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 на 31.12.2022г. и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована ООО «Итис-2» (далее – Обществом) исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

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 : функции единоличного исполнительного органа в 2022 году выполнялись компанией ООО «ВАН Сервисный Центр» (ООО «СОК Сервисный Центр РУС» до 22.07.2022) в лице Генерального директора Чернавского В.А.
В Обществе отсутствует штат сотрудников. Все функции административно-управленческого характера осуществляет ООО «ВАН Сервисный Центр» на основании Договора б/н от 11.12.2012г.
Организация не имеет дочерних или зависимых обществ.
Основным видом деятельности ООО «Итис-2» является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (Код 68.20.2).

2. 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.
2.1. 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).
2.2. Расчеты по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе дебиторская/кредиторская задолженность, в ОДДС в разделе 3 Финансовая деятельность
2.3. Расчеты по процентам по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе дебиторская/кредиторская задолженность
2.4 Краткосрочные депозиты учитываются в составе финансовых вложений, в ОДДС отражаются в разделе «Денежные потоки от инвестиционных операций».
2.5 Срок полезного использования объектов основных средств (ОС) определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Лимит для отнесения актива к ОС составляет 100 тыс.руб.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Объекты недвижимости и иные объекты ОС, сдаваемые в аренду, отражаются на счете 03 «Доходные вложения», в бухгалтерском балансе отражаются в составе «Доходных вложений в материальные ценности».

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество, как арендодатель.

При переходе на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество не изменило прежний принятый порядок учета актива.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в размере ежемесячной арендной платы.

2.6 Выручка для целей бухгалтерского учета определяется в соответствии с принципом начисления.

Выручка отражена в бухгалтерской отчетности за вычетом НДС.

Доходы, отличные от выручки по основной деятельности, признаются по мере их возникновения и классифицируются как прочие доходы.

2.7 Расходы по обычным видам деятельности признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расчетов.

К расходам по обычным видам деятельности относятся затраты на содержание и эксплуатацию объектов ОС, сдаваемых в аренду.

2.8 Расходы, не связанные с реализацией по обычным видам деятельности, признаются по мере их возникновения и классифицируются как прочие расходы.

2.9 В форме «Отчет о финансовых результатах» прочие доходы и расходы отражаются развернуто, без зачета однородных операций.

2.10 Управленческие расходы Общества признаются единовременно в периоде их осуществления в качестве условно-постоянных.

2.11 В составе добавочного капитала на 31.12.2022 отражены дополнительные взносы в имущество, внесенные единственным участником в 2016 году в сумме 61 600 тыс.руб.

2.12 Отложенные налоговые обязательства на 31.12.2022 в сумме 57 тыс.руб. образовались, в основном, за счет разницы по амортизации основных средств. Постоянные налоговые разницы за 2022 год составили 6 тыс.руб.

3. Существенные факты хозяйственной деятельности

3.1. 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 тыс. 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 указан 30 июня 2025 г., погашен досрочно в2022г.

На 31.12.2022 задолженности по займу нет.

За 2022 год начислены проценты в сумме 1 197тыс. руб. и выплачены проценты в сумме 1 202 тыс. руб. и полностью погашен займ в сумме 17 700 тыс.руб.

На 31.12.2022 задолженности по процентам по займу нет.

Новые договоры займа и кредитные договоры Обществом в 2022 году не заключались.

3.2. Доходные вложения в материальные ценности:

На 31.12.2022 года в балансе на счете 030-100 – «Доходные вложения в материальные ценности. Здания и сооружения» отражены:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
		первоначальная стоимость [3]	накопленная амортизация [6]	поступило	выбыло	начислено амортизации [6]	переоценка	первоначальная стоимость [3]	накопленная амортизация [6]
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	За 2022	116 726	(30 773)			(3 327)		116 726	(34 100)
	За 2021	116 726	(27 446)			(3 327)		116 726	(30 773)
Земельный участок	За 2022	288	-			-		288	-
	За 2021	288	-			-		288	-
Нежилые помещения	За 2022	116 438	(30 773)			(3 327)		116 438	(34 100)
	За 2021	116 438	(27 446)			(3 327)		116 438	(30 773)
Прочие	За 2022								
	За 2021								

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:2:8:5.

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. Имущество застраховано в компании Ингосстрах.

В отчетном периоде элементы амортизации основных средств, сданных в аренду и отраженных в составе доходных вложений, учитываемых по первоначальной стоимости, не изменялись. Не изменились они и при пересмотре основных средств при переходе на новое ФСБУ 6/2020 по состоянию на 31.12.2021г.

Обесценения основных средств по оценке, проведенной по состоянию на 31.12.2022 не выявлено.

Активы, по которым не начисляется амортизация, по состоянию на 31.12.2022 отсутствуют.

3.3 Расходы по элементам затрат представлены в таблице ниже.

Наименование показателя	Код	За 2022	За 2021
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	3327	3327
Прочие затраты, в т.ч.	5650	11407	10966
содержание помещений	5655	7877	9062
Итого по элементам	5660	**14734**	**14293**
Изменение остатков (прирост -, уменьшение +)	5670		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	**14734**	**14293**

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице ниже.

