

ООО «Хоккайдо Девелоперз Груп»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 г.

Раздел 1. Сведения об организации

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Хоккайдо Девелоперз Груп» (ООО «ХОДЕГ») (далее – Общество) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам №6501 по Сахалинской области, внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1046500652043, Свидетельство от 24.12.2004 г. серия 65 №000185001. Свидетельство о постановке на учет в Межрайонной инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №1 по Сахалинской области от 24 декабря 2004г. серия 65 №000803120, ИНН 6501154718, КПП 650101001.

1.2. Адрес (место нахождения Общества) в соответствии с Уставом и ЕГРЮЛ: 693010, Россия, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 18.

Почтовый адрес: 693010, Россия, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 18.

1.3. Органы управления:

- Высший орган управления - общее собрание участников.
- Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Нестеров А.С. (с 24.12.2004г.).

Численность работающих на 31.12.2021г. - 10 человек.

Среднесписочная численность работников за 2021 год - 12 человек.

1.4. С 2009 г. Общество является членом Некоммерческого партнерства «Сахалинское региональное объединение строителей» (в н/вр Ассоциация «Сахалинстрой») на основании решения Правления, Протокол №7 от 20.02.2009г., регистрационный номер 117-126-020.

Имеет Свидетельство о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0113.03-2013-6501154718-С-019 от 10.07.2013 включая организацию строительства (генеральный подряд).

1.5. Размер уставного капитала: 90205 тыс. руб. (с 2010 г.)

1.6. Общество осуществляет деятельность в г. Южно-Сахалинске по месту нахождения предприятия по адресу г. Южно-Сахалинск, пр.Мира, 119А, оф.35 и обособленного подразделения - общественно-административный центр «Хоккайдо» по адресу г.Южно-Сахалинск, Коммунистический пр-кт, 18.

В 2021 году Общество осуществляло следующие основные виды деятельности:

- Сдача офисных, нежилых помещений в аренду в г. Южно-Сахалинске, Коммунистический проспект, 18 (разным арендаторам);
- Строительство объекта «Мини-гостиница класса «Люкс» международного класса по адресу: г. Южно-Сахалинск, Библиотечный проезд, 4.

Раздел 2. Основные финансовые показатели деятельности Общества в 2021 г.

Основные активы Общества:

- Административное здание «Хоккайдо центр» по адресу: г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 18

- Здание Мини-гостиницы международного класса «Люкс» по адресу: г.Южно-Сахалинск, Библиотечный проезд, 4

В 2021 г. Общество закончило строительство нового актива «Мини-гостиница международного класса «Люкс» по адресу г. Южно-Сахалинск, Библиотечный проезд, 4», предназначенное в дальнейшем для осуществления вида деятельности • Сдача недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности, в аренду. В отчетном году введены в эксплуатацию основные средства (более подробно в Разделе 4) на общую сумму 156823 тыс. руб.;

Займы. Для финансирования нового строительства в марте 2020г. (более подробно по займам см. табл. 4.5.1) Общество получило заем от своего участника «Ивакура кэнсэцу» (Япония) в размере 540 млн.

японских иен по договору от 18.03.2020г. № 1-2020 под 1 % годовых на 20 лет со сроком погашения 31.12.2040г. В августе 2021 года согласно дополнительному соглашению №1 от 01.07.2021г. к договору займа от 18.03.2020г. № 1-2020 Общество досрочно вернуло Займодавцу тело займа в размере 240000 тыс.яп.иен и погасило тскусиис проценты в сумме 3580 тыс.яп.иен. по состоянию на 30.08.2021г В декабре 2021г. согласно новому графику возврата займа всего за 2021г Обществом погашено процентов в размере 4591 тыс.иен. и возвращен займ в размере 255000 тыс.иен. В дальнейшем до срока погашения Общество будет гасить сумму займа в равном ежегодном размере 15000 тыс. иен. Так же в 2021 году Общество продолжало гасить заем от «Ивакура кэнсэцу» (Япония), полученный в январе 2014г в размере 1313 млн. японских иен по договору от 20.12.2013г. №1-2013. для финансирования строительства действующего в настоящий момент актива «Хоккайдо центр». Условия займа: срок погашения займа - до 31.12.2035г.; проценты установлены на уровне 2,5% годовых на период с 2016г. по 2022г. и 5% годовых на периоды 2014-2015гг. и 2023-2035гг. Согласно графику по договору займа в декабре 2021 года Общество погасило частично сумму займа в размере 82926 тыс.иен и уплатило проценты по займу за период 2021 гг. в размере 26606 тыс. иен. Всего остаток долга перед компанией «Ивакура кэнсэцу» на конец 2021 года составляет 1266295 млн яп.иен (816883 тыс. руб.), в т.ч. краткосрочные обязательства (погашение в декабре 2022г.) в размере 97926 тыс.иен (63172 тыс.руб.). На бизнес-процесс и финансовые результативные показатели Общества оказали влияние:

- отсутствие дохода в связи с выбытием актива 40-ка кв.жилой дом
- досрочное расторжение договора аренды с ООО «РН-Шельф-Арктика»,
- ситуация, обусловленная возникновением новой волны распространения коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений.

