

**ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
«КРАЕВАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ —
КРАЕВОЕ БТИ»**

Гагарина ул., д. 135/1, г. Краснодар, 350049 тел: (861) 991-05-05, факс: (861) 226-51-58, ИНН 2308248329,
ОГРН 1172375070735. e-mail: ocenka@kubbti.ru

**ФИНАНСОВО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ИГОРНОЙ ЗОНЫ
«КРАСНАЯ ПОЛЯНА», НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СОБСТВЕННОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В
АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ**

Краснодар, 2020 г.

Содержание

1.	ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	3
1.1.	Основные сведения	3
1.2.	Перечень источников, используемых при исследовании.....	3
2.	ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ.....	4
2.1.	Порядок определения арендной платы земельных участков Краснодарского края при аренде земельных участков, находящихся в собственности Краснодарского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена 4	
2.2.	Описание игровой зоны Краснодарского края.....	6
2.2.1.	Описание местоположения игровой зоны «Красная поляна»	7
2.2.2.	Транспортная инфраструктура.....	9
2.2.3.	Анализ деятельности по организации и проведению азартных игр оператора игровой зоны.....	9
2.2.4.	Описание объектов недвижимости, расположенных в игровой зоне «Красная поляна» 15	
2.3.	Анализ фактических данных о ценах предложения земельных участков	37
3.	Обоснование ставки арендной платы в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы.	41
3.1.	Анализ ставки арендной платы в отношении земельных участков с учетом доходности деятельности правообладателей объектов капитального строительства.....	47
4.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	49
5.	ПРИЛОЖЕНИЕ	50

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные сведения

Таблица 1 – Основные сведения

Показатель	Значение
Дата составления заключения	14 декабря 2020 года
Основание для проведения исследования	Письмо департамента имущественных отношений Краснодарского края от 11.12.2020 № 52-07-07- 46581/20 «О предоставлении информации»
Объект исследования	Экономическая обоснованность внесения изменений в Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов», в части установления ставки арендной платы в отношении земельных участков, расположенных в границах игорной зоны «Красная поляна».
Информация предоставленная для анализа	Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год. Бухгалтерский баланс ООО «ДОМЕЙН» на 31 декабря 2019 г. Отчет о движении денежных средств ООО «ДОМЕЙН» за 2019 год. Отчет о финансовых результатах ООО «ДОМЕЙН» за 2019 год.
Средство для проведения расчетов	Расчеты выполнены с помощью лицензионного программного обеспечения, общераспространенной программы Microsoft Excel с максимально возможной точностью. Отображаемое количество знаков может не учитывать округление, поэтому при проведении пересчета результат может незначительно отличаться от представленного в силу возникающей математической погрешности. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на получаемый результат.
Цель исследования	Финансово-экономическое обоснование внесения соответствующих изменений в Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов», в части установления ставки арендной платы в отношении земельных участков, расположенных в границах игорной зоны «Красная поляна»

1.2. Перечень источников, используемых при исследовании

Выполнение исследования осуществлялось с учетом положений следующих нормативных документов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».
5. Приказ Министра экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 № 582».
6. Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов».
7. Распоряжение Правительства РФ от 10.08.2016 № 1697-р «О создании игровой зоны «Красная поляна» на территории муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края».
8. Федеральный закон от 29.12.2006 № 244-ФЗ «О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
9. Приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 05.10.2020 № 1882 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков из состава земель населенных пунктов на территории Краснодарского края».
10. Отчет №5-2020 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков из состава земель населенных пунктов на территории Краснодарского края по состоянию на 01.01.2020.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Порядок определения арендной платы земельных участков Краснодарского края при аренде земельных участков, находящихся в собственности Краснодарского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

Согласно статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является дифференцированный подход к установлению правового режима земель, учет природных, социальных, экономических и иных факторов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

На основании Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» арендная плата при аренде земель-

ных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

Принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяется порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

Принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

Принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

При установлении порядка определения размера арендной платы органы государственной власти субъектов Российской Федерации должны руководствоваться указанными основными принципами.

Согласно пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Порядок определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Краснодарского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установлен постановлением главы администра-

ции (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов».

