

ООО «Якиманка 26»

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2021 год

1. Сведения об организации

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Якиманка 26»
Местонахождение и почтовый адрес	119180, Москва г, Якиманка Б. ул, дом 26
Основной вид деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
ОГРН и дата регистрации	1087746482372
ИНН/КПП	7714736536 770601001
Размер уставного капитала	20 000,00 рублей. Уставный капитал оплачен полностью
Руководитель /Единоличный исполнительный орган/	Генеральный директор Сорокин Андрей Викторович
Правление /Коллегиальный исполнительный орган/	Сорокин Андрей Викторович Попова Сара Юрьевна Александрян Арам Артурович Егиазарян Наталия Эдуардовна
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	4

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество применяет общую систему налогообложения.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

1. Основные положения учетной политики, необходимые для понимания финансовой отчетности за 2021 год.

Основные средства

В организации применяется линейный метод амортизации основных средств и нематериальных активов.

Финансовые вложения

Учетной единицей является каждый выданный заем.

Запасы

Стоимость материально-производственных запасов учитывается по фактической себестоимости, списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

Учёт по налогу на прибыль (применение ПБУ 18)

Величина налога на прибыль определяется на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль.

Доходы и расходы.

Учет доходов от сдачи нежилых помещений и расходов ведется методом начисления.

Расходы по текущей деятельности.

Расходами по текущей деятельности определены:

- амортизация основных средств
- расходы на содержание, обслуживание здания
- расходы на обеспечение коммунальными услугами
- расходы на текущий ремонт здания, оборудования
- аренда земельного участка
- управленческие расходы

Прочие доходы и расходы

Прочими являются доходы и расходы, не включенные в доходы/расходы от основной деятельности (оценочные резервы, проценты банка, комиссия банка, штрафные санкции за нарушения условий договоров)

Формирование резервов и оценочных обязательств

Формируются обязательные резервы по сомнительным долгам и резервы на оплату отпусков.

Уровень существенности (существенная ошибка)

Существенной признается ошибка, составляющая 5% от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Планируемые изменения в УП с 2022г.

В связи с введением обязательного к применению в 2022 году ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" скорректированы положения учетной политики по учету основных средств, капитальных вложений, учету аренды.

По мере введения новых стандартов бухгалтерского учета корректируются положения учетной политики.

2. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2021 год

Основные средства

Информация об основных средствах и капитальных вложениях раскрыта в таблице 2.1 и 2.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Основное средство	Срок полезного использования	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Система боллардов	60	881,8	793,6	88,2
Временная система видео наблюдения на строительной площадке	13	236,7	236,7	0,0
Кран стреловой "Пионер"	36	119,1	119,1	0,0
Сверлильная машина GA DM-7/9	24	132,9	132,9	0,0
МФУ Kyocera TASKalfa 2552 ci	60	0,0	0,0	0,0
Ноутбук MSI GP62M 7RDX (leopard) - 1002RU, 15.6", Intel Core i7 7700HQ, 2.8ГГц, 8 Гб	36	61,3	61,3	0,0
Нежилое помещение S=390,7 кв.м.: этаж 1, пом.1 ком. 1-12, пом.III ком. 1-4	49	69 749,2	69 749,2	0,0
Нежилое помещение - назначение: нежилое, общая площадь 8094,2 кв.м	213	1 440 520,4	568092,6	872427,9
Шлагбаум CAME GARD 3750	36	58,4	58,4	0,0
Персональный компьютер HP ProDesk 600	36	51,4	51,4	0,0
Персональный компьютер HP ProDesk 600	36	51,4	51,4	0,0
Персональный компьютер HP ProDesk 600	36	51,4	51,4	0,0
МФУ Kyocera TASKalfa 2553 ci	60	99,0	38,0	61,1
Поддон для мойки контейнеров	36	70,9	35,5	35,5
Декоративная рамка для гидрантов	36	61,5	30,7	30,8
Эскалатор1	60	2 699,5	899,8	1799,7
Эскалатор2	60	2 699,5	899,8	1799,7
Эскалатор3	60	2 692,8	897,6	1795,2
Эскалатор4	60	2 692,8	897,6	1795,2
Ниша для лифта	36	49,1	24,5	24,5
Моноблок Dell Optiplex 7470 ALO 23.8"	36	59,8	28,2	31,6
Ноутбук Dell Latitude 5510 15.6"	36	81,8	38,6	43,2
Ноутбук Dell Latitude 5510 15.6"	36	81,8	38,6	43,2
Моноблок Dell Optiplex 7470 ALO 23.8"	36	59,8	28,2	31,6
Итого		1 523 262,3	643 255,2	880 007,1

Срок полезного использования здания (помещений) установлен с учетом срока использования предыдущими собственниками.

Остаточная стоимость основных средств:

На 31.12.2021	880 007 тыс.руб.
На 31.12.2020	963 671 тыс.руб.

Поступления основных средств в 2021 году не было.

Сумма начисленной амортизации:

За 2021 год	83 604 тыс.руб.
За 2020 год	82 902 тыс.руб.