Доходы по виду деятельности сдача в аренду офисных и других нежилых помещений комплекса «Хоккайдо центр» в 2021 году составили 109144 тыс. руб. (ОФР, коды 21101,211023-21105). Всего за 2021г. доходы Общества составили 111160 тыс.руб.(ОФР, код 2110)

В целом по отчетному периоду снижение дохода незначительное 4,6 %.

По состоянию на 01.01.2022г заполняемость Хоккайдо-центра арендаторами в соответствии с заключенными договорами аренды составила 100%.

Себестоимость работ, услуг, продаж согласно ОФР (более подробно см. Раздел 5), составила 36080 тыс. руб. (код 2120). Возросшие в 2021 году тарифы на коммунальные услуги повлияли на повышение данного показателя в размере 6,3 %.

Валовая прибыль 2021 г. составила 75080 тыс. руб. (ОФР, код 2100) и снизилась на 9%. Рентабельность основной деятельности Общества составила 2,08. Понижение в размере 0,35 является не существенным.

Коммерческие расходы составили 87 тыс. руб. (ОФР, код 2210). Управленческие расходы составили 18705 тыс. руб. (ОФР, код 2220), в сравнении с прошлым отчетным периодом 2020г. повысились на 2%. Влияние оказала обязательная индексация заработной платы работников Общества согласно трудовому законодательству РФ как одна из социальных мер поддержки населения РФ.

По результатам основной деятельности Общество получило операционную прибыль (без учета процентного расхода по займам) в сумме 56288 тыс. руб. (ОФР, код 2200), которая снизилась на 12% в сравнении с прошлым отчетным периодом 2020г.

Процентный доход от размещения оперативных денежных средств на депозитных банковских счетах и МНО составил 2365 тыс. руб. (ОФР, код 2320)

Процентный расход по всем заемным обязательствам, кроме инвестиционного, составил 17992 тыс. руб. (ОФР, код 2330)

Прочие доходы - 117260 тыс.руб. (ОФР, код 2340), в т.ч. главная статья прочих доходов курсовая разница валют в сумме 88167 тыс.руб. (ОФР, код 23407) оказала положительное влияние на формирование финансового результата деятельности Общества в 2021 г. , а так же статья прочих доходов доходы, связанные с реализацией имущественных прав в сумме 28788 тыс.руб. (ОФР, код 23401). В апреле 2021г собрание участников Общества одобрило продажу (п.4.4.протокола №42 от 14.04.2020г.) актива Общества земельного участка 2670 кв.м по адресу г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр.18 (части земельного участка под комплексом Хоккайдо центр).

Прочие расходы составили всего 7014 тыс. руб. (ОФР, код 2350).

Чистая прибыль составила 116448 тыс. руб. (ОФР, код 2400, 2500).

Чистые активы. В связи положительным итоговым финансовым результатом отчетного года ситуация с чистыми активами Общества улучшилась: по состоянию на 31.12.2021 они составили минус 57389 тыс. руб. (Отчет об изменении капитала, код 3600) против минус 173837 тыс. руб. в предыдущем 2020 году (на 31.12.2020г.)

Раздел 3. Принципы составления бухгалтерской отчетности, учетной политики и их изменение в 2021 г.

3.1. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 N 180Н утверждено в обязательном порядке применение с 2021 года Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы". Приказом от 28.12.2020г. № 78 в учетную политику Общества внесены некоторые изменения и дополнения, вступающие в действие с 01 января 2021года, согласно которым запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Руководствуясь требованием рациональности, то есть, исходя из соотношения затрат на формирование информации о запасах и полезности (ценности) этой информации Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, кроме офисной и оргтехники, если они используются в течении периода более 12 месяцев. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской финансовой отчетности. В 2021 году отступлений от действующих правил допущено не было.

3.2. Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерского баланса (ББ), отчета о финансовых результатах (ОФР) и приложений к ним, а также с целью раскрытия информации в данных пояснениях избран критерий существенности – 3 % от соответствующего показателя ББ, ОФР и приложений. Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их стоимостной величины.

3.3. Способы ведения бухучета в 2021 г.:

- начисление амортизации по основным средствам (ОС) производится линейным способом;
- переоценка ОС в текущем году не производилась;
- оценка списанных материально-производственных запасов (МПЗ) и товаров производится по средней себестоимости;
- управленческие расходы списываются в дебет счета 90;
- производственные затраты отражаются по цене их фактического приобретения;
- выручка от реализации продукции (работ, услуг) отражается по методу начисления. Порядок перехода права собственности оговаривается в договорах. Если иное не предусмотрено договором, право собственности на продукцию (работы, услуги) переходит к покупателю в момент отгрузки продукции (оказания работ, услуг);
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.
- запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором понесены.

Общество применяет общую систему налогообложения.

