Общество с ограниченной ответственностью «Итис-2»

ОГРН 1117847539842, ИНН 7842465465, КПП 784201001
Юридический адрес: 191317, РФ, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, литера Е

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

1. Сведения об организации

Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Итис-2»
Дата государственной регистрации: 05.12.2011
Основной государственный регистрационный номер: 1117847539842
Уставный капитал предприятия составляет: 10 000,00 рублей.
Добавочный капитал: 61 600 000,00 рублей.
Состав Учредителей: с 19.03.2013 - СОК Риал Эстейт Инт. Ою (SOK Real Estate Int. Oy) (Финляндская республика) - 100 процентов долей уставного капитала.
Юридический адрес:191317, РФ, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, литера Е
Генеральный директор : Управляющая компания ООО «СОК Сервисный Центр Рус» (ООО «Риал Эстейт Менеджмент» до 16.09.2015) в лице Генерального директора Кайпио Ханну Йоуко Оскари.
Организация не имеет дочерних или зависимых обществ. Предприятие не относится к субъектам малого предпринимательства по составу учредителей.
Финансово-хозяйственная деятельность организации подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные ст.5 Федеральный закон от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об аудиторской деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016). Основным видом деятельности ООО «Итис-2» является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (Код 68.20.2).

2. Существенные факты хозяйственной деятельности

2.1. Займы полученные:

30.06.2020 заключен Договор займа № 01/2020 с Кооперативом Суомен Осуускауппойен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) (Финляндская республика) о предоставлении процентного займа на общую сумму 17 700 000,00 руб., процентная ставка определяется как 6 мес. Mosprime плюс 1,8 маржи в год. 30.06.2020 Займ получен полностью. Срок погашения займа по Договору – 30 июня 2025 г.
На 31.12.2021 задолженность по займу составляет 17 700 000,00 руб.
За 2021 год начислены проценты в сумме 1 333 755,63 руб. и выплачены проценты в сумме 1 331 442,49 руб.
На 31.12.2021 задолженность по процентам по займу составляет 5 552,51 руб.

2.2. Доходные вложения в материальные ценности:

На 31.12.2021 года в балансе на счете 030-100 – «Доходные вложения в материальные ценности. Здания и сооружения» отражены:

Описание	Сумма
Эскалатор Э-15-1300мм/сер.№65605380000100-001 НН13С00629	1 981 683,32
Эскалатор Э-15-1300мм/сер.№65605380000100-002 НН13С00630	1 981 683,32
Гидравлическая платформа (г/п 1т; в/п 6,35м; стол 2,62м*1,6м)	554 341 ,69
Гидравлическая платформа (г/п 1т; в/п 6,35м; стол 2,62м*1,6м)	554 341 ,69
Шахтный подъемник (г/п 0,25т; в/п 1м; клеть 1,0м*1,2м*1,2м)	198 275,79
Нежилые помещения 1Н, 3Н	80 395 271,22

Земельный участок	287 905,17

Свидетельство о государственной регистрации права №78- А Ж 745344, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 25 декабря 2012 года. Зарегистрировано право частной собственности ООО «Итис-2» на нежилые помещения, этаж подвал-цокольный этаж-1, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 1Н, 3 Н. Кадастровый номер 78:13:7412А:2:8:2.

Свидетельство о государственной регистрации права №78- А Ж 745346, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 25 декабря 2012 года. Зарегистрировано право общей долевой собственности, доли в праве 177/1000 собственности ООО «Итис-2» на нежилые помещения общей площадью 12 051,2 кв. м, этаж цокольный этаж-1-2-3-4-5-6-7, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 4Н, 5Н,21Н. Кадастровый номер 78:13:7412А:2:8:2.

Свидетельство о государственной регистрации права № 78:13:0741201:3835-78/036/2018-5 от 31.10.2018. Доля в праве 610/6444. Земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А. Кадастровый номер : 78:13:0741201:3835.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с требованиями российского законодательства о бухгалтерском учете, установленными Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и прочими нормативными документами.

3.1. Организация представляет данные о наличии (движении) денежных средств в иностранной валюте в Отчете о движении денежных средств по курсу ЦБ РФ на отчетные даты (на даты совершения операций в иностранной валюте).