В данном исследовании рассматривается способ определения размера годовой арендной платы при аренде земельных участков на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Размер годовой арендной платы, определенный на основании кадастровой стоимости земельного участка, при заключении договора определяется по формуле:

$$АП = КС \times Са\% \times КИ, \text{ где:}$$

АП - размер арендной платы, руб.;

К(Р) С - кадастровая или рыночная стоимость земельного участка, руб.;

Са% - соответствующая ставка арендной платы, %;

КИ - коэффициент инфляции.

2.2. Описание игровой зоны Краснодарского края

Правовые основы государственного регулирования деятельности по организации и проведению азартных игр на территории Российской Федерации установлены Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 244-ФЗ «О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 244-ФЗ).

Согласно части 1 статьи 1 Федерального закона № 244-ФЗ ограничения деятельности по организации и проведению азартных игр на территории Российской Федерации установлены в целях защиты нравственности, прав и законных интересов граждан.

Федеральным законом № 244-ФЗ установлено, что деятельность по организации и проведению азартных игр в Российской Федерации может осуществляться исключительно в игорных заведениях, расположенных в игорных зонах (за исключением букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок, деятельность которых может быть организована вне игорных зон на основании соответствующих лицензий).

Пунктом 7 статьи 4 Федерального закона № 244-ФЗ определено, что игровой зоной является часть территории Российской Федерации, которая предназначена для осуществления деятельности по организации и проведению азартных игр и границы которой установлены в соответствии с Федеральным законом № 244-ФЗ.

Частью 1 статьи 9 Федерального закона № 244-ФЗ установлено, что на территории Российской Федерации создается пять игорных зон, на территории одного субъекта Российской Федерации может быть создано не более одной игровой зоны.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона № 244-ФЗ игорные зоны создаются на территории Республики Крым, Алтайского края, Приморского края, Краснодарского края и Калининградской области.

Распоряжением Правительства РФ от 10.08.2016 № 1697-р была создана игорная зона «Красная поляна» на территории муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края площадью 165026 кв. метров. Границы игровой зоны «Красная поляна» определены в границах земельных участков, предоставленных для размещения олимпийских объектов федерального значения, финансирование и строительство которых не осуществлялись за счет бюджетных ассигнований или средств Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта, 23:49:0420021:1070, 23:49:0512001:2077, 23:49:0000000:885,

23:49:0420022:1149, 23:49:0420022:1143, 23:49:0420022:1171, 23:49:0420020:1017,
 23:49:0420021:1067, 23:49:0420021:1069, 23:49:0000000:7415, 23:49:0420021:1068,
 23:49:0420022:1146, 23:49:0512001:1502, 23:49:0420021:1066, 23:49:0420022:1172,
 23:49:0512001:1562, 23:49:0512001:2113, 23:49:0420022:1145, 23:49:0512002:4777.

2.2.1. Описание местоположения игровой зоны «Красная поляна»

Игровая зона «Красная поляна» расположена в пределах Краснополянского поселкового округа Адлерского района города-курорта Сочи в селе Эстосадок и пгт. Красная поляна.