Капитальные вложения (затраты на модернизацию, реконструкцию здания, инженерного оборудования) за 2021 год составили 17 955 тыс.руб. (Водопроводный ввод, Система вентиляции, Система холодоснабжения, Система отопления, оборудование), в т.ч. 673 тыс.руб. неотделимые изменения, принятые от арендатора.

Капитальные вложения (затраты на модернизацию, реконструкцию здания, инженерного оборудования) за 2020 год составили 192 009 тыс.руб. (Водопроводный ввод, Система вентиляции, Система холодоснабжения, Система отопления, оборудование), в т.ч. 157 687 тыс.руб. неотделимые изменения, принятые от арендатора.

Готовы ко вводу в эксплуатацию 3 смонтированных лифта (в процессе техосвидетельствования, получения разрешения на использование от надзорных органов).

В 2022 году ожидается окончание монтажа и ввод в эксплуатацию результатов модернизации (реконструкции) здания (помещений).

По строке 11502 бухгалтерского баланса отражены накопленные затраты по модернизации на 31.12.2021г. в размере 2 446 898 тыс.руб.

Расчеты по налогу на прибыль:

Отложенные налоговые активы за 2021 год по строке 1180 составили 26 304 тыс.руб., изменение (увеличение) временных разниц связано с отражением резерва по сомнительным долгам (6107 * 20%),

Отложенные налоговые активы за 2020 год по строке 1180 составили 25 083 тыс.руб., временные разницы увеличены в связи с отражением убытка за 2020 год (47037 * 20%).

Дебиторская задолженность, строка 1230:

Вид задолженности	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
авансы оплаченные по договорам подряда на реконструкцию инженерных сетей (за вычетом отнесенных в резерв по сомнительным долгам), тыс.руб.	2 019	11 819
авансы поставщикам по текущим расходам, тыс.руб.	937	3 032
задолженность арендаторов текущая, тыс.руб.	864	625
итого	3 820	15 476

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2021 сформирован из задолженности подрядчиков по неотработанным авансам и составляет 6 107 тыс.руб.:

ВХ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО - 621 тыс.руб.

ИП ЛЮБИМКИН АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ - 210 тыс.руб.

СИСТЕМА ООО - 3 152 тыс.руб. (процедура банкротства)

ФРЭЙМ АРТ ООО - 2 000 тыс.руб.

ГРАНДСТРОЙ ООО – 123 тыс.руб.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2020 сформирован из задолженности подрядчиков по неотработанным авансам и составляет 5 984 тыс.руб.:

ВХ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО - 621 тыс.руб.

ИП ЛЮБИМКИН АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ - 210 тыс.руб.

СИСТЕМА ООО - 3 152 тыс.руб. (процедура банкротства)

ФРЭЙМ АРТ ООО - 2 000 тыс.руб.

Кредиторская задолженность:

Просроченной кредиторской задолженности нет.

По строке 1450 отражена долгосрочная задолженность на 31.12.2021 в размере 19 097 тыс.руб, которая состоит:

- *обеспечительные взносы по договорам аренды в сумме 19 097 тыс.руб. (без НДС), подлежащие возврату/зачету при расторжении договоров аренды.*

По строке 1520 отражена краткосрочная задолженность, которая состоит:

Вид расхода	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
налог на добавленную стоимость, тыс.руб.	6 195	19
налог на имущество, тыс.руб.	6 416	1 712
задолженность поставщикам, авансы арендаторов, прочая текущая, тыс.руб.	4 280	8 194
итого	16 891	9 925

Заемные средства:

В составе долгосрочных обязательств (стр.1410) отражена задолженность по долгосрочным договорам полученных займов на 31.12.2020г.:

Долгосрочный заем 3 000 000 тыс. руб. по договору беспроцентного займа № EMS/YA26 от 20.08.2019 г., срок погашения займа – до 24.06.2027г.

Долгосрочный заем 65 000 тыс. руб. по договору беспроцентного займа №2 от 27.12.2019, срок погашения – до 20.08.2027 года, погашен полностью.

Оценочные обязательства:

Оценочные обязательства бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 №167н.

Оценочные обязательства сформированы по оплате отпусков:

На 31.12.2021	91 тыс.руб.
На 31.12.2020	348 тыс.руб.