3.2. Расчеты по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются:

- в бухгалтерском и налоговом учете по счету 760-700 – «Взаиморасчеты с банком по размещенным средствам»
- в бухгалтерской отчетности в разделе дебиторская/кредиторская задолженность

3.3. Расчеты по процентам по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются:

- в бухгалтерском и налоговом учете по счету 583-120 – «Проценты начисленные»
- в бухгалтерской отчетности в разделе дебиторская/кредиторская задолженность

4. Информация по операциям с аффилированными лицами.

4.1. Рамочный договор о перечислении денежных средств с участием банка:

04.06.2013 года заключается Рамочный договор о перечислении денежных средств с участием банка между компаниями, входящими в группу СОК - Суомен Осуускаупойджен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta), Финляндия: ООО «Риал Эстейт 1», ООО «Риал Эстейт 2», ООО «СОК Сервисный Центр Рус» (ООО «Риал Эстейт Менеджмент» до 16.09.2015), ООО «Призма», ООО «Карелия», ООО «Отель плюс», ООО «Итис», ООО «Итис-2», ООО «Итис-3» с участием ЗАО КБ "Ситибанк" на срок 3 года с даты подписания. Настоящий договор регулирует порядок проведения операций по счетам, а также порядок предоставления и погашения взаимных краткосрочных займов в целях осуществления операций по счетам в случае недостаточности денежных средств на них.

В рамках данного договора перечисленные на расчетный счет ООО «СОК Сервисный Центр Рус» проценты перераспределяются между всеми участниками в процентном соотношении в соответствие с остатками денежных средств на расчетных счетах в ЗАО КБ "Ситибанк" по данным на 19.04.2016. Далее Договор прекратил свое действие.

Задолженность по выплате ООО «СОК Сервисный Центр Рус» составила 0,00 руб. на 31.12.2016.
20.02.2016 года заключены Договор о перечислении денежных средств "нулевой остаток" с реверсивным движением №7680-00-02603, Соглашение о совместном использовании средств на расчетных счетах, открытых в АО "Райффайзенбанк" № PU/SSC-4 и Дополнительное соглашение б/н к Договору банковского счета для корпоративных клиентов от 14.12.15 о перечислении денежных средств "нулевой остаток" с реверсивным движением с участием АО "Райффайзенбанк" между компаниями, входящими в группу СОК - Суомен Осуускаупойджен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta), Финляндия: ООО «СОК Сервисный Центр Рус», ООО «Призма», ООО «Отель плюс», ООО «Итис-2», ООО «Сокотель». Вышеуказанные договор, соглашение и дополнительное соглашение регулируют порядок проведения операций по счетам, а также порядок предоставления и погашения взаимных краткосрочных займов в целях осуществления операций по счетам в случае недостаточности денежных средств на них.
В рамках данного договора перечисленные за 2021 год на расчетный счет ООО «СОК Сервисный Центр Рус» проценты перераспределяются между всеми участниками в процентном соотношении в соответствие с остатками денежных средств на расчетных счетах в АО "Райффайзенбанк"по данным на конец периода. За 2021 год начислены проценты в сумме 477 859,16 руб. В 2021 году проценты выплачены в сумме 405 042,98 руб., задолженность по выплате ООО «СОК Сервисный Центр Рус» составила 82 243,62 руб. на 31.12.2021.

4.2. Заключение договоров на оказание услуг:

11.12.2012 года был заключен договор с ООО «СОК Сервисный Центр Рус» (ООО «Риал Эстейт Менеджмент» до 16.09.2015) на оказание услуг по управлению организацией на неопределенный срок. 01.12.2015 подписано Дополнительное соглашение о расширении предоставляемых услуг, включая финансовое управление организацией. За 2021 год сумма вознаграждения составила 1 500 000 рублей (без НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2021 года составила 125 000.00 руб. (без НДС). В 2021 году услуги оплачены в сумме 1 500 000.00 рублей (без НДС).
11.12.2012 заключен договор аренды с ООО «Призма» на аренду помещения общей площадью 4 кв.м., расположенного по адресу: 191317, РФ, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, литера Е. За 2021 год сумма вознаграждения составила 20 339,04 рублей (без НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2021 года составила 1694.92 руб. (без НДС). В 2021 году услуги оплачены в сумме 20339.00 рублей (без НДС).

