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 31.12.2024г. и отчету о финансовых результатах за 2024 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 - FSTP Real Estate Int Oy (до переименования 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

1.1 Генеральный директор : Функции единоличного исполнительного органа в 2024 году выполнялись компанией ООО «НЕРО» на основании Договора управления б/н от 31.03.2023г. Обязанности Генерального директора ООО «НЕРО» выполнял Паасонен В.К.В. до 02.04.2024, Крутов В.А. с 03.04.2024г.

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».

В 2024 году Общество не имело соглашений о совместном использовании средств.

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.

В 2024 году Общество не имело соглашений о совместном использовании средств.

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

В 2024 году Общество не размещало депозиты.

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 31.12.2024 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 2024 год составили 5тыс.руб. Отложенные налоговые обязательства за 2024 год составили 40тыс.руб., начисления за 2024 составили 8 тыс.руб. за счет разницы по амортизации основных средств. Условный расход по налогу на прибыль за 2024 год составил 1164 тыс.руб.

На 31.12.2024 осуществлен пересчет отложенных налогов в связи с изменением ставок налога на прибыль. Сумма корректировки на счет 99 составляет 10 тыс.руб.
Корректировка отложенного налога отражена в отчете о финансовых результатах по строке 2460 «Прочее».

3. Существенные факты хозяйственной деятельности

3.1. Доходные вложения в материальные ценности:

На 31.12.2024 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 [5]	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 2024	116 438	(37 427)			(3 326)		116 438	(40 753)
	За 2023	116 726	(34 100)			(3 326)		116 726	(37 426)
Земельный участок	За 2024	288	-			-		288	-
	За 2023	288	-			-		288	-
Нежилые помещения	За 2024	116 438	(37 427)			(3 326)		116 438	(40 753)
	За 2023	116 438	(34 100)			(3 326)		116 438	(37 426)
Прочие	За 2024								
	За 2023								

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 31.12.2024 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 2024	За 2023
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	3327	3327
Прочие затраты	5650	14747	13486
В т.ч. содержание помещений	5655	12025	10533
Итого по элементам	5660	**18074**	**16813**
Изменение остатков (прирост -, уменьшение +)	5670		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	**18074**	**16813**

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

Состав прочих расходов	2024	2023
Услуги кредитных организаций	10	15
Курсовые разницы (убыток)	-	-
Налоги и другие обязательные платежи	2289	1932
Проценты к уплате	-	-
Штрафы, пени	-	1680

3.3. 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 2024 году составил: 37 436тыс. руб. (с НДС), Задолженность по оплате аренды на 31.12.2024 года составила 1 237 тыс. руб. (с НДС). В 2024 году аренда оплачена в суммс 37 282 тыс. руб. (с НДС).

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).

3.4 Договоры оказания услуг.
21.07.2022 подписан Договор о предоставлении услуг, включая кадровые и бухгалтерские услуги. За 2024 год сумма вознаграждения по данному договору составила 1 800тыс.руб. (с НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2024 года отсутствует. В 2024 году услуги оплачены в сумме 1 950тыс.руб. (с НДС).
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).

4. Информация по операциям о связанных сторонах и операциях с ними.
4.1 В течение 2024 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;
- FSTP Real Estate Oy (SOK Real Estate Int OY прежнее наименование) (Финляндия) - владеет 100% доли Общества, является дочерней компанией SOK (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) 99%, у SOK Liiketoiminta Oy 1%;
- SOK Liiketoiminta Oy, Финляндия - аффилированное лицо, является дочерней компанией SOK;
- SOK Retail Int. Oy, Финляндия - аффилированное лицо, до 21.06.2022 владело 100% доли ООО «Сокотель» (переименованное в ООО «ВАН Хотелс» в июне 2022 года) и до 23.06.2022 владело 100% доли ООО «Призма» (переименовано в ООО «Прима» в ноябре 2022 года), является дочерней компанией SOK Liiketoiminta Oy;
- «Отель Плюс», РФ - косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества, орган управления юридического лица ООО «НЕРО» с 01.03.2023г.;
- ООО «НЕРО» - осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Итис-2», генеральный директор ООО «НЕРО» Паасонен В.К.В. с 01.04.2023г. до 11.03.2024г., Крутов В.А. с 11.03.2024г.

- ООО «Карелия» РФ - косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества, орган управления юридического лица ООО «НЕРО» с 01.04.2023г.;

Функции единоличного исполнительного органа в Обществе в 2024 году исполняло ООО «НЕРО».

4.2 Договоры на оказание услуг:
Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору управления б/н от 31.03.2023г. за выполнение функций единоличного исполнительного органа за 2024 год составило 230 тыс.руб. с НДС. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2024 – 38 тыс.руб. с НДС. Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору технического обслуживания имущества б/н от 28.12.2022г. за 2024 год составило 1 037 тыс.руб. с НДС. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2024 – 173 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 2024 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 2024 году.

6. События после отчетной даты

За период с 01.01.2025 по 30.01.2025 года не выявлены существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние и результаты деятельности Общества в 2024 году.

генеральный директор ООО «НЕРО»,
осуществляющего полномочия единоличного
исполнительного органа ООО «Итис-2» Крутов В.А.

Дата 14 марта 2025г.