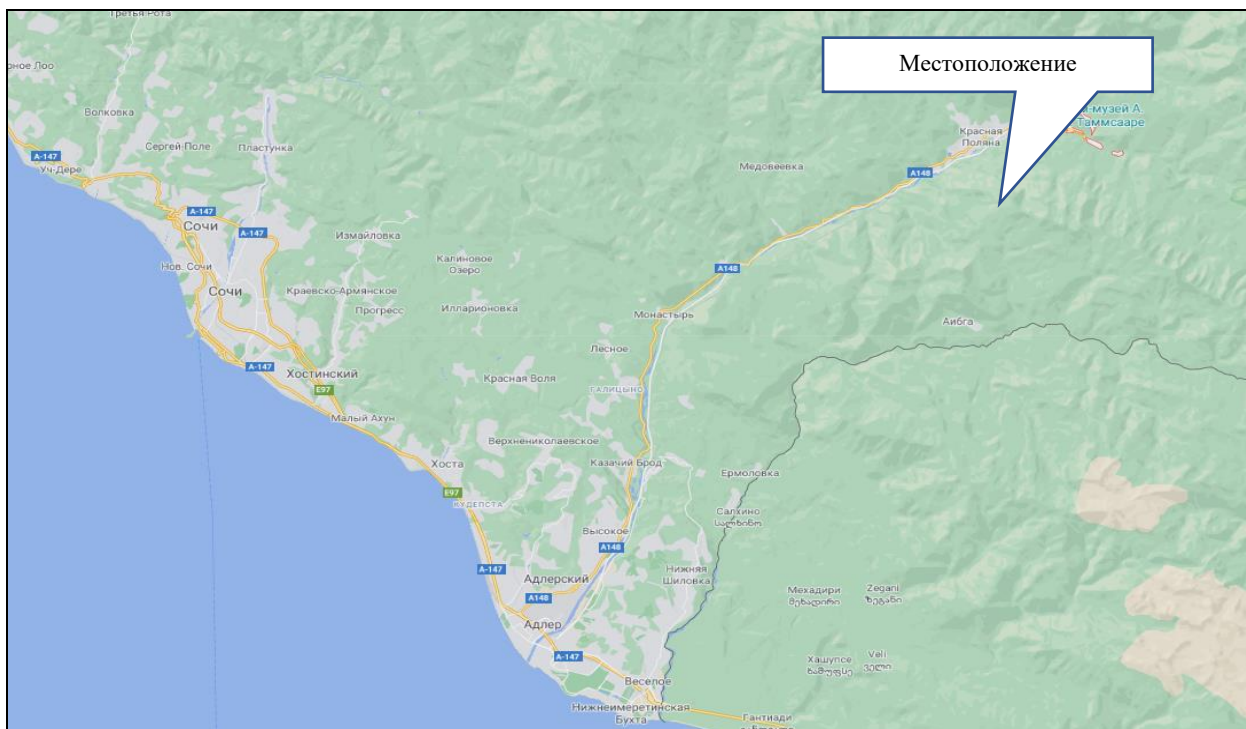


Рисунок 1 – Карта-схема местоположения игровой зоны на территории муниципального образования города-курорта Сочи.

