

# Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «РАНИТА» за 2021 год

г. Москва

«25» февраля 2022

## Оглавление:

1..... Основные сведения о Компании	2
2..... Краткая характеристика деятельности Компании	3
3..... Существенные способы ведения бухгалтерского учета	3
4..... Основные положения учетной политики	3
3..... Изменение сравнительных показателей	8
4..... Основные средства	9
5..... Финансовые результаты деятельности	9
6..... Учет расчетов по налогу на прибыль	12
7..... Привлечение заемных ресурсов	12
8..... Информация о связанных сторонах	12
9..... Резервы и оценочные обязательства	14
10... Прекращаемая деятельность	15
11... Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности	15
12... Прочие сведения	15
13... Природоохранные мероприятия	15

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Ранита" (далее - «Компания») за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в **тыс. рублей**. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

### 1. Основные сведения о Компании

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Ранита»
Юридический адрес	Российская Федерация, 119571, г. Москва, Ленинский проспект, д. 119 А, 1 этаж
Фактический адрес	Российская Федерация, 119571, г. Москва, Ленинский проспект, д. 119 А, 1 этаж
Телефон	+7 (495) 734-73-08
ИНН/КПП	7706563424/772801001
ОКПО	76002734
ОГРН	1047797063687
ОКВЭД	68.1 - Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений
Среднесписочная численность компании	2021: 0 (ноль) чел., 2020: 0 (ноль) чел., 2019: 0 (ноль) чел.
Размер уставного капитала	10 тыс. руб.
Размер оплаченного уставного капитала	10 тыс. руб.
Добавочный капитал	4 969 264 тыс. рублей
Учредители и величина доли (в %)	Штрабаг Реал Эстейт ГМБХ - (99%); Компания с ограниченной ответственностью «РЕ Бейтайлигунсхолдинг ГМБХ»- (1%).
Генеральный директор	Ортенберг А. В.

Бухгалтерский учет в период с 01.01.2021 по 31.12.2021 вела специализированная организация - ООО «Штрабаг БРВЦ» в автоматизированном виде с использованием программного обеспечения «АС-400».

## **2. Краткая характеристика деятельности Компании**

ООО «Ранита» - инвестиционно - девелоперская Компания, занимающаяся инвестициями и развитием проектов на рынке коммерческой недвижимости и сдачей в аренду нежилых помещений. Общество имеет в собственности на многофункциональный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, вл. 119.

По итогам года сдано в аренду более 60 % площадей здания.

## **3. Существенные способы ведения бухгалтерского учета**

*Принципы подготовки бухгалтерской отчетности.*

Бухгалтерская отчетность сформирована Компанией, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, на основании действующих нормативных документов:

- Федерального Закона РФ «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. № 34н);
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (утв. Приказом Минфина РФ от 09 декабря 1998 г. № 60н),
- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н).

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках.

Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей.

Информации о фактах неприменения правил бухгалтерского учета, в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовый результат деятельности, с соответствующим обоснованием нет.

## **4. Основные положения учетной политики**

Основные положения учетной политики, действующей в 2021 году.

### ***Основные средства***

В соответствии с п.п. 7,8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (постановление

Правительства РФ от 01 января 2002 г. № 1).

Конкретный срок полезного использования объекта основных средств (внутри общего срока, установленного для амортизационной группы), а также срок полезного использования для объектов основных средств, не поименованных в Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, определяется при принятии к учету данного объекта специально созданной комиссией, утверждаемой руководителем. Решение комиссии оформляется актом и утверждается руководителем организации.

В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых отличаются более чем 1 год, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

По объектам недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету учета основных средств (п. 52 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств. Приказ № 91н от 13.10.2003 г.).

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации объектов основных средств (п. 14 ПБУ 6/01).

#### ***Методы учета затрат по созданию ОС***

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете 08.03 "Капитальные вложения", составляют незавершенное строительство. В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией.

Учет ведется по следующей структуре расходов:

- а) на строительные работы;
- б) на работы по монтажу оборудования;
- в) на приобретение оборудования, сданного в монтаж;
- г) на приобретение оборудования, не требующего монтажа; инструмента и инвентаря; оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса;
- д) на выполнение функций технического и авторского надзора;
- е) на прочие капитальные затраты;
- ж) страхование строительных работ;
- з) на содержание строительной площадки;
- и) на выполнение функций археологического надзора;

- к) проценты по привлеченным для строительства кредитам и займам;
- л) проценты, полученные от размещения банковских депозитов;
- ж) на затраты, не увеличивающие стоимости основных средств.