В соответствии с изменениями в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» учет налоговых активов и обязательств в программе 1С ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в других отчетных периодах (п.8 ПБУ18/02). Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения. Временные разницы приводят к образованию отложенного налога на прибыль. (в ред. Приказа Минфина РФ от 20.11.2018 N 236н)

Под отложенным налогом на прибыль понимается сумма, которая оказывает влияние на величину налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

3.4. Особенности отражения отдельных операций и показателей в бухучете и отчетности:

3.4.1. Показатели Отчета о движении денежных средств (ОДДС) сформированы с учетом следующих особенностей:

- в связи с распределением «входящего» НДС между облагаемыми и необлагаемыми операциями НДС исключен из платежей поставщикам в полном объеме, так как невозможно достоверно определить, какая часть уплаченного поставщикам налога будет формировать стоимость приобретенных товаров, работ, услуг, а какая часть будет принята к вычету;
- другие денежные потоки, связанные с НДС, выделены прямым способом;
- возвраты денежных средств от поставщиков, арендаторам, ошибочно перечисленных сумм, возмещение расходов от арендаторов, возвраты подотчетных сумм и соответственные им первичные платежи отражаются в отчете свернуто (сальдо).
- суммы отчислений в социальные фонды отражены по строке 4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников»
- суммы налогов, уплаченные в качестве налогового агента (НДФЛ, НДС, налог на доходы), отражаются по той же строке ОДДС, в которой отражен основной платеж (расход), с которым связаны обязанности налогового агента.
- не отражается возврат денежных эквивалентов со сроком до 3х месяцев от даты размещения.
- размещение краткосрочных депозитов отражается при существенности операций на срок от 3 до 12 месяцев.
- Налог на доходы иностранных организаций отражается по строкам отражения выплаты определенного вида доходов иностранных организаций.

3.4.2. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу, связанные со строительством инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных займов в качестве краткосрочных финансовых вложений (п.10 ПБУ15/2008).

Раздел 4. Сведения об отдельных активах и обязательствах

4.1. Основные средства (ОС) и вложения во внеоборотные активы.

В августе 2021года Общество согласно решению собрания участников от 14.04.2020г. по одобрению сделки продало ООО «Оплот мира» часть земельного участка в размере 2570 кв. м, расположенного по адресу г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр-кт.18 - кадастровый номер 65:01:0701003:516, балансовая стоимость на момент продажи 1212 тыс.руб., - Результат совершенной сделки 28788 тыс.руб. (стр.23403 ОФР).

В ноябре 2021 года Общество согласно договору купли-продажи № 013-988 от 10.11.2021 приобрело у Администрации города Южно-Сахалинска земельный участок общей площадью 2487 кв.м. по адресу г. Южно-Сахалинск, Библиотечный проезд, 4. Ранее данный участок был арендован под строительство объекта «Мини-гостиница международного класса «Люкс». Балансовая стоимость приобретенного внеоборотного актива составила 487 тыс.руб.

Операции с ОС в 2021 г. отражены в таблице 4.1.1. «Наличие и движение основных средств».

Таблица 4.1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	2021г	92017	(26926)	156823	(1741)	1708	(5510)	-	-	247099	(30729)
	5210	2020г.	99286	(22246)	3145	(10414)	45116	(49797)	-	-	92017	(26926)
в том числе: Сооружения	5201	2021г	22925	(4826)	7502	(745)	712	(1281)	-	-	29681	(5395)
	5211	2020г.	20054	(3770)	3051	(180)	1790	(2846)	-	-	22925	(4826)

Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	2021г.	21040	(12839)	7031			(2460)			28071	(15300)
	5212	2020г.	21688	(10697)	50	(698)	7937	(10079)			21040	(12839)
Офисное оборудование	5202	2021г.	44	(6)	-	-	-	(15)			44	(21)
	5212	2020г.	-	-	44	-	-	(6)			44	(6)
Земельные участки	5203	2021г.	5775	-	487	-	-	-			6262	-
	5213	2020г.	15311	-	-	(9536)	-	-			5775	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	2021г.	1816	(963)	2582	-	-	(187)			4398	(1150)
	5214	2020г.	1816	(788)	-	(6688)	6688	(6813)			1816	(963)
Здания	5205	2021г.	36053	(4544)	138201	-	-	(1261)			174255	(5805)
	5215	2020г.	36053	(3514)	-	-	28701	(29732)			36053	(4544)
Транспортные средства	5206	2021г.	4364	(3748)	1020	(996)	996	(307)			4389	(3059)
	5216	2020г.	4364	(3477)	-	-	-	(271)			4364	(3748)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	2021г.	438189	(58214)	3954	-	-	(11375)			442143	(69589)
	5230	2020г.	542134	(91006)	-	(103944)	-	32792			438189	(58214)
в том числе: Сооружения	5221	2021г.	61599	(22130)	-	-	-	(4745)			61599	(26875)
	5231	2020г.	63252	(19038)	-	(1653)	-	-			61599	(22130)
Здания	5222	2021г.	370120	(31460)	-	-	-	(6137)			370120	(37596)
	5232	2020г.	458075	(53537)	-	(87955)	-	22077			370120	(31460)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5223	2021г.	4947	(3607)	3954	-	-	(310)			8902	(3917)
	5233	2020г.	12595	(10909)	-	(7648)	-	7302			4947	(3607)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5224	2021г.	1523	(1017)	-	-	-	(183)			1523	(1200)
	5234	2020г.	8211	(7521)	-	(6688)	-	6505		-70715	1523	(1017)