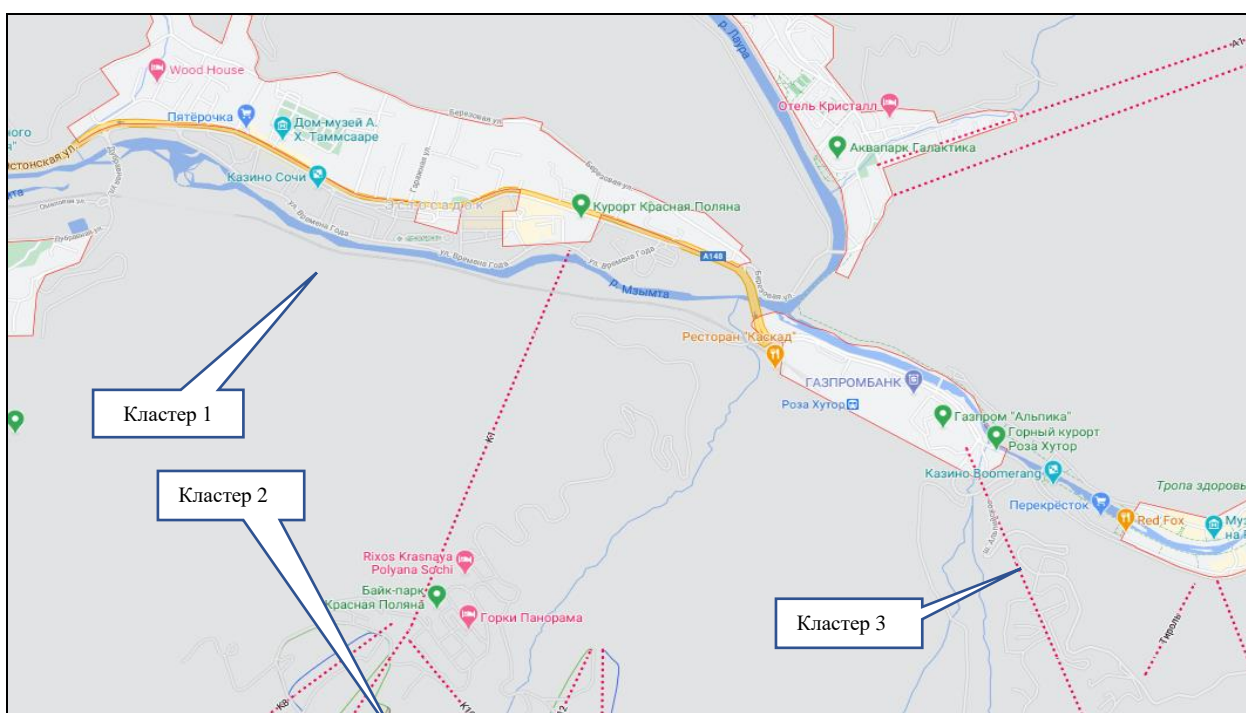


Рисунок 2 – Карта-схема местоположения игровой зоны на территории Краснополянского поселкового округа

Красная Поляна и Эстосадок расположены в среднем течении реки Мзымта, в 40 км от побережья Чёрного моря на высоте около 500 метров над уровнем моря в 64 км к юго-востоку от Центрального Сочи, в горной зоне Причерноморского побережья. Рельеф местности в основном гористый с ярко выраженными колебаниями относительных высот. Средние высоты составляют около 698 метров над уровнем моря. На юге возвышается хребет Аибга с одноимённой вершиной, чья абсолютная высота составляет 2 509 метров. К северу проходит граница Кавказского биосферного заповедника.

Экономика в поселковом округе основывается на обслуживании туристов и посетителей в зимнее и летнее время. Красная Поляна — популярный центр горнолыжного спорта. На территории округа следующие горнолыжные центры:

- Горнолыжный комплекс «Альпика-Сервис»;
- Горно-туристический центр ОАО «Газпром»;
- Горнолыжный комплекс «Горная карусель»;
- Горнолыжный комплекс «Роза Хутор».

Стремительное развитие пгт. Красная Поляна как горнолыжный курорт получил в связи с реализацией федеральной целевой программы «Развитие Сочи как горноклиматического курорта в 2006—2014 гг.», а также проведением в Сочи зимних Олимпийских игр 2014 года. Помимо большого количества построенных спортивных объектов в округе возведены гостиничные комплексы, развлекательные и торговые центры.

Можно выделить следующие особенности территории Краснополянского поселкового округа Адлерского района города-курорта Сочи:

- Краснополянский поселковый округ принимал соревнования Олимпийских и Паралимпийских Игр 2014 года, обладает обширной сетью горнолыжных трасс (76 км различной сложности Курорта «Роза Хутор» и 23,3 км СТК «Горная Карусель»), высокоскоростными подъемниками (18 различных видов подъемников Курорта «Роза Хутор» и 12 горнолыжных подъемников курорта «Горки Город») и долгим сезоном катания (с ноября по май);
- уровень сервиса отвечает мировым стандартам;
- предлагает разнообразный круглогодичный досуг для взрослых и детей (экскурсии, горные походы в трех климатических зонах, скалодром, велопрогулки и маунтин-байк, спортивные игры, йога, конные прогулки по хребту, открытый бассейн, веревочный парк, спа-комплексы);
- на базе горнолыжных курортов функционирует 29 отелей и апартаментов различного уровня сервисного обслуживания.
- в состав инфраструктурных объектов также входят многочисленные кафе, бары и рестораны, магазины, многоуровневые автостоянки, торговый центр, супермаркет, салоны красоты, включая такие известные бренды как Mc'Donalds, Starbucks, рестораны федеральной сети White Rabbit.
- функционируют школа горных лыж и сноуборда, детский клуб, прокат горнолыжного и сноубордического снаряжения, прокат велосипедов, спортивные и детские площадки, крытый ледовый каток с полноразмерной хоккейной ареной, соответствующие стандартам Международной Федерации хоккея (29*60 м);
- два крытых аквапарка;
- для качественного отдыха мирового уровня создана вся необходимая инфраструктура, в том числе в пгт. Красная Поляна находится современный медицинский центр.

