ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «КОН» за 2021 год

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Комплексное обслуживание недвижимости»

Юридический адрес: 111524, г. ул. Ермакова Роща, дом 7а, строение 1

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ООО «КОН» является «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе» (код ОКВЭД 68.32).

Среднесписочная численность работников за 2021 год составляет 30 человек.

Участниками Общества являются:

- ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВТОМАРКЕТ", государственный регистрационный номер 1127747140146, ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 6147748245177 от 28.11.2014г.

Номинальная стоимость доли (в рублях): 26 500 000

Размер доли (в процентах): 99,96%

- Пискунов Сергей Анатольевич, индикационный номер налогоплательщика 501800289429, ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 9147747163610 от 02.10.2014г.

Номинальная стоимость доли (в рублях): 10 000

Размер доли (в процентах): 00,04%

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07 декабря 2018 г. (резолютивная часть 06.12.2018, размещено на официальном сайте http://kad.arbitr.ru 08.12.2018 в 14:15) по делу №А40-82436/18-185-111 «Б» Общество с ограниченной ответственностью «Комплексное Обслуживание Недвижимости» (сокращенное наименование – ООО «КОН»; ОГРН 1137746388405, ИНН 7703789060, адрес: 123290, г. Москва, ул. Ермакова Роща, д.7А, стр.1) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим ООО «КОН» утвержден Тихонов Владимир Иванович (ИНН 526200136790, СНИЛС 008-937-027 63, Рег. номер: 10183), член Союза АУ "СРО СС" - Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Северная Столица" (ОГРН 1027806876173, ИНН 7813175754, адрес: 194100, г. Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, д. 15, литер А). Решением Арбитражного суда города Москвы от 05 июня 2020 г. по делу №А40-82436/18-185-111 «Б» конкурсное производство продлено на 6 месяцев.). Решением Арбитражного суда города Москвы от 09 декабря 2020 г. по делу №А40-82436/18-185-111 «Б» конкурсное производство продлено на 6 месяцев.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ СОСТАВЛЕНИЯ И РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа представления

а) Бухгалтерская отчетность сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество не планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него есть намерения и необходимость ликвидации и, следовательно, обязательства будут погашаться в соответствии с нормами Федерального закона от 26.10.2017 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности);
- Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

б) Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06.12.2012 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными законодательными и нормативными актами.

в) Вся дебиторская и кредиторская задолженность в соответствии с нормами ст.63 Федерального закона от 26.10.2017 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» является краткосрочной и просроченной.

Факты неприменения Обществом в отчетном периоде правил бухгалтерского учета отсутствуют.

2.2. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2017 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. №34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49.

Результаты проведенной инвентаризации опубликованы на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Реализация конкурсной массы частично была проведена в 2021.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Информация о наличии основных средств и доходных вложений в материальные ценности представлена в Приложении № 1 к Пояснениям.

В соответствии с данными бухгалтерского учета, остаточная стоимость имущества на 31.12.2021г. составляет 3 434 тыс. руб..

Независимая оценка имущества за период конкурсного управления проводилась и опубликована на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

3.2. Запасы

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложении № 2 к Пояснениям.

Данные активы не находятся в залоге.

3.3. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Приложении №3 к Пояснениям.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) без учета сумм налога на добавленную стоимость.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги.

Общество создает в бухгалтерском учете резервы по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается ежегодно по состоянию на 31 декабря текущего года.

Сомнительной признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспеченная соответствующими гарантиями. Резерв по сомнительным долгам создается по сомнительной дебиторской задолженности, возникшей по любым основаниям, в том числе по договорам беспроцентного займа, уплаченным авансам, по обязательствам в отношении процентов по займам, по хозяйственным штрафам и прочее.

Резерв по сомнительным долгам создается на основе данных, отраженных в бухгалтерском учете, экспертных оценок и условий договоров.

По состоянию на 31.12.2021 квалифицирована в качестве сомнительной дебиторская задолженность в размере 31 665 тыс. руб. На указанную задолженность начислен резерв по сомнительным долгам в размере 31 665 тыс. руб.

3.4. Денежные средства

Информация об остатках денежных средств представлена в Таблице №1

Таблица №1

Наименование показателя	На 31.12.2020, тыс. руб.	На 31.12.2021, тыс. руб.
1	**2**	**3**
Остатки на специальных счете	0	**698 797**
Остатки на залоговом счете	0	0
Остатки на задатковом счете	0	0
Остатки на основном счете	8 034	3 074
ИТОГО	**8 034**	**701 871**

Информация о движении денежных средств за 2021 год и предшествующий 2010 год отражена в форме №4 «Отчет о движении денежных средств».

Денежные потоки организации отражаются в Отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

3.5. Капитал и резервы

3.5.1. Уставный капитал

Размер уставного капитала на 31.12.2021 в соответствии с Уставом составляет 26 510 тыс. руб. Изменений уставного капитала по состоянию на 31.12.2021 г. не было.

