

# **Общество с ограниченной ответственностью «Итис-2»**

ОГРН 1117847539842, ИНН 7842465465, КПП 780101001

Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, Россия, линия 8-я В.О., д.11-13, литера Л, помещ.122

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2023г. и отчету о финансовых результатах за 2023 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: 10тыс. рублей.

Добавочный капитал: 61 600 тыс. 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: 199034, Санкт-Петербург, Россия, линия 8-я В.О., д.11-13, литера Л, помещ.122

Генеральный директор : Функции единоличного исполнительного органа в 2023 году до 31.03.2023 выполнялись компанией ООО «ВАН Сервисный Центр» на основании Договора управления б/н от 12.10.2018г. Обязанности Генерального директора ООО «ВАН Сервисный Центр» выполнял Чернавский В.А.

С 01.04.2023 функции единоличного исполнительного органа выполнялись компанией ООО «НЕРО» на основании Договора управления б/н от 31.03.2023г. Обязанности Генерального директора ООО «НЕРО» выполнял Паасонен В.К.В.

В Обществе отсутствует штат сотрудников. Все функции административно-управленческого характера осуществляет ООО «НЕРО» на основании Договора управления б/н от 31.03.2023г. 21.07.2022 с ООО «ВАН сервисный центр» заключен отдельный Договор предоставления кадровых, финансовых и бухгалтерских услуг б/н, который распространяет свое действие с 17.07.2022.

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 бухгалтерском балансе в составе

дебиторской/кредиторской задолженности, в ОДДС в разделе 3 Финансовая деятельность по строкам 4319 «Прочие поступления» и 4329 «Прочие платежи».

**2.3.** Расчеты по процентам по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются в бухгалтерском балансе в составе дебиторской/кредиторской задолженности.

**2.4** Краткосрочные депозиты учитываются в составе финансовых вложений, в ОДДС отражаются в разделе «Денежные потоки от инвестиционных операций» по строкам 4213 и 4223.

**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 одновременно в периоде их осуществления в качестве условно-постоянных.

**2.11** В составе добавочного капитала на 31.12.2023 отражены дополнительные взносы в имущество, внесенные единственным участником в 2016 году в сумме 61 600 тыс.руб.

**2.12** В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» организация отражает в бухгалтерском учете и отчетности 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.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует

сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

Постоянные налоговые разницы за 2023 год составили 341тыс.руб. Отложенные налоговые обязательства за 2023 год составили 8 тыс.руб. за счет разницы по амортизации основных средств. Условный расход по налогу на прибыль за 2023 год составил 1027 тыс.руб.

### 3. Существенные факты хозяйственной деятельности

#### 3.1. Доходные вложения в материальные ценности:

На 31.12.2023 года в балансе по строке 1160 – «Доходные вложения в материальные ценности. Здания и сооружения» отражены (тыс.руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>	поступило	выбыло	начислено амортизации <sup>6</sup>	переоценка	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	За 2023	116 726	(34 100)			(3 326)		116 726	(37 426)
	За 2022	116 726	(30773)			(3 327)		116 726	(34 100)
Земельный участок	За 2023	288	-			-		288	-
	За 2022	288	-			-		288	-
Нежилые помещения	За 2023	116 438	(34 100)			(3 326)		116 438	(37 426)
	За 2022	116 438	(30 773)			(3 327)		116 438	(34 100)
Прочие	За 2023								
	За 2022								

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.

Обесценения основных средств по оценке, проведенной по состоянию на 31.12.2023 не выявлено.

Амортизация начисляется по всем основным средствам, за исключением земельного участка.

### 3.2. Денежные средства.

В бухгалтерском балансе по строке 1250 отражены остатки на расчетных счетах.

В Отчете о движении денежных средств все поступления и платежи отражены за минусом НДС.

### 3.3 Расходы по элементам затрат представлены в таблице ниже (тыс.руб.).

Наименование показателя	Код	За 2023	За 2022
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	3327	3327
Прочие затраты	5650	13486	11407
В т.ч. содержание помещений	5655	10533	7877
<b>Итого по элементам</b>	<b>5660</b>	<b>16813</b>	<b>14734</b>
Изменение остатков (прирост -, уменьшение +)	5670		
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>16813</b>	<b>14734</b>

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице ниже (тыс.руб.).