Главным ценообразующим фактором, определяющим степень коммерческой привлекательности недвижимости, является местоположение объекта недвижимости. Красная поляна являются круглогодичным курортом с развитой инфраструктурой и интенсивным человекопотоком, что положительно сказывается на развитии и доходности игровой зоны «Красная поляна»

2.2.2. Транспортная инфраструктура

Действующий аэропорт расположен на расстоянии 39 км от игровой зоны (время полета от Москвы около 2 часов).

Транспортную доступность к зоне обеспечивают автодорога федерального значения (А-149) «Адлер - Красная Поляна». Добраться до игровой зоны возможно личным, а также общественным транспортом.

Ближайшая Железнодорожная станция «Роза Хутор» - конечная остановка в горном кластере Сочинского железнодорожного узла Северо-Кавказской железной дороги (маршрут Сочи – Адлер – «Красная Поляна» – Сочи – Адлер – «Олимпийский парк»), находится в восточной части поселка Эсто-Садок, рядом с курортом «Роза-Хутор». Железнодорожная станция запущена в эксплуатацию в 2013 году. Пропускная способность станции – 8,2 тыс. пассажиров в час.

2.2.3. Анализ деятельности по организации и проведению азартных игр оператора игровой зоны.

В целях оценки влияния изменения арендных платежей на доходность деятельности по организации азартных игр проведен анализ экономического состояния субъекта осуществляющего деятельность по организации и проведению азартных игр.

В игровой зоне «Красная поляна» в соответствии с разрешением от 05.10.2016 № 03-3 ведет деятельность по организации и проведению азартных игр обществу с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН» (долею - ООО «ДОМЕЙН»). Разрешение выдано на основании приказа органа управления игровой зоной от 5 октября 2016 г. № 1926.

ООО «ДОМЕЙН» образовано 24 декабря 2015 года. Основным обществом, владеющим 100% долей в уставном капитале Общества, является компания Сильверрон Интернешнл Пте. ЛТД (Silverro № International Pte/ LTD) зарегистрированная по законодательству Республики Сингапур по адресу: Сингапур, Джу Чиат Роуд, 176.

ООО «ДОМЕЙН» зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, наб. Времена года, 11 офис 202.

Среднегодовая численность персонала за 2019 год составила 1482 человека, за 2018 год - 1180 человек.

С целью осуществления игровой деятельности ООО «ДОМЕЙН» арендует следующие объекты недвижимости:

- здание казино с кадастровым номером 23:49:0420021:1097, общей площадью 38270,6 кв.м., расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, ул. Эстонская, д. 51 и полученное на основании договора аренды от 23.11.2016 №503 с НАО «Красная Поляна» на срок 5 лет.
- здание казино «Бумеранг» с кадастровым номером 23:49:0512002:4369, общей площадью 15115,7 кв.м., расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, наб. Лаванда, д. 1 и полученное на основании договора аренды №б/н от 01.11.2018 с ООО «Роза Хутор» на срок до 24.12.2020 с пролонгацией.
- здание «Апарт-отель №б» с кадастровым номером 23:49:0420022:1346, общей площадью 14 265,3 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи,

Адлерский район, с. Эстосадок, наб. Лаванда, д. 1 и полученное на основании договора аренды №323 от 01.12.2019.

Таблица 2 – Количество игорных столов, размещенных в игорных заведениях

Период	«Казино Сочи»	«Бумеранг»
Январь 2019	53	20
Февраль 2019	52	20
Март 2019	53	20
Апрель 2019	54	19
Май 2019	60	19
Июнь 2019	60	19
Июль 2019	101	17
Август 2019	58	17
Сентябрь 2019	58	18
Октябрь 2019	62	18
Ноябрь 2019	64	18
Декабрь 2019	67	18
Январь 2020	54	18
Февраль 2020	74	18
Март 2020	0	0
Апрель 2020	0	0
Май 2020	0	0
Июнь 2020	0	0
Июль 2020	43	0
Август 2020	45	15
Сентябрь 2020	55	15