Таблица 4.1.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	Списано (реализовано)	принято к учету в качестве ОС или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	2021г.	74349	86428	-	(160777)	-
	5250	2020г.	84	75982	-	(3145)	74349
в том числе: Здание Мини-гостиница	5241	2021г.	70715	66005	-	(136719)	-
	5251	2020г.	84	70631	-	-	70715
Наружные электросети Мини-гостиница	5242	2021г.	256	1733	-	(1989)	-
	5252	2020г.	-	256	-	-	256
КПП Мини-гостиница	5243	2021г.	851	631	-	(1482)	-
	5253	2020г.	-	851	-	-	851
Система очистки воды	5244	2021г.	191	-	-	(191)	-
	5254	2020г.	-	191	-	-	191
Дизель-генераторная установка (мини-гостиница)	5245	2021г.	1021	766	-	(1787)	-
	5255	2020г.	-	1021	-	-	1021
Лифт пассажирский (мини-гостиница)	5246	2021г.	1314	361	-	(1675)	-
	5256	2020г.	-	1314	-	-	1314
Временные (титульные) сооружения стройплощадки мини-гостиница	5247	2021г.	-	-	-	-	-
	5257	2020г.	-	745	-	(745)	-
Наружные сети теплоснабжения (мини-гостиница)	5248	2021г.	-	-	-	-	-
	5258	2020г.	-	874	-	(874)	-
Наружные сети ВК (мини-гостиница)	5249	2021г.	-	-	-	-	-
	5259	2020г.	-	1432	-	(1432)	-
Персональный компьютер	5250	2021г.	-	-	-	-	-
	5260	2020г.	-	44	-	(44)	-

Мойка	5251	2021г.	-	-	-	-	-
	5261	2020г.	-	50	-	(50)	-
Земельный участок под Мини-гостиницу	5252	2021г.	-	487	-	(487)	-
	5262	2020г.	-	-	-	-	-
Система кондиционирования 1-2 этаж ХЦ	5253	2021г.	-	3954	-	(3954)	-
	5263	2020г.	-	-	-	-	-
АОПС мини-гостиница	5254	2021г.	-	2191	-	(2191)	-
	5264	2020г.	-	-	-	-	-
Ограждение территории мини-гостиницы	5255	2021г.	-	4364	-	(4364)	-
	5265	2020г.	-	-	-	-	-
Навес металлический на 2 машиноместа (мини-гостиница)	5256	2021г.	-	1148	-	(1148)	-
	5266	2020г.	-	-	-	-	-
Кухонный гарнитур (мини-гостиница 1 этаж)	5257	2021г.	-	383	-	(383)	-
	5267	2020г.	-	-	-	-	-
Кухонный гарнитур (мини-гостиница 2 этаж)	5258	2021г.	-	755	-	(755)	-
	5268	2020г.	-	-	-	-	-
Шкаф-буфет (мини-гостиница)	5259	2021г.	-	1099	-	(1099)	-
	5269	2020г.	-	-	-	-	-
Система кондиционирования мини-гостиницы	5260	2021г.	-	1187	-	(1187)	-
	5270	2020г.	-	-	-	-	-
Легковой автомобиль «Лада Веста»	5261	2021г.	-	1020	-	(1020)	-
	5271	2020г.	-	-	-	-	-
Стойка ресепшн (угловая) мини-гостиница	5262	2021г.	-	225	-	(225)	-
	5272	2020г.	-	-	-	-	-
Тумба комбинированная 2х секц (мини-гостиница)	5263	2021г.	-	122	-	(122)	-
	5273	2020г.	-	-	-	-	-

4.2. Финансовые вложения.

В течение 2021 года Обществом операции по размещению валютных, рублевых депозитов сроком более 3-х месяцев в банковских учреждениях не проводились. По состоянию на 31.12.2020г. наличия финансовых вложений нет. Наличие и движение финансовых вложений отражено в таблице 4.2.1

Таблица 4.2.1.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	Изменение первоначальной стоимости, выраженной в иностранной валюте, в связи с изменением курса иностранной валюты	Текущий рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	33398	(34311)	913	-	-	-
в том числе: Депозиты (в валюте)	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	33398	(34311)	913	-	-	-

По состоянию на 31.12.2021г. стоимость запасов составила 1621 тыс. руб., в т.ч. офисная мебель в пути, приобретенная для сдачи арендаторам нежилых помещений в административном здании «Хоккайдо центр» на сумму 864 тыс.руб. (отражено по строке 12101 ББ «Материалы») и затраты в незавершенном производстве (на содержание объекта «Мини-гостиница международного класса «Люкс») в размере 584 тыс.руб. (отражено по строке 12103 ББ «Основное производство») Согласно учетной политике Общества затраты подлежат списанию на финансовый результат с учетом выручки подразделения. За период 2021года доход по эксплуатации объекта «Мини-гостиница» отсутствует, соответственно затраты на содержание данного объекта временно отражаются по данной статье незавершенного производства.