#### ***Материально-производственные запасы***

Учет материально–производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (далее ФСБУ 5/2019), утвержденному Приказом МФ РФ от 15.11.2019 г. №180н.

1. В качестве материально–производственных запасов (далее МПЗ) принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- предназначенные для продажи;
- используемые в течение периода не более 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла организации.

В соответствии с п. 9, пп. 10-12 ФСБУ 5/2019, материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В соответствии с п. 36 ФСБУ 5/2019, при отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019, на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по фактической себестоимости запасов.

#### ***Порядок формирования доходов***

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (согласно Уставу организации и присвоенных кодов статистики):

- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;

Прочие доходы определяются и классифицируются в соответствии с п. 7 и 9 ПБУ 9/99. Доходы от временного вложения заёмных средств учитываются в составе прочих доходов.

#### ***Порядок формирования расходов***

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с производством продукции, которые классифицируются на себестоимость и управленческие расходы.

Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». К ним относятся все административно-управленческие расходы.

Расходы, собранные в течение отчетного периода на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в дебет счета 90 «Продажи» (Инструкция по применению плана счетов, утв. Приказом Минфина России № 94Н от 31.10.2000).

Прочие расходы определяются и классифицируются в соответствии с ПБУ 10/99.

#### ***Отражение в бухгалтерской отчетности прочих доходов и расходов***

Прочие доходы показываются в Отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, согласно п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 34 ПБУ 4/99.

#### ***Учет кредитов и займов***

Сумма по полученным кредитам и займам принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность в соответствии с условиями кредитного договора (п. 2 ПБУ 15/2008).

Сумма по полученному займу принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность с момента передачи денежных средств по договору займа (п. 1 ст. 807 ГК РФ).

Расходы по полученным займам отражаются в бухучете и отчетности в том периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно.

Согласно ПБУ 15/2008, дополнительными расходами по займам являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (Кредитов).

Данный вид расходов принимается к учету в отчетном периоде и относится на общехозяйственные расходы Компании.

#### ***Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную***

Согласно п.19 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев.

#### ***Учет оценочных резервов и оценочных обязательств***

В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных резервов и обязательств.

#### ***Резерв по сомнительным долгам***

1. Выявление сомнительной дебиторской задолженности.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

2. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

#### ***Оценочные обязательства***

В отчетности отражаются следующие виды оценочных обязательств:

1. оценочное обязательство по неиспользованным отпускам;
2. прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п. 4, 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

#### ***Отложенный налог на прибыль***

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском учете и отчетности отражается отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

#### ***Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте***

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном

периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

### ***Существенность показателей отчетности и ошибок***

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытое может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2021 г. составил:

Доллар США **74,2926** рублей;

Евро **84,0695** рублей.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2020 г. составил:

Доллар США **73,8757** рублей;

Евро **90,6824** рублей.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2019 г. составил:

Доллар США **61,9057** рублей;

Евро **69,3406** рублей.

### **3. Изменение сравнительных показателей**

С целью обеспечения сопоставимости показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021, 31.12.2020 и 31.12.2019 при составлении финансовой отчетности за 2021 год были внесены изменения по показателям бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2020 в строке 1520 «Кредиторская задолженность» (строка 15202 «Расчеты с покупателями и заказчиками») и 1530 «Доходы будущих периодов». Изменения связаны с выделением из состава кредиторской задолженности по расчетам с покупателями и заказчиками сумм доходов будущих периодов.

Информация приведена в таблицах ниже. Все показатели в тыс. руб.