Таблица 3 – Количество игровых автоматов, размещенных в игорных заведениях

Период	"Казино Сочи"	"Бумеранг"	"Бонус Slots"
Январь 2019	413	204	84
Февраль 2019	413	204	84
Март 2019	413	204	84
Апрель 2019	409	189	75
Май 2019	405	187	75
Июнь 2019	408	190	75
Июль 2019	408	190	75
Август 2019	404	190	79
Сентябрь 2019	401	190	83
Октябрь 2019	390	187	164
Ноябрь 2019	389	192	155
Декабрь 2019	409	192	167
Январь 2020	409	188	167
Февраль 2020	409	194	167
Март 2020	0	0	0
Апрель 2020	0	0	0
Май 2020	0	0	0
Июнь 2020	0	0	0

Июль 2020	0	0	0
Август 2020	0	0	0
Сентябрь 2020	286	89	113

Таким образом, в среднем, в 2019 году в игровой зоне работало 80 игровых столов и 698 игровых автоматов.

Таблица 4 – Количество посетителей игровых заведений

Период	"Казино Сочи"	"Бумеранг"	"Бонус Slots"	ИТОГО
Январь 2019	52 764	6 514	7 797	67 075
Февраль 2019	40 169	5 877	6 600	52 646
Март 2019	47 891	7 465	6 685	62 041
Апрель 2019	33 303	6 968	6 165	46 436
Май 2019	38 999	7 276	6 742	53 017
Июнь 2019	38 811	8 418	6 185	53 414
Июль 2019	47 486	9 593	7 242	64 321
Август 2019	44 602	11 058	7 409	63 069
Сентябрь 2019	45 426	11 740	7 951	65 117
Октябрь 2019	48 442	11 986	11 849	72 277
Ноябрь 2019	43 308	12 105	11 387	66 800
Декабрь 2019	44 360	12 154	11 772	68 286
ИТОГО за 2019	525 561	111 154	97 784	734 499
Январь 2020	54 158	15 057	12 540	81 755
Февраль 2020	40 332	12 578	10 367	63 277
Март 2020	29 636	10 354	8 962	48 952
Апрель 2020	-	-	-	-
Май 2020	-	-	-	-
Июнь 2020	-	-	2 894	2 894
Июль 2020	3 863	-	3 126	6 989
Август 2020	3 955	1 102	3 271	8 328
Сентябрь 2020	3 720	998	2 987	7 705
Итого 9мес 2020	135 664	40 089	44 147	219 900

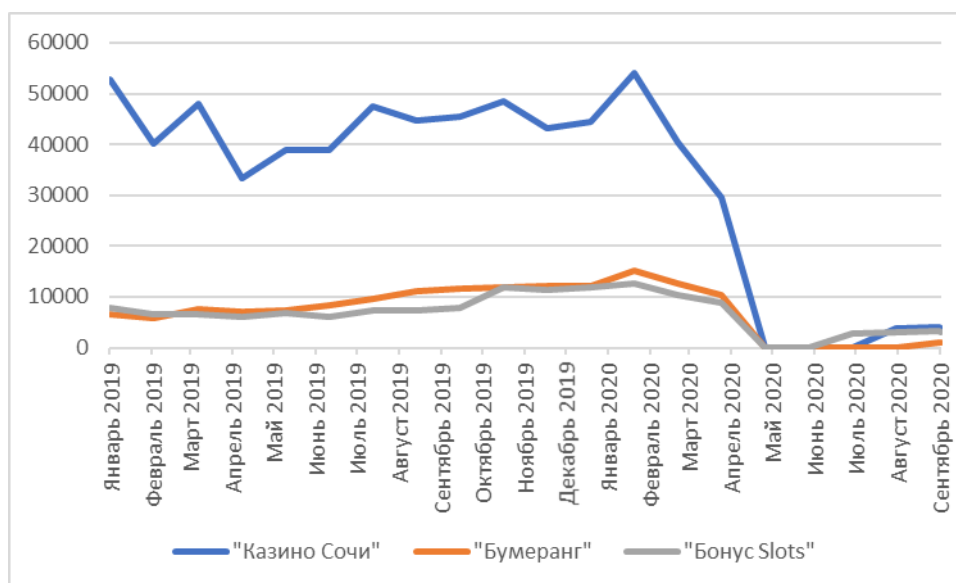


Рисунок 3 – График посещаемости игорных заведений (человек в месяце)

За 2019 игровые заведения посетили 734 тыс. человек и 219 тыс. за 9 месяцев 2020 года.