3.5.2. Добавочный и резервный капитал

Добавочный и резервный капиталы отсутствуют.

3.5.3. Нераспределенная прибыль

По состоянию на 31.12.2021 Общество имеет непокрытый убыток в размере (1 051 148) тыс. руб.

3.5.4. Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н. Расчет стоимости чистых активов представлен в Таблице №2.

Таблица №2

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	3 434	7 529	4 366
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	912 000	950 136
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	47 291	10 452	105 793

Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	170	282	2 917
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	3
Дебиторская задолженность*	1230	18 217	14 189	34 116
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	900
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	701 872	8 034	4 038
Прочие оборотные активы	1260	15	18	7
ИТОГО активы	-	770 998	952 504	1 102 277
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1	1
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	1 743 063	1 743 063	1 743 063
Кредиторская задолженность	1520	48 416	42 137	36 872
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	4 157	2 542	1 851
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	1 795 636	1 787 744	1 781 788
Стоимость чистых активов	-	(1 024 638)	(835 240)	(679 511)

3.6. Кредиторская задолженность.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в Приложении №4 к Пояснениям.

Основным кредитором Общества является ООО «РТ-Капитал», ОГРН 1107746989954. Требования кредитора включены в реестр требований кредиторов ООО «КОН». Основанием возникновения задолженности является Кредитный договор №650кл/14-2 от 14.10.2014 Договор №0612 уступки прав (требований) от 06.12.2016. Дополнительное соглашение №6 от 14.09.2017

Размер требований – 1 764 109 тыс. руб., в том числе: основной долг – 1 567 732 тыс. руб., проценты за пользование кредитом 151 279 тыс. руб., проценты за пользование кредитом 24 053 тыс. руб., неустойка 16 236 тыс. руб., неустойка 4 810 тыс. руб.

3.7. Выручка и себестоимость продаж

В отчетном периоде основным видом деятельности Общества являлось предоставление в аренду нежилых помещений.

В себестоимость включены расходы по содержанию и эксплуатации имущества.

Информация о выручке, себестоимости и управленческих расходов представлена в Таблице №3.

Таблица № 3

Наименования показателя	2020 год		2021 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
1	2	3	3	4
Выручка от предоставления в аренду нежилых помещений	111287		132 904	
Амортизация		(38 406)		(38 392)
Материальные затраты		(3 847)		(740)
Оплата труда		(31 363)		(30 952)
Страховые взносы		(8 152)		(5 483)
Прочие затраты		(67 227)		(129 609)
ИТОГО	**111 287**	**(148 995)**	**132 904**	**(205 176)**

3.8. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах и расходах, раскрытая в Отчете о финансовых результатах, представлена в Таблице №4.

Таблица №4

Наименование показателя	2020 год		2021 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
1	2	3	4	5
Проценты к получению			144	
Расходы по уплате страховых взносов			2 132	
Реализация основных средств			721 111	(877 702)
Списание выделенного НДС на прочие доходы			9	(1 029)
Прочие	1 111			(25)
Списание дебиторской и кредиторской задолженности			134	(610)
Госпошлина		(175)		
Резерв под обесценивание финансовых вложений		(900		
Резерв по сомнительным долгам	16 591	(38 631)	26 070	(23 918)
Услуги банков		(419)		(158)
Штрафы, неустойки		(65)		(80)
Прочие затраты		(100)		(45)
ИТОГО	**17 702**	**(40 290)**	**749 600**	**(903 567)**

3.9. Государственная помощь

В отчетном и предшествующем отчетному периодах Общество не получало государственную помощь

3.10. Обеспечение обязательств и платежей

Общество имеет выданные гарантии (залог) по Кредитному договору №650кл/14-2 от 14.10.2014 ООО «РТ-Капитал» на основании Договора №0612 уступки прав (требований) от 06.12.2016. Дополнительное соглашение №6 от 14.09.2017г.

В отчетном и предшествующем отчетному периоду Общество не выдавало и не получало гарантии и (или) поручительства.

3.11. Информация по операциям со связанными сторонами

К связанным сторонам Общества относятся:

- Юридическое и (или) физическое лицо, которое контролирует или оказывает значительное влияние на Общество;
- Юридическое лицо, которое контролируется или на него оказывается значительное влияние Обществом;
- Общество и юридическое лицо, которые контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Характер отношений:

- основное общество - общество, контролирующее Общество и распоряжающееся более 50% прав голоса Общества;
- дочерние общества – подконтрольные общества, в которых Общество прямо владеет более 50% прав голоса, а также общества, в которых по предложению Общества избрано более 50% состава Совета директоров или иного коллегиального органа управления;
- зависимые общества – общества, на которые Общество оказывает значительное влияние, и в которых Общество прямо владеет более 20% прав голоса, но не более 50% прав голоса;
- прочие связанные лица – значительное влияние через другие юридические лица.