Статьи бухгалтерского баланса	№ строки	На 31.12.2019 (до изменений)	Сумма корректировки	На 31.12.2019 (после изменений)
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>1520</b>	<b>90 339</b>	<b>(32 106)</b>	<b>58 233</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	6 345	-	6 345
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	65 535	(32 106)	33 429
Расчеты по налогам и сборам	15203	18 459	-	18 459
<b>Доходы будущих периодов</b>	<b>1530</b>	<b>-</b>	<b>32 106</b>	<b>32 106</b>

Статьи бухгалтерского баланса	№ строки	На 31.12.2020 (до изменений)	Сумма корректировки	На 31.12.2020 (после изменений)
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>1520</b>	<b>94 017</b>	<b>(35 712)</b>	<b>58 305</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 508	-	4 508
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	74 272	(35 712)	38 560
Расчеты по налогам и сборам	15203	15 237	-	15 237
<b>Доходы будущих периодов</b>	<b>1530</b>	<b>-</b>	<b>35 712</b>	<b>35 712</b>

#### 4. Основные средства

Основное назначение введенного в эксплуатацию Бизнес центра - предоставление помещений в аренду за плату. Поэтому в соответствии с абз. 3 п. 5 ПБУ 6/01 здание бизнес-центра отражается в бухгалтерском балансе по строке 1160 "Доходные вложения в материальные ценности". Право собственности на Бизнес центр зарегистрировано 20.04.2016, свидетельство № 77- АС 1177491. Юридический и фактический адрес 119571, Москва, Ленинский проспект, д. 119А.

#### 5. Финансовые результаты деятельности

Расходы по обычным видам деятельности характеризуются следующим образом.

Себестоимость продаж Компании в 2021 и 2020 г году представлена в таблице:

Наименование расходов	За Январь - Декабрь 2021 г., тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2020 г., тыс. руб.
1	2	3
Амортизация здания	(83 042,1)	(108 728,7)
Услуги управляющей компании	(37 946,4)	(39 028,1)
Расходы на электроснабжение здания	(8 281,3)	(7 524,6)
Амортизация ОС	(4 947,9)	(5 050,4)
Расходы на отопление здания	(6 242,7)	(3 497,8)
Обслуживание недвижимости	(3 528,3)	(1 238,6)
Отделочные и ремонтные работы	(1 862,3)	(2 111,3)
Расходы на аренду	(212,5)	-
Малоценное имущество	(180,1)	(259,1)
Услуги связи	(599,2)	(607,7)
Прочие расходы	(242,0)	(29,0)
Налог на имущество	(26 886,2)	(25 392,5)
<b>Итого</b>	<b>(173 971)</b>	<b>(193 797)</b>

Строка «Прочие расходы» в расшифровке себестоимости продаж Компании за 2020 была детализирована следующим образом:

Наименование расходов	<u>До изменений:</u> За Январь - Декабрь 2020 г., тыс. руб.	Изменения	<u>После изменений:</u> За Январь - Декабрь 2020 г., тыс. руб.
Малоценное имущество	-	(259,1)	(259,1)
Услуги связи	-	(607,7)	(607,7)
Прочие расходы	(895,8)	866,8	(29,0)

Коммерческие расходы Компании в 2021 и 2020 году составили:

Наименование расходов	За Январь - Декабрь 2021 г. сумма, тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2020 г. сумма, тыс. руб.
1	2	3
Реклама и документация	-	(8,5)
<b>Итого</b>	-	<b>(8,5)</b>

Управленческие расходы Компании в 2021 и 2020 году составили:

Наименование расходов	За Январь - Декабрь 2021 г. сумма, тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2020 г. сумма, тыс. руб.
1	2	3
Услуги по предоставлению персонала	(15 210,0)	(10 228,5)

Наименование расходов	За Январь - Декабрь 2021 г. сумма, тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2020 г. сумма, тыс. руб.
Страхование имущества	(1 395,4)	(1 015,8)
Юридические и консультационные услуги	(1 895,5)	(2 794,1)
Бухгалтерское обслуживание	(1 306,0)	(1 290)
Заработная плата	(121,1)	-
Прочие расходы	(45,1)	(6,5)
<b>Итого</b>	<b>(19 973,1)</b>	<b>(15 334,8)</b>

В течение 2021 г. и 2020 г. имели место следующие прочие доходы и расходы:

Показатель	За Январь - Декабрь 2021 г. сумма, тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2020 г. сумма, тыс. руб.
<b>Прочие доходы (свернуто)</b>	<b>298,0</b>	<b>420,1</b>
<b>Прочие доходы (развернуто)</b>	<b>437,1</b>	<b>441 267,8</b>
Курсовые разницы	-	359 944,2
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	139,1	80 903,5
Штрафные санкции по договорам аренды к получению и проценты за пользование чужими средствами	100,0	420,1
Возмещение расходов по регистрации договоров аренды	198,0	-
<b>Проценты по кредитам к уплате</b>	<b>(70 714,1)</b>	<b>(132 086,2)</b>
<b>Прочие расходы (свернуто)</b>	<b>(2 279,4)</b>	<b>(1 114 828,6)</b>
<b>Прочие расходы (развернуто)</b>	<b>(2 418,5)</b>	<b>(1 555 676,2)</b>
Курсовые разницы	-	(1 548 783,9)
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной	(1 123,7)	(5 197,4)
Комиссии банка	(59,3)	(581)
Списание безнадежных долгов	(1 160)	(1 114)
Пожертвования	(75,5)	-

Существенные суммы прочих доходов и расходов возникли из-за переоценки обязательств, выраженных в валюте.

## 6. Учет расчетов по налогу на прибыль

### Расчет налога на прибыль

Показатель	За Январь - Декабрь 2021 г. сумма, тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2020 г. сумма, тыс. руб.
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(45 192)</b>	<b>(1 248 426)</b>
<b>Ставка налога</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Условный расход / доход по налогу на прибыль</b>	<b>9 038</b>	<b>249 685</b>
<b>Отложенный налог на прибыль, в том числе:</b>	<b>3 331</b>	<b>246 665</b>
Амортизация бизнес-центра	(795)	1 289
Амортизация других ОС	(18)	5
Амортизационная премия	(51)	-
Резервы и оценочные обязательства	2	-
Налоговый убыток	4 193	245 371
<b>Постоянные налоговые обязательства, в том числе:</b>	<b>(5 707)</b>	<b>(3 104)</b>
Амортизация бизнес-центра	(402)	(146)
Проценты по контролируемой задолженности	(5 058)	(2 737)
Списание безнадежных долгов	(232)	(221)
Пожертвования	(15)	-
<b>Постоянные налоговые активы, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>84</b>
Пени от ИНФС за несвоевременный возврат переплаты по НДС	-	84
<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7. Привлечение заемных ресурсов

В составе строки 1410 бухгалтерского баланса учтена задолженность компании по Кредитному договору № 2 от 16.09.2020 г. с фирмой «ШТРАБАГ Реал Эстейт Гмбх» со сроком возврата, определяемым моментом востребования займодавцем. Общая сумма обязательства по договору составляет 30 000 тыс. евро, перечисленная 25 000 тыс. евро или 2 286 975 тыс. руб., согласно дополнительному соглашению № 1 от 29.09.2020 г. Ставка процентов составляет 3,7% годовой:

Период	Общая сумма задолженности, тыс. руб.	В т. ч. сумма задолженности по процентам, тыс. руб.
2021	2 186 975	52 739

Учредители Компании гарантируют поддержку и обеспечение необходимыми финансовыми средствами для оплаты обязательств Компании перед кредиторами.

## 8. Информация о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 9 ПБУ 11/2008 перечень связанных сторон устанавливается Компанией самостоятельно. Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные

стороны: Компания «Штрабаг Реал Эстейт ГмбХ» владеет 99% доли в уставном капитале ООО «Ранита», компания «РЕ Бейтайлигунсхолдинг ГМБХ» владеет 1% доли в уставном капитале.

Фирма «STRABAG AG», публичная компания, акции которой торгуются на бирже, владеет 94,80% доли в уставном капитале Компании «Штрабаг Реал Эстейт ГмбХ»

«STRABAG SE» владеет 87,72% акций «STRABAG AG». Структура капитала «STRABAG SE» в соответствии с данными, раскрытыми «STRABAG SE» на своем корпоративном сайте, имеет вид:

в собственности концерна	6,73%
находятся в свободном обращении	13,52%
компания Rasperia Trading Limited	25,91%
Группа компаний Haselsteiner	26,38%
Группа компаний UNIQA	14,26%
Группа компаний Raiffeisen-Holding Niederösterreich-Wien	13,20%

Общество в 2021 году осуществляла сделки с сестринскими компаниями, входящими в состав концерна Strabag SE:

Организация	Доля участия / косвенного участия Strabag SE	Договор
АО «Штрабаг»	65%	
Штрабаг Реал Эстейт ГмбХ	66,82%	
ООО «СМЛ»	65%	Договор на оказание юридических услуг № 8 от 09.01.2017 г.
ООО «Штрабаг БРВЦ» (ЗАО «БРВЦ Лтд.»)	100%	Договор на оказание бухгалтерский услуг № 2018/642 от 01.01.2017 г.
ООО «РЭ прожект девелопмент»	66,82%	Соглашение об оказании услуг по предоставлению персонала б/н от 30.04.2009 г. Договор аренды нежилых помещений № 1-/2/RE от 25.04.2017г.
ООО «Строймонтажгруп»	66,82%	Договор на выполнение функций заказчика от 25.03.2008 г. Договор аренды нежилых помещений № 1-/2/SMG от 10.05.2017 г.
ООО «Ранита»	66,82%	-
РЕ Бейтайлигунсхолдинг ГМБХ	66,82%	-

Виды и объем операций со связанными сторонами:

1) Юридические услуги (в тыс. руб.):

Связанная сторона	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность
	2021 г.	2021 г.	2020 г.	2020 г.	2019 г.	2019 г.
ООО «СМЛ»	721	-	1 024	-	1 421	-

2) Бухгалтерские услуги (в тыс. руб.):

Связанная сторона	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность
	2021 г.	2021 г.	2020 г.	2020 г.	2019 г.	2019 г.
ООО «Штрабаг БРВЦ» (ЗАО «БРВЦ Лтд.»)	1 294	-	1 294	-	1 294	-

3) Услуги по предоставлению персонала (в тыс. руб.):

Связанная сторона	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность	Сумма вознаграждения	Кредиторская задолженность
	2021 г.	2021 г.	2020 г.	2020 г.	2019 г.	2019 г.
ООО «РЭ проект девелопмент»	-	-	2 878	-	11 513	-

4) Вознаграждение заказчика по Договору на выполнение функций заказчика от 25.03.2008 г. и консультационные услуги (в тыс. руб.):

Связанная сторона	Сумма	Дебиторская задолженность	Сумма	Дебиторская задолженность	Сумма	Дебиторская задолженность
	2021 г.	2021 г.	2020 г.	2020 г.	2019	2019 г.
ООО «СМГ»	-	-	-	-	500	-

5) Аренда офисного помещения (в тыс. руб.):

Связанная сторона	Сумма вознаграждения	Дебиторская задолженность	Сумма вознаграждения	Дебиторская задолженность	Сумма вознаграждения	Дебиторская задолженность
	2021 г.	2021 г.	2020 г.	2020 г.	2019 г.	2019 г.
ООО «СМГ»	-	-	-	-	183	-
ООО «РЭ проект девелопмент»	-	-	347	-	1 388	-

Вознаграждения управленческому персоналу в 2021 г. не выплачивалось.

## 9. Резервы и оценочные обязательства

Общество создает оценочное обязательство на стоимость годового аудита, которое составило:

2021 г. – 220 тыс. руб.

2020 г. – 212 тыс. руб.

2019 г. – 212 тыс. руб.

Резерв рассчитывался из стоимости услуг аудита по заключенному договору по проведению аудита.

На 31.12.2021 Компания не имеет сомнительных долгов.

## **10. Прекращаемая деятельность**

Прекращение деятельности Компании не ожидается.

## **11. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности**

В процессе хозяйственной деятельности Компания подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании. Компания подвержена финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам. Компания не исключает возможности быть подверженным рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Руководство Компании контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Компании, анализирует и проводит политику управления рисками.

## **12. Прочие сведения**

Чистые активы Общества по состоянию на:

- 31 декабря 2021 г. составили 385 745 тыс. руб.;
- 31 декабря 2020 г. составили 427 606 тыс. руб.;
- 31 декабря 2019 г. составили (1 040 446) тыс. руб.

Компания планирует увеличение площади, предоставленных в аренду помещений в многофункциональном комплексе, в результате заключения договоров с новыми Арендаторами, что позволит увеличить прибыль Общества в будущих периодах.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и на текущий момент, Общество не имеет каких-либо судебных, претензионных и иных споров, являющихся важными для оценки его экономического положения.

## **13. Природоохранные мероприятия**

Общество не нарушает природоохранное законодательство.

Генеральный директор

Ортенберг А. В.