4.3.1. Наличие и движение запасов

4.4. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Таблица 4.4.1.

[illegible]

Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	2021г.	4460	-	1033	128	(4586)	1035	-
	5531	2020г.	4394	-	780	-	(714)	4460	-
Авансы выданные	5512	2021г.	1486	-	1118	-	(1276)	1328	-
	5532	2020г.	1097	-	1285	-	(896)	1486	-
Прочая	5513	2021г.	3580	-	182	-	(2622)	1140	-
	5533	2020г.	3454	-	850	-	(724)	3580	-

4.4.2. Информация о кредиторской задолженности раскрыта в таблице 4.4.3.

Таблица 4.4.3.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосро- ч- ную задолжен- ность	перевод из краткоср- очной в долгосро- чную задолже- нность	перевод из кредито- р- ской в де- биторск- ую задолже- н- ность	
				в результате хоз. операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающ- иеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансов- ый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность – всего, в том числе: займы	5551	2021г.	1070524	3383		(370)	(87829)	(226754)			758954
			616765	533050	-	(703)	-	(78588)	-	-	1070524
	5571	2020г.									
	5553	2021г.	1068294	-	-	-	(87829)	(226754)	-	-	753711
	5573	2020г.	614788	532094	-	-	-	(78588)	-	-	1068294
прочая	5554	2021г.	2230	3383	-	(370)	-	-	-	-	5243
	5574	2020г.	1977	956	-	(703)	-	-	-	-	2230
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	2021г.	91241	8982	20926	(248008)	(18076)	226754		30	81849
			99831	32814	23270	(144556)	(1715)	78588	-	3009	91241
	5580	2020г.									
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	2021г.	2099	431	-	(1912)	-	-	-	-	618
			856	1911	-	(668)	-	-	-	-	2099
авансы полученные	5581	2020г.									
	5562	2021г.	4196	854		(957)					4093
	5582	2020г.	11741	679	-	(8224)	-	-	-	-	4196
расчеты по налогам и взносам	5563	2021г.	6165	7634	3	-	-	-	-	-	13802
	5583	2020г.	11855	860	-	(9559)	-	-	-	3009	6165
займы	5565	2021г.	78588	-	20923	(245017)	(18076)	226754	-	-	63172
	5585	2020г.	58363	29215	23270	(109133)	(1715)	78588	-	-	78588
прочая	5566	2021г.	193	63		(122)				30	164
	5586	2020г.	17016	149	-	(16972)	-	-	-	-	193

4.5. Информация о кредитах и займах.

По состоянию 31.12.2021г. в составе заемных средств числятся займы, полученные в иностранной валюте (японская иена) от компании «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», Япония – участника Общества (размер доли 25,324 %):

- краткосрочные на сумму 63172 тыс. руб., что составляет сумму основного долга. Срок погашения данного краткосрочного обязательства по заемным средствам - 31.12.2022г.

- долгосрочные на сумму 753711 тыс. руб., что составляет так же сумму основного долга.

Все займы являются процентными, получены под 1% , 2.5 и 5 % годовых.

Информация о движении заемных средств в течение отчетного года в разрезе договоров приведена в нижеприведенной таблице 4.5.1.

Таблица 4.5.1

Договор	валюта	Кредиторская задолженность на 31.12.2019г.	Погашение (уменьш.) задолженности	Начисление (увелич.) задолженности	Кредиторская задолженность на 31.12.2020г.	Погашение (уменьш.) задолженности	Начисление (увелич.) задолженности	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г.
Задолженность по основному долгу	руб.	673151	270900	744631	1146882	435790	105791	816883
Договор займа №1-2013	руб.	650469	181789	292147	760828	203964	76166	633030
	иены	1147147	82926	-	1064221	82926	-	981295
Договор займа №2-2011	руб.	22681	28561	5880	-	-	-	-
	иены	40000	40000	-	-	-	-	-
Договор займа №1-2020	руб.		60550	446604	386054	231826	29625	183853
	иены			540000	540000	255000	-	285000
Задолженность по процентам	руб.	-	22772	22772	-	22139	22139	-
Договор займа №1-2013	руб.	-	22180	22180	-	18971	18971	-
	иены	-	28679	28679	-	26606	26606	-
Договор займа №2-2011	руб.	-	592	592	-	-	-	-
	иены	-	849	849	-	-	-	-
Договор займа №1-2020	руб.	-	3143	3143	-	3168	3168	-
	иены	-	4142	-	-	4591	4591	-
Итого	руб.	673151	296815	770546	1146882	457929	127930	816883

4.6. Информация об оценочных обязательствах (строка 1540 бухгалтерского баланса).