По итогам 2019 года турпоток в Сочи составил 6,2 млн человек, соответственно каждый 8 человек посетил игорные заведения Красной поляны.

ООО «ДОМЕЙН» осуществляет уплату налога на игорный бизнес в соответствии со статьей 1 Закона Краснодарского края от 20.10.2003 № 611-КЗ «О налоге на игорный бизнес» в размере 250 000 рублей за один игровой стол и 15 000 рублей за один игровой автомат в месяц. Общая сумма налога на игорный бизнес за 2019 год составила - 414 400 тыс. руб. (в 2018 году - 306 703 тыс. руб).

Выручка от организации и проведения азартных игр и заключения пари, определенная на основании поступления денежных средств от продажи фишек и баллов лояльности, за минусом фишек и баллов лояльности, предъявленных клиентами составляет 94 % от общих доходов ООО «ДОМЕЙН».

Таблица 5 – Структура доходов ООО «ДОМЕЙН»

Наименование вида деятельности	2019	2018
Выручка от организации и проведения азартных игр и заключения пари	5 646 574	4 699 941
Выручка от реализации продукции общественного питания	257 958	233 571
Выручка от оказания услуг по проведению мероприятий	1 077	15 041
Выручка гостиницы по оказанию услуг по размещению гостей	3 153	-
Выручка по оказанию транспортных услуг	1 451	1 770
Выручка по оказанию прочих услуг	8 410	42 587
Выручка от предоставления площадей в аренду	34 572	35 674
Выручка от предоставления имущества в аренду	417	5 382
Выручка от оказания услуг комиссионера	47514	-
Выручка от оказания рекламных услуг	1 601	17 179
Выручка от продажи сувениров/товаров	8 878	148
ИТОГО выручка, тыс.руб.	6 011 605	5 051 293

Таблица 6 – Структура расходов ООО «ДОМЕЙН»

Наименование вида деятельности	2019	2018
Расходы от организации и проведения азартных игр и заключения пари	3 335 893	2 711 819
Расходы от реализации продукции общественного питания	288 759	290 517
Расходы от оказания услуг по проведению мероприятий	179	2 725
Расходы от продажи сувениров/товаров	4 070	381
Расходы от оказания прочих услуг	1 841	42 883
Расходы от оказания рекламных услуг	227	3 229
Расходы от предоставления площадей в аренду	20 027	8 236
Расходы от предоставления имущества в аренду	104	996
Расходы по оказанию транспортных услуг	335	349
Расходы гостиницы по оказанию услуг по размещению гостей	2 227	-
Расходы от оказания услуг комиссионера	48 014	-
ИТОГО расходы, тыс. руб.	3 701 676	3 063 153

Таблица 7 – Валовая прибыль от деятельности по организации и проведению азартных игр ООО «ДОМЕЙН»

Наименование показателя	2019	2018	Изменение	
			в рублях	в процентах

Выручка от реализации и проведения азартных игр и заключения пари, тыс. руб.	5 646 574	4 699 941	946 633	20%
Себестоимость деятельности по организации и проведению азартных игр и заключения пари, тыс. руб.	3 335 893	2 711 819	624 074	23%
Валовая прибыль от деятельности по организации азартных игр, тыс. руб.	2 310 681	1 988 122	322 559	16%
Коммерческие расходы, тыс. руб.	376 353	277 000	99 353	36%
Управленческие расходы, тыс. руб.	248 264	257 085	-8 821	-3%
Налог на игорный бизнес, тыс. руб.	414 268	307 747	106 521	35%
Прибыль от продаж после уплаты налога на игорный бизнес, тыс. руб.	1 271 796	1 146 290	125 506	11%

Таким образом, доход ООО «ДОМЕЙН» от осуществления деятельности по проведению азартных игр (без учета процентов к уплате) в 2019 году вырос на 11 % и составил 1 271 796 тыс. руб.