4.3. Заключение договоров аренды:

04.09.2012 подписано Соглашение о временном использовании коммерческих помещений между ООО «Итис-2» и ООО «Призма» б/н. Арендная плата состоит из постоянной и переменной составляющих. 04.09.2012 нежилые помещения 1Н и 3Н, расположенные в подвале, цокольном и первом этажах, общей площадью 2 132,5 кв.м.переданы ООО «Призма» под организацию супермаркета.
17.05.2013 года заключен долгосрочный договор аренды б/н от 17.05.2013 года на нежилые помещения 1Н, 3Н супермаркета общей площадью 2 132,5 кв. м., расположенные в подвале, цокольном и первом этажах торгового центра по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 1Н, 3 Н.
С 01 октября 2013 года, согласно Дополнительному соглашению №1 от 11.10.2013, постоянная часть месячной арендной платы составляет 1 701 735 руб. плюс НДС .
Доход от сдачи помещений в аренду в 2021 году составил: 29 393 811,93 руб. (без НДС), Задолженность по оплате и аренды на 31.12.2021 года составила 2 442 054,76 руб (без НДС). В 2021 году аренда оплачена в сумме 29 384 543,74 рублей (без НДС).

4.4. Займы: Процентный займ от Кооператива Суомен Осуускауппойен Кескускунта (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) (Финляндская республика) - собственника, владеющего 100% акций в сумме 17 700 000,00 рублей на 31.12.2021 года.

Задолженность является контролируемой. Размер контролируемой задолженности перед иностранной организацией менее чем в 3 раза превышает собственный капитал.

5. ***Непрерывность деятельности***

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2021 год подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает использование и реализацию балансовой стоимости активов и погашение обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности Общества.

Отчетность Общества также основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности. Однако, имеет место существенная неопределенность, связанная с событиями макроэкономического характера: введением ограничительных мер из-за пандемии коронавируса и резким ухудшением внешнеполитической ситуации из-за ввода санкций в отношении Российской Федерации, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, и, следовательно, в том, что Общество может оказаться не в состоянии реализовать свои активы и выполнить свои обязательства в ходе обычной деятельности

Рыночные риски

- валютный риск

Часть расходов и обязательств Общества выражена в иностранной валюте, а именно в евро. Общество осуществляет оплату услуг в евро.
Из-за ограничения расчетов в Евро, а также падением рубля по отношению к иностранным валютам из-за санкционной внешней политики, данный риск оценивается высоким.

Общество предпринимает меры по открытию счетов в банках, не внесенных в санкционный список.

- риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностью для Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

В настоящее время, учитывая экономическую и политическую ситуацию в России, можно ожидать ухудшения покупательной способности и изменение приоритетов в формировании потребительской корзины покупателей товаров ООО «Призма», являющейся основным покупателем услуг Общества.

Общество оценивает данный риск как средний и предполагает осуществить оптимизацию своих издержек, принять меры по увеличению оборачиваемости дебиторской задолженности.

Страновые и региональные риски

- страновой риск

Компания не подвержена страновому риску, который связан с политической и экономической ситуацией. Компания оценивает уровень риска как невысокий.

- отраслевой риск

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России не отразились на выручке Компании и ее финансового результата в 2020 году. В 2021 году Компания не прогнозирует существенных изменений. Компания осуществляет свою деятельность в сфере по предоставлению услуг по управлению недвижимостью. Данная сфера в России характеризуется высоким уровнем конкуренции.

По мнению руководства Общества, риск того, что в сложившейся экономической ситуации покупатели могут переориентироваться на услуги более дешевой ценовой категории, отсутствует.

6. События после отчетной даты

За период с 01.01.2022 по 29.03.2022 года не выявлены существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние и результаты деятельности компании в 2021 году.

Генеральный директор УК Кайпио Х.Й.О.