По состоянию на 31.12.2021г. в составе оценочных обязательств отражено оценочное обязательство по оплате отпусков в сумме 3653 тыс.руб., в том числе:

- а) в части, приходящейся на неиспользованные отпуска, право на которые заработано в период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. в сумме 2566 тыс. руб.,
- б) в части, приходящейся на неиспользованные отпуска, право на которые заработано до 2020г. в сумме 1087 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020г. в составе оценочных обязательств отражено оценочное обязательство по оплате отпусков в сумме 3266 тыс.руб., в том числе:

- а) в части, приходящейся на неиспользованные отпуска, право на которые заработано в период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. в сумме 2048 тыс. руб.,
- б) в части, приходящейся на неиспользованные отпуска, право на которые заработано до 2020г. в сумме 1218 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2019г. отражено оценочное обязательство по оплате отпусков в сумме 2380 тыс.руб., в том числе:

- а) в части, приходящейся на неиспользованные отпуска, право на которые заработано в период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. в сумме 1777тыс. руб.,
- б) в части, приходящейся на неиспользованные отпуска, право на которые заработано до 2019г. в сумме 603 тыс. руб.

Раздел 5. Информация о доходах и расходах, отраженных в ОФР

5.1. Расшифровка доходов и расходов от обычных видов деятельности

В таблице 5.1.1 приведена информация о доходах и расходах Общества по видам деятельности.

Наименование показателя	Код	2021 г.	2020 г.
Выручка	2110	111160	116494
в том числе:			
Сдача офисных нежилых помещений в аренду (Хоккайдо центр)	21101	97362	97956
Сдача прочих нежилых помещений в аренду (Хоккайдо центр)	21102-21104	11782	9593
Прочая реализация товаров, работ и услуг	21105	2016	-
Сдача объекта недвижимости в аренду (40-кв. жилой дом)	21106	-	8945
Себестоимость продаж	2120	(36080)	(33942)
в том числе:			

Сдача офисных и нежилых помещений в аренду (Хоккайдо центр)	21201	(28911)	(25940)
Сдача прочих нежилых помещений в аренду (Хоккайдо центр)	21202-21204	(7153)	(6253)
Прочая реализация товаров, работ и услуг	21205	(16)	-
Сдача объекта недвижимости в аренду (40-кв. жилой дом)	21206	-	(1749)
Валовая прибыль (ВП)	2100	75080	82552

5.2. Расшифровка затрат по обычным видам деятельности по элементам затрат

В таблице 5.2.1 расшифрованы по элементам затраты, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 44 «Расходы на продажу», 26 «Общехозяйственные расходы» и отраженные в отчете о финансовых результатах по строкам 2120,2210,2220. По строкам 5610 – 5650 приведена информация о затратах, учтенных при формировании финансового результата, то есть списанных в дебет счета 90 «Продажи».

По элементу «материальные затраты» учтены, в том числе, стоимость материалов, использованных для производственных нужд, стоимость всех видов энергии, топлива для обогрева производственных помещений и зданий.

В состав элемента «расходы на оплату труда» включены фактически начисленные суммы в пользу работников, подлежащие выплате в отчетном периоде.

В «амортизацию» включена начисленная за отчетный период амортизация основных средств.

В состав элемента «прочие расходы» включены расходы по оказанию услуг: страхования, информационных, консалтинга, связи, почты, по ремонту и техобслуживанию оборудования и оргтехники, автотранспорта, расходы по аренде офисного помещения, аудитора, представительские расходы, рекламные расходы и прочие.

Таблица 5.2.1

Наименование показателя	Код	2021г.	2020г.
Материальные затраты	5610	1675	2184
Расходы на оплату труда	5620	14994	13895
Отчисления на социальные нужды	5630	4054	3652
Амортизация	5640	16421	16601
Прочие затраты	5650	18312	15996
Итого по элементам	5660	55456	52328
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(584)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	54872	52328

5.3. Прочие доходы и прочие расходы

Процентный доход от размещения оперативных денежных средств на депозитных счетах и МНО в банках всего составил 5296 тыс. руб., в т.ч. процентный доход от размещения инвестиционных заемных денежных средств 4760 тыс.руб. Процентный расход по всем заемным обязательствам – 20923 тыс. руб., в т.ч. процентный расход от инвестиционного займа на финансирование строительства составил 2931 тыс.руб. Процентный расход от инвестиционного займа на финансирование строительства включается в стоимость инвестиционного актива и уменьшается на величину процентного дохода за период 2021г. в пределах начисленных процентов. В результате процентный доход – расход составил 2365 тыс.руб (ОФР, код 2320) и 17992 тыс.руб (ОФР, код 2330) соответственно.

В ОФР за 2021г. отражены в свернутом виде следующие показатели:

- 1) информация о курсовых разницах:
 - по строке 2340 «Прочие доходы», в том числе по строке 23407 за 2021г.- 88167 тыс. руб.;
 - по строке 2350 «Прочие расходы», в том числе по строке 23503 за 2020г.- 179417 тыс. руб.;
- 2) информация о доходах и расходах от операций купли-продажи иностранной валюты:
 - по строке 2350 «Прочие расходы», в том числе по строке 23505 «Расходы от купли-продажи иностранной валюты» за 2021г. отражен расход 169 тыс. руб.;

- по строке 2350 «Прочие расходы», в том числе по строке 23505 «Расходы от купли-продажи иностранной валюты» за 2020г. отражен расход 5276 тыс. руб.;

В составе прочих доходов (расходов) в ОФР по строке 23506 «Прочие», в составе строки 2350 «Прочие расходы» в сумме 30 тыс. руб. отражена материальная помощь, оказанная работникам Общества в связи с потерей близкого родственника.