Единственным лицом, контролирующим и оказывающим существенное влияние на Общество с момента введения конкурсной процедуры, является Конкурсный управляющий Тихонов В.И... В 2020 году начислено вознаграждение в размере 360 тыс. руб.; выплачено - в размере 360 тыс. руб.

3.12. Судебные иски

Подробная информация о судебных исках отражена на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Конкурсный управляющий В.И. Тихонов

22.03.2022

Приложение №1

Наличие и движение основных средств и доходных вложений в материальные ценности

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация	Поступило	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация	начислено амортиза-ции	Первона-чальная стоимость	Накоплен-ная аморти-зация	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	11 580	(7485)	-	(11 217)	7 379	(257)	-	-	363	(363)
	5210	за 2020г.	11 580	(7214)	-	-	-	(271)	-	-	11 580	(7 485)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2021г.	10 891	(6 796)	-	(10 848)	7 010	(257)	-	-	43	(43)
	5211	за 2020г.	10 891	(6 533)	-	-	-	(263)	-	-	10 891	(6 796)
Транспортные средства	5202	за 2021г.	195	(195)	-	-	-	-	-	-	195	(195)
	5212	за 2020г.	195	(195)	-	-	-	-	-	-	195	(195)
Офисное оборудование	5203	за 2021г.	494	(494)	-	(369)	369	-	-	-	125	(125)
	5213	за 2020г.	494	(486)	-	-	-	(8)	-	-	494	(494)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	1 147 171	(235 171)	-	(1 147 171)	(273 307)	(38 136)	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	1 147 171	(197 035)	-	-	-	(38 136)	-	-	1 147 171	(235 171)
в том числе: Здания	5221	за 2021г.	1 147 171	(235 171)	-	(1 147 171)	(273 307)	(38 136)	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	1 147 171	(197 035)	-	-	-	(38 136)	-	-	1 147 171	(235 171)

Приложение №2

Наличие и движение запасов

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	282	-	282	64 851	(64 963)	-	-	X	170	-	170
	5420	за 2020г.	2 917	-	2 917	65 098	(67 733)	-	-	X	282	-	282
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	282	-	282	628	(740)	-	-	-	170	-	170
	5421	за 2020г.	2 917	-	2 917	1 173	(3 808)	-	-	39	282	-	282
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	64 223	(64 223)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	63 925	(63 925)	-	-	-	-	-	-

Приложение №3

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосроч-ную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	48 007	(33 787)	19 382	-	(17 282)	(549)	(26 040)	-	18	306	49 882	(31 665)
	5530	за 2020г.	46 826	(12 710)	24 425	12	(23 562)		(16 618)			306	48 007	(33 787)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	28 236	(17 180)	10 562	-	(15 154)	(549)	(25 208)	-	-	-	23 095	(15 808)
	5531	за 2020г.	22 559	(3997)	20 842		(15 165)		(16 591)				28 236	(17 180)
Авансы выданные	5512	за 2021г.	8 087	(6 832)	7 001	-	(2 067)	-	(832)	-	-	-	13 022	(6 081)
	5532	за 2020г.	10 697		2 361		(4 972)						8 087	(6 832)
Прочая	5513	за 2021г.	11 684	(9 775)	1 819	-	(61)	-	(3 223)	-	18	306	13 765	(11 993)
	5533	за 2020г.	13 570	(8 713)	1 221	12	(3 425)		(27)			306	11 684	(9 775)
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2021г.	48 007	(33 787)	19 382	-	(17 282)	(549)	(26 040)	X	18	306	49 882	(31 665)
	5520	за 2020г.	46 826	(12 710)	24 425	12	(23 562)		(16 618)			306	48 007	(33 787)

Приложение №4

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	1 785 200	19 884	80	(13 874)	(134)	-	18	306	1 791 480
	5580	за 2020г.	1 779 935	13 640	231	(8 897)	(15)	-	-	306	1 785 200
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	2 413	2 252	-	(1 451)	(126)	-	-	-	3 088
	5581	за 2020г.	1 502	1 885	3	(977)	-	-	-	-	2 413
авансы полученные	5562	за 2021г.	6 232	3 658	-	(5 983)	(6)	-	-	-	3 902
	5582	за 2020г.	10 195	3 553	-	(7 507)	(8)	-	-	-	6 232
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	11 949	13 993	60	(6 053)	-	-	18	306	20 273
	5583	за 2020г.	4 078	7 708	228	(371)	-	-	-	306	11 949
кредиты	5564	за 2021г.	1 743 063	-	-	-	-	-	-	-	1 743 063
	5584	за 2020г.	1 743 063	-	-	-	-	-	-	-	1 743 063
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	21 543	(19)	19	(388)	(2)	-	-	-	21 153
	5586	за 2020г.	21 097	494	-	(42)	(6)	-	-	-	21 543
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	1 785 200	19 884	80	(13 874)	(134)	X	18	306	1 791 480
	5570	за 2020г.	1 779 935	13 556	231	(9 482)	(15)	X	-	306	1 785 200