Себестоимость работ и услуг, управленческие расходы и прочие расходы:

Информация о структуре расходов по *обычным видам* деятельности:

Вид расхода	2021г.	2020г.
амортизация, тыс.руб.	83 604	82 848
обслуживание дома, тыс.руб.	3 493	3 340
коммунальные услуги (электроэнергия, тепловая энергия, ХВС, и прочие), тыс.руб.	8 196	6 248
затраты на содержание, обслуживание здания, охрану, прочие, тыс.руб.	27 013	23 680
текущие ремонтные работы, устранение аварийных ситуаций, тыс.руб.	593	948
итого	122 899	117 064

Информация о структуре *управленческих* расходов:

Вид расхода	2021г.	2020г.
оплата труда, тыс. руб.	6 354	9 096
страховые взносы, тыс. руб.	1 069	1 988
налог на имущество, тыс. руб.	25 663	27 089
затраты на брокеров, юристов, тыс. руб.	2 794	3 722
услуги сторонних специалистов, тыс. руб.	11 737	7 597
страхование здания, ответственности, тыс. руб.	290	258
услуги сторонних организаций, приобретение запчастей и материалов, содержание офиса, программное обеспечение, базы данных и пр., тыс. руб.	1 080	1 486
итого	48 987	51 236

Прочие расходы:

Вид расхода	2021г.	2020г.
реализация прочего имущества, тыс.руб.	1 905	237
госпошлина в суд, тыс. руб.	40	-
резервы по сомнительным долгам, тыс. руб.	123	5 984
услуги банков, тыс. руб.	54	171
прочие корректировки, тыс.руб.	25	39
списание на финансовый результат НДС, невозможного принять к вычету в связи с истечением 3хлетнего срока давности, неподтвержденного налоговым органом и иным причинам; дебиторской задолженности с истекшим СИД, тыс.руб.	4 254	8 368
итого	6 401	14 799

В результате превышения расходов над доходами по финансово-хозяйственной деятельности в 2021 году (ввиду снижения выручки, наличия свободных площадей) получен убыток 28 184 тыс. руб.

Пролонгированное негативное влияние на рынок коммерческой аренды пандемии COVID-19, вводимые в связи с ней ограничительные меры, приведшее к вынужденному снижению ставок аренды, предоставлению скидок, отсрочек оплаты, потере части потенциальных арендаторов, наличие свободных арендных площадей, не позволило организации выйти на безубыточный уровень ведения хозяйственной деятельности.

В связи с заключением новых договоров аренды (заполнением свободных площадей новыми арендаторами) прирост выручки за 2021 год по отношению к январю-декабрю 2020 года составил 50,62%.

Затраты, формирующие себестоимость услуг не могут быть пропорционально снижены, так как основную их долю (72%) составляет амортизация.

Несмотря на факт получения текущего убытка, Руководство Общества не имеет планов по прекращению деятельности, либо ликвидации. Ликвидные активы Общества позволяют покрыть краткосрочные обязательства в полном объеме.

При формировании такой оценки, помимо обычных бизнес-рисков, руководством проанализированы текущие изменения условий ведения бизнеса, вызванные внешним санкционным давлением на экономику РФ. Поскольку Общество не использует внешнего кредитования и не имеет валютных обязательств, влияние произошедших на дату подписания отчетности изменений оценено как умеренное, риски являются управляемыми.

Чистые активы Общества на 31.12.2021 положительны и значительно превосходят уставный капитал.

Общество намерено продолжать свою деятельность и применяет при составлении отчетности принцип непрерывности.

Капитал и резервы.

В 2020 году показатель капитала и резервов были увеличены за счет вклада в имущество от учредителя(участника). Таким образом, стоимость капитала и резервов составляет по состоянию на 31.12.2021 421 880 тыс.руб.

Оценка стоимости чистых активов (приводятся данные чистых активов, рассчитанных на основании показателей бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года):

На 31.12.2021	284 831 тыс.руб.
На 31.12.2020	313 015 тыс.руб.

Расшифровка отдельных показателей Отчета о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств. Движений по счетам, отличных от обычных операций, в 2021 году не было.

На отчетную дату ограничения по операциям по счетам отсутствуют.

Свободного лимита по договорам займа на 31.12.2021г. нет.

3. Информация о связанных сторонах.

Полное наименование связанной стороны или ФИО	Характер отношений	Виды операций и объемы операций в отчетном периоде
Арустамов М.М.	Участник 50%	Договор о вкладе в имущество от 16.12.2020 на сумму 421 880 тыс.руб., Переход права требования по займу № АН-УА/001 от 24.06.2019 (остаток на 31.12.2020г. – 3 000 000 тыс.руб., срок - 24.06.2027)
Долженкова В.М.	Участник 50%	
Сорокин А.В.	Исполнительный орган/Генеральный директор	Выплата заработной платы
Сорокин А.В. Попова С.Ю Алексамян А.А. Егиазарян Н.Э.	Исполнительный орган/Члены правления	
ООО «Якиманка 22»	Относится к той же группе лиц	Договор беспроцентного займа №2 от 27.12.2019: Ранее получено – 85.000 тыс. руб. погашено – 85.000 тыс. руб. (в т.ч. 65.000 тыс.руб. в 2021 г.) задолженность на 31.12.2021 – 0 тыс. руб.

Выплата краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу за 2021 год составила 3 507 тыс. руб. Вознаграждения долгосрочного характера не предусмотрены и не выплачивались.

Факты хозяйственной жизни, которые в соответствии с действующими правилами ведения учета и составления отчетности следовало бы классифицировать как чрезвычайные либо события после отчетной даты в деятельности Общества не возникали.

Генеральный директор _____ **Сорокин А.В.**

25.03.2022