Раздел 6. Информация по забалансовым счетам.

6.1. Информация о выданных и полученных обеспечениях.

Остаток обеспечения заемных обязательств перед иностранным кредитором АО «Ивакура кэнсэцу», который числится на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» по состоянию на 01.01.2022г составляет сумму в 430708 тыс. руб. В отчетном периоде 2021г. Общество в результате продажи внеоборотного актива - выделенного земельного участка в размере 2570 кв. м, расположенного по адресу г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр-кт, 18 с кадастровый номером 65:01:0701003:516, вывело данный актив из-под обеспечения. Других каких-либо обеспечений Общество не выдавало и не получало.

6.2. Информация об арендованном имуществе.

Для ведения деятельности Общество арендует офисные помещения общей площадью 72,2 кв. м на третьем этаже нежилого здания по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр.Мира, д. 119А, принадлежащее ЗАО «Истра» на праве собственности. В договоре аренды помещения информация о стоимости арендованного имущества не содержится, срок аренды не определен (договор на неопределенный срок), стоимость месячной аренды помещений по условиям договора аренды подлежит ежегодной индексации. По состоянию на 01.01.2022г. стоимость оценена по балансовой стоимости нежилого помещения - 294 359,00 руб. согласно справке, представленной Арендодателю по запросу Общества.

6.3. Информация об имуществе, переданном в аренду.

Отдельными договорами аренды нежилых помещений в стоимость аренды входит передача во временное пользование на период действия срока договора офисной мебели и другого малоценного имущества, списанного в эксплуатацию и не числящегося на балансе Общества. Указанное выше имущество числится на забалансовых счетах на общую сумму 5197 тыс. руб., в том числе на счете 012 «Офисная мебель, сданная в аренду» в сумме 4880 тыс.руб. и счете 013 «Малоценное имущество (инвентарь), переданное в аренду» в сумме 317 тыс.руб.

Раздел 7. Информация о событиях после отчетной даты.

С конца февраля 2022 года наблюдается нестабильная ситуация на фондовых, валютных и сырьевых рынках, включая падение цен на нефть и непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют - резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и иене. Главным фактором для рынков остается ситуация на Украине в связи с началом 24 февраля 2022 года военной операции РВС, скоротечно изменившей ситуацию во всем политическом, экономическом и деловом мире. Для стабилизации экономической ситуации в РФ были введены антикризисные законодательные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка.

Общество расценивает данный экономический кризис в качестве не корректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. Ожидается, что предпринимаемые правительственные меры по минимизации последствий кризиса, такие как обязательная 80% продажа валютной выручки, поступающей на транзитные счета; ограничение валютных переводов за пределы РФ и проведение иностранных сделок могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

После отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Раздел 8. Информация об условных активах и обязательствах.

На отчетную дату Общество не имеет условных активов, предусмотренных ПБУ 8/2010, возникающих вследствие прошлых событий хозяйственной жизни Общества, когда существование актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Раздел 9. Соответствие данных бухгалтерского и налогового учета.

9.1. Условный расход по налогу на прибыль (УДНП)

(бухгалтерский доход до налогообложения * 20%) = 150907 * 20% = 30181 тыс. руб.

9.2. Постоянные разницы, возникшие в отчетном периоде (*20%=ПНР)

Таблица 9.1.

Показатели	Сумма, тыс. руб.
Проценты к уплате	17992
Проценты к получению	2931
Списание выделенного НДС, пени по налогам и сборам	5
Амортизация ОС	439
Итого	21367

9.3. Отложенный налог на прибыль (ОНП)

Таблица 9.2.

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Отложенный налоговый актив на начало периода	67411
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	8323
Отложенный налоговый актив на конец периода	52598
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	13048
Отложенный налог на начало периода (67411-8323)	59088
Отложенный налог на конец периода (52598-13048)	39550
Отложенный налог за отчетный период (39550-59088)	-19538

9.4. Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль = УДНП+ПНР+ОНП = 30181+ 4273 – 19538 = 14916.

9.5. Финансовый результат

Финансовый результат деятельности (строка 2400) Общества в 2021 году является положительным тыс. руб. На прибыльное формирование финансового результата повлияло:

- 1) продажа части земельного участка 2670 кв. м. от Хоккайдо центра. Доходы, связанные с реализацией имущественных прав в 2021 году составили 28788 тыс. руб. (строка 23403 ОФР);
- 2) изменение курса иностранной валюты - переоценка кредитных обязательств Общества, по полученным в иностранной валюте займам. Положительная курсовая разница (результат отражается свернуто) за 2021 год составила 88167 тыс. руб. (строка 23407 ОФР).