Состав прочих расходов	2023	2022
Услуги кредитных организаций	15	44
Курсовые разницы (убыток)	-	7
Налоги и другие обязательные платежи	1932	1937
Проценты к уплате	-	1197
Штрафы, пени	1680	-

В 2023г. ФНС доначислила налог на прибыль с дивидендов, не приняв документы о внесении добавочного капитала единственным участником Общества в размере 1400тыс.руб. и штраф в размере 280тыс.руб.

## 4. Информация по операциям о связанных сторонах и операциях с ними.

### 4.1 В течение 2023 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, ввиду чего бенефициарный владелец отсутствует.
- SOK Real Estate Int OY, Финляндия, владеет 100% доли Общества, косвенно контролируется SOK.
- SOK Real Estate Int OY . (Финляндия) - владеет 100% доли Общества, является дочерней компанией SOK Liiketoiminta Oy;
- SOK Liiketoiminta Oy, Финляндия - аффилированное лицо, является дочерней компанией SOK;
- ООО «СОК Сервисный Центр рус» (переименовано в июле 2022 года в ООО «ВАН Сервисный центр»), Российская Федерация (РФ) - аффилированное лицо, осуществляло функции единоличного исполнительного органа до 31.03.2023, косвенно контролировалось SOK до 25.07.2022г.,

- ООО «ВАН Хотелс», РФ, - косвенно контролировалось SOK до 21.06.2022г. (дата регистрации в ЕГРЮЛ 29.06.2022г.).
- «Отель Плюс» РФ - аффилированное лицо с группой WONE IT с 25.07.2022 (критерий аффилированности: орган управления юридического лица – ООО «ВАН Сервисный Центр» до 28.02.2023г., ООО «НЕРО» с 01.03.2023г.), косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества.
- ООО «Карелия» РФ - косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества; аффилированное лицо с группой WONE IT с 25.07.2022г., критерий аффилированности: орган управления юридического лица – ООО «НЕРО».
- ООО «НЕРО» - осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Итис-2», генеральный директор ООО «НЕРО» Паасонен В.К.В. с 01.04.2023г.

Функции единоличного исполнительного органа в Обществе в 2023 году исполняло ООО «ВАН Сервисный Центр» до 31.03.2023, с 01.04.2023 – ООО «НЕРО».

В 2023 году было принято решение распределения прибыли в сумме 30000тыс.руб. В 2023 году было выплачено 30000тыс.руб., из которых 8500тыс.руб. вернулось на расчетный счет Общества из-за отказа финского банка. Задолженность по выплате дивидендов на 31.12.2023 составила 8500 тыс.руб.

#### 4.2 Договоры на оказание услуг:

11.12.2012 года был заключен договор с ООО «ВАН Сервисный Центр» (ООО «СОК Сервисный Центр Рус» до 22.07.2022) на оказание услуг по управлению организацией на неопределенный срок. 21.07.2022 подписан Договор о предоставлении услуг, включая кадровые и бухгалтерские услуги. За 2023 год сумма вознаграждения по данным договорам составила 2 250тыс.руб. (с НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2023 года составила 150 тыс.руб. (с НДС). В 2023 году услуги оплачены в сумме 2 400тыс.руб. (с НДС).

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).

Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору управления б/н от 31.03.2023г. за выполнение функций единоличного исполнительного органа за 2023 год составило 173 тыс.руб. с НДС. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2023 – 19 тыс.руб. с НДС. Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору технического обслуживания имущества б/н от 28.12.2022г. за 2023 год составило 967 тыс.руб. с НДС. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2023 – 86 тыс.руб. с НДС.

#### 4.3 Договоры аренды:

17.05.2013 года заключен долгосрочный договор аренды б/н от 17.05.2013 с ООО «Прима» 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.

Доход от сдачи помещений в аренду в 2023 году составил: 30 691тыс. руб. (с НДС), Задолженность по оплате аренды на 31.12.2023 года составила 1 083 тыс. руб. (с НДС). В 2023 году аренда оплачена в сумме 33 339 тыс. руб. (с НДС).

Доход от сдачи помещений в аренду в 2022 году составил: 34 241тыс. руб. (с НДС), Задолженность по оплате 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 2023 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 2023 году.

## 6. События после отчетной даты

За период с 01.01.2024 по 30.01.2024 года не выявлены существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние и результаты деятельности Общества в 2023 году.

генеральный директор ООО «НЕРО»,  
осуществляющего полномочия единоличного  
исполнительного органа ООО «Итис-2»



Паасонен В.К.В.

Дата 30 января 2024г.