Состав прочих расходов	2022	2021
Услуги кредитных организаций	44	41
Курсовые разницы (убыток)	7	3
Налоги и другие обязательные платежи	1937	1941
Проценты к уплате	1197	1334

4. Информация по операциям с аффилированными лицами.

4.1 В течение 2022 года связанными сторонами Общества являлись:

- SOK (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta), Финляндия - аффилированное лицо, косвенно контролирует Общество. SOK является кооперативом, паи которого разделены м/у 27 региональными и местными кооперативами (финскими юр.лицами), паи которых в свою очередь распределены между более чем 2 млн. физическими лицами, ни одно из которых не владеет более, чем 25 % паев кооператива.
- SOK Real Estate Int OY владеет 100% доли Общества, косвенно контролируется SOK.
- ООО «СОК Сервисный Центр рус» (переименовано в ООО «ВАН Сервисный центр»), Российская Федерация (РФ) - аффилированное лицо, осуществляет функции единоличного исполнительного органа,
- ООО «Призма» (переименовано в ООО «Прима»), РФ - аффилированное лицо с группой SOK до 23.06.2022г. (дата регистрации в ЕГРЮЛ), критерий аффилированности: лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.
- ООО «Сокотель», (переименовано в ООО «ВАН Хотелс») РФ, - аффилированное лицо с группой SOK до 21.06.2022г. (дата регистрации в ЕГРЮЛ 29.06.2022г.), критерий аффилированности: лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.
- «Отель Плюс» РФ - аффилированное лицо с группой WONE IT с 25.07.2022 до 28.02.2023г. (критерий аффилированности: орган управления юридического лица – ООО «ВАН Сервисный Центр до 28.02.2023г.), аффилированное лицо с группой

SOK, критерий аффилированности: лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.

- ООО «ИТИС» РФ - аффилированное лицо с группой SOK, критерий аффилированности: лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо, аффилированное лицо с группой WONE IT с 25.07.2022г., критерий аффилированности: орган управления юридического лица – ООО «ВАН Сервисный Центр».
- ООО «Карелия» РФ - аффилированное лицо с группой SOK, критерий аффилированности: лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо; аффилированное лицо с группой WONE IT с 25.07.2022г., критерий аффилированности: орган управления юридического лица – ООО «ВАН Сервисный Центр».

Функции единоличного исполнительного органа в Обществе, ООО «Отель плюс» и ООО «Карелия» в 2022 году исполняло ООО «СОК Сервисный Центр» (с 22.07.2022 переименовано в ООО «ВАН Сервисный Центр».

4.2 Рамочный договор о перечислении денежных средств с участием банка:
20.02.2016 года заключен 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 2022 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 2022 год начислены проценты в сумме 152 тыс. руб. В 2022 году проценты выплачены в сумме 235тыс. руб., задолженности по выплате ООО «СОК Сервисный Центр Рус» составила 0,00 руб. на 31.12.2022.

4.3 Заключение договоров на оказание услуг:
11.12.2012 года был заключен договор с ООО «ВАН Сервисный Центр» (ООО «СОК Сервисный Центр Рус» до 22.07.2022, 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. С 21.07.2022 подписано Дополнительное соглашение о расширении предоставляемых услуг, включая кадровые и бухгалтерские услуги. За 2022 год сумма вознаграждения по данным договорам составила 2 623тыс.руб. (с НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2022 года составила 300 тыс.руб. (с НДС). В 2022 году услуги оплачены в сумме 2 473тыс.руб. (с НДС).
11.12.2012 заключен договор аренды с ООО «Призма» (переименовано в ООО «Прима») на аренду помещения общей площадью 4 кв.м., расположенного по адресу: 191317, РФ, г. Санкт-Петербург, пл. Ал. Невского, д. 2, литера Е. За 2022 год сумма вознаграждения

составила 24тыс. руб. (с НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2022 года составила 12тыс. руб. (с НДС).

4.4 Заключение договоров аренды:

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 2 042тыс. руб. с НДС.

Доход от сдачи помещений в аренду в 2022 году составил: 34 241тыс. руб. (с НДС), Задолженность по оплате и аренды на 31.12.2022 года составила 1 843 тыс. руб. (с НДС). В 2022 году аренда оплачена в сумме 35 328 тыс. руб. (с НДС).

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 2022 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.

Руководство Общества не может достоверно оценить влияние дальнейшего ухудшения экономической ситуации, в т.ч. в следствие причин макроэкономического характера, связанных с введением ограничительных мер из-за политической ситуации на будущее финансовое положение Общества. Руководство Компании считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Компании в сложившихся обстоятельствах.

Рыночные риски

- валютный риск

На данный момент нет расходов и обязательств Общества, которые выражены в иностранной валюте.

- 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.

У Общества нет трудностей в погашении своих обязательств перед поставщиками.

Страновые и региональные риски.

Негативное изменение макроэкономических и политических условий и снижение потребительского спроса в России существенно не отразились на выручке Общества и ее финансовом результате в 2022 году.

6. События после отчетной даты

За период с 01.01.2023 по 20.03.2023 года не выявлены существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние и результаты деятельности Общества в 2022 году.

Генеральный директор УК  Чернавский В.А.