Раздел 10. Информация о связанных сторонах (аффилированных лицах) и бенефициарных владельцах

10.1. Связанными сторонами (аффилированными лицами) Общества являются:

- физическое лицо Нестеров Андрей Сергеевич - является единоличным исполнительным органом (генеральный директор) в течение всего проверяемого периода;
- юридическое лицо Компания «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», Япония - участник, доля в уставном капитале Общества составляет более 25% (25,324%)
- физическое лицо Миядзаки Хидэки - Председатель Компании «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», Япония, владелец компании.

10.2. В течение 2021 года имели место следующие операции со связанными сторонами (аффилированными лицами):

Таблица 10.1

Наименование /ФИО связанной стороны	Операции со связанной стороной, осуществляемые в 2021 г.	Сумма операций в 2021 г., тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2021г., тыс. руб.
Компания «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», («Ивакура Констракшн Ко., Лтд»), Япония	Исполнитель по договору на оказание консультационных услуг № IC-20210310 от 10.03.2021	1347	
Компания «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», Япония	Связанная сторона – займодавец по договорам займа в яп. иенах: № 1-2013 от 20.12.2013г. № 1-2020 от 18.03.2020г. В отчетном периоде имело место: - начисление % по двум договорам - погашение % по договору займа № 1-2013 от 20.12.2013г. - погашение % по договору займа № 1-2020 от 18.03.2020г. - погашение части займа по двум договорам: - погашение займа по договору № 1-2013 от 20.12.2013г. - погашение займа по договору № 1-2020 от 18.03.2020г.	20318 17258 3060 329999 127797 202202	Кредиторская задолженность по основному долгу с учетом курсовых разниц на 31.12.2021г. – 816883 тыс. руб.

Размер вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу за 2021 год:

- краткосрочные – 4951 тыс. руб.;
- долгосрочные – отсутствуют.

10.3. Информация о Бенефициарных владельцах:

Бенефициарный владелец - физическое лицо, которое, в конечном счете, прямо или косвенно через третьих лиц владеет или имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале организации либо имеет возможность контролировать действия организации.

Общество считает, что по состоянию на 31.12.2021 бенефициарным владельцем является Миядзаки Хидэки, Председатель Компании «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», гражданство Япония.

Раздел 11. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Общество подвержено следующим основным потенциально существенным рискам хозяйственной деятельности:

- правовой риск - риск возникновения убытков вследствие допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (неверное составление документов, нарушения контрагентами нормативных правовых актов, а также условий заключенных договоров). Для минимизации правового риска Общество проводит работу по повышению юридической и профессиональной грамотности сотрудников.
- высокий уровень конкуренции на рынке, появление организаций, осуществляющих аналогичные виды деятельности, падение, колебание спроса на рынке; С целью минимизации указанного риска маркетинговая стратегия ООО «ХОДЕГ» сориентирована в первую очередь на повышение уровня потребительского спроса арендаторов на сдаваемые в аренду помещения путем индивидуального подхода в соответствии с пожеланиями арендаторов в планировке и отделке арендуемых помещений; обеспечения комфортной, безопасной и эстетичной среды для работы, общения сотрудников и посетителей высокотехнологичного и сейсмостойкого здания «Хоккайдо центра», соответствующего стандартам Японии и подтвержденного сейсмическими расчетами в России, расположенного в чистом зеленом районе вблизи от административного центра города.
- колебания курса иностранной валюты (японской иены) по отношению к рублю. Несмотря на то, что данный вид риска находится вне зоны влияния Общества, ведется работа по

минимизации валютного риска. В частности, составляет графики платежей по оплате кредиторской валютной задолженности с учетом авторитетных прогнозов динамики курсов валют в будущем.

- нестабильность налогового законодательства (введение новых налогов и сборов, изменение налоговых ставок, порядка определения налоговой базы по какому-либо налогу). В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения Общество намерено осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений, привлекать профессиональных специалистов в юриспруденции и консалтинге. В случае изменения требований по лицензированию деятельности Общества Обществом будут приняты необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений.
- потеря репутации компании. В целях управления риском потери репутации проводится работа по поддержанию положительного имиджа Общества в границах зоны хозяйственной деятельности, используя публикации в СМИ, участие в бизнес-форумах и общественных советах (Инвестиционный совет при губернаторе Сахалинской области, Общественный совет при Агентстве по архитектуре Сахалинской области, Общественный совет при ОРВ при Министерстве экономического развития Сахалинской области, Ассоциации «Сахалинстрой» и др.).
- финансовые риски могут возникнуть на фоне антироссийских санкций Запада из-за событий, связанных с военной операцией РВС на Украине, в части правительственных действий по стабилизации экономической ситуации в РФ, поддержки курса рубля, в связи с введением ограничений на перевод иностранной валюты иностранным инвесторам и партнерам. Общество намерено предпринять все возможные меры против возникновения риска неплатежеспособности по возврату займа иностранной компании.
- связанные с пандемией и ее последствиями. Несмотря на то, что влияние сложившейся ситуации в мире с распространением COVID-19 невозможно спрогнозировать, руководство Общества продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий негативного влияния на деятельность Общества.

Генеральный директор

10.03.2022г.



А. С. Нестеров

А. С. Нестеров