отчете в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего на отчетную дату.

Дата	Курс Доллара США, руб.
31.12.2018г.	69,4706
31.12.2019г.	61,9057
31.12.2020г.	73,8757

11. Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в таблице:

Оценочные обязательства	31.12.2020 г	31.12.2019 г	31.12.2018 г
Резерв на оплату отпусков, тыс. руб.	6 179	2 244	1 720

12. Связанные стороны

Связанными сторонами Общества в 2020 году являются:

Связанная сторона	Характер отношений	Виды операций	Сумма операции, тыс. руб.	Сумма незавершенных операций		Срок завершения расчетов, форма расчетов и пр. информация
				ДЗ	КЗ	
Компания Каналет Холдинг Лимитед	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов (Единственный участник)	Величина уставного капитала	800 150			
KBI Invest PTE.LTD.	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой	Получение займа	509 988		Задолженность по основному долгу	До 31.12.2026
		Погашение займа	92 631		2 000 549	
		Начисление	158 564		Задолженность по	

Связанная сторона	Характер отношений	Виды операций	Сумма операции, тыс. руб.	Сумма незавершенных операций		Срок завершения расчетов, форма расчетов и пр. информация
				ДЗ	КЗ	
	принадлежит данное юридическое лицо	процентов по займу			процентам 354 984	
		Погашение процентов по займу	-			
		Погашение процентов по выданному займу	-			
Баибахан Аибек	Генеральный директор с 30.03.2021 по н.в.					
Итемгенов Кайрат Шакиртович	Конечный бенефициар					
Сайжанов Диас	Генеральный директор 18.07.2017 г. по 31.03.2018	Выдача займа	-		Заложность по основному долгу	До 31.08.2021
		Возврат выданного займа	350			

13. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2020 г. чистые активы Общества составили 402 440 тыс. рублей, что на 397 710 тыс. рублей меньше уставного капитала. Выявлен убыток от деятельности на 31.12.2020 в размере 267 472 тыс. рублей.

Однако, следует учитывать, что построенная Обществом гостиница начала функционировать только в октябре 2020г., а в 2020 г. гостиничная деятельность попала в перечень наиболее пострадавших от COVID-19, в связи с чем в 2020 г. Общество не должно уменьшать уставный капитал и ликвидироваться (п.4 ст.30 Закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ, ч.3 ст.12 Закона от 07.04.2020 N 115-ФЗ).

Помимо этого, на данный момент Общество:

1. Предпринимает меры по переходу расчета по налогу на имущество исходя из кадастровой стоимости, что уменьшит налоговую нагрузку по налогу на имущество более, чем в 3 раза.
2. Подписаны соглашения с KBI INVEST PTE. LTD. о снижении с 01.01.2021 г. процентной ставки по договорам займа до 6,6%
3. Подписаны соглашения о продлении сроков возврата займов и процентов по ним до 31.12.2026 г., что исключает риск неплатежеспособности (банкротства).

4. Ожидает в 2021 году снятие ограничений на въезд в Россию иностранных туристов, а также иных антиковидных ограничений, вследствие чего появится возможность восстановления средних цен на номера и уровень загрузки отеля на доковидный уровень и выше, что позволит увеличить выручку по сравнению с 2020 г.

По итогам реализации выше указанных мер Общество планирует снижение убытка в 2021 г. по сравнению с 2020 годом.

В связи с развитием ситуации с COVID-19 в Российской Федерации и в мире в целом были введены ограничительные меры, срок окончания которых невозможно спрогнозировать. Как следствие, отрицательное воздействие на общество, мировую экономику и Организацию может оказаться гораздо сильнее, чем ожидалось первоначально. В виду неопределенности и продолжительности событий руководство в настоящий момент не может надежно и точно оценить количественное влияние указанных событий на осуществление его финансово-хозяйственной деятельности.

14. События после отчетной даты

Событий, произошедших после отчетной даты, которые требуют корректировки или раскрытия в примечаниях к бухгалтерской (финансовой) отчетности нет.

В связи с продолжением распространения коронавирусной инфекции COVID-19 в Российской Федерации и в мире в целом были введены ограничительные меры, срок окончания которых невозможно спрогнозировать. Как следствие, отрицательное воздействие на общество, мировую экономику и Организацию может оказаться гораздо сильнее, чем ожидалось первоначально. В виду неопределенности и продолжительности событий руководство в настоящий момент не может надежно и точно оценить количественное влияние указанных событий на осуществление его финансово-хозяйственной деятельности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

13.10.2021 г.



Баймахан А.

Моргунова Т.В.