Рентабельность услуг по организации азартных игр ООО «ДОМЕЙН» в 2019 году составила 32 % (Прибыль от продаж после уплаты налога на игорный бизнес/(Себестоимость деятельности по организации и проведению азартных игр и заключения пари, тыс. руб. + Коммерческие расходы, тыс. руб + Управленческие расходы, тыс. руб.)).

Информация о средней норме доходности деятельности в зависимости от отраслей экономики отражены в Приложение № 4 к Приказу ФНС России от 30 мая 2007 года № ММ-3-06/333@ (актуализировано с учетом данных за 2019 год Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru)

Таблица 8 – Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и рентабельность активов организаций по видам экономической деятельности, в процентах.

Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)	2019 год	
	Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), %	Рентабельность активов, %**
Всего	11,4	6,8
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	18,6	5,5
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	14,8	3,4
лесоводство и лесозаготовки	4,2	4,3
рыболовство и рыбоводство	62,7	22,7
добыча полезных ископаемых	29,6	12,6
добыча угля	12,9	5,5
добыча сырой нефти и природного газа	31,9	13,8
добыча металлических руд	66,3	22,3
добыча прочих полезных ископаемых	37,3	9,8
обрабатывающие производства	12,1	7,3

производство пищевых продуктов	8,2	8,3
производство напитков	11,5	7,1
производство табачных изделий	26,9	9,5
производство текстильных изделий	7,9	4,7
производство одежды	7,8	6,7
производство кожи и изделий из кожи	6,0	1,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	7,6	5,1
производство бумаги и бумажных изделий	19,0	13,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	13,0	11,5
производство кокса и нефтепродуктов	9,8	5,0
производство химических веществ и химических продуктов	23,2	12,1
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	30,8	9,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	8,5	8,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,7	6,2
производство металлургическое	22,4	16,3
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	10,2	3,9
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	9,5	3,8
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	14,4	6,4
производство электрического оборудования,	8,2	6,4
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2,4	5,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	9,2	1,6
производство прочих готовых изделий	5,8	отр.
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	9,2	4,9
производство, передача и распределение электроэнергии	13,2	5,9
производство и распределение газообразного топлива	2,4	2,2
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	отр.	0,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2,8	2,7
строительство	7,0	1,5
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	6,4	7,4
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	2,6	4,0
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	8,3	7,8
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	3,5	6,9

деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	5,9	2,3
транспортировка и хранение	8,7	5,1
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	2,8	3,5
деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	10,1	2,6
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	отр.	отр.
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	4,1	1,7
деятельность трубопроводного транспорта	12,3	4,8
деятельность водного транспорта	3,9	1,7
деятельность воздушного и космического транспорта	0,0	4,1
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	11,9	1,2
деятельность в области информации и связи	16,0	8,1
деятельность финансовая и страховая	11,8	3,1
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,7	3,3
научные исследования и разработки	10,4	2,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	15,2	2,1
образование	6,7	3,2
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	9,8	6,7

Таким образом, доходность деятельности по организации азартных игр выше средней доходности по всем основным отраслям коммерческой деятельности.

Результаты расчетов коэффициента, характеризующего рентабельность продаж, позволяют говорить о высокой доходности деятельности по организации азартных игр, что подтверждается позитивным трендом за анализируемый период (2018-2019г.). Проведенный анализ денежных потоков показал, что предприятие на протяжении анализируемого периода нарастило объемы доходов от основной деятельности.

2.2.4. Описание объектов недвижимости, расположенных в игорной зоне «Красная поляна»

Границы игорной зоны "Красная поляна" определены в границах 19 земельных участков из состава земель населенных пунктов, суммарной площадью 65026 кв.м.

Таблица 9 – Характеристика земельного участка 23:49:0000000:7415

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0000000:7415
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	961,19
Адрес	г Сочи, с Эстосадок
Кадастровая стоимость (2021), руб.	2 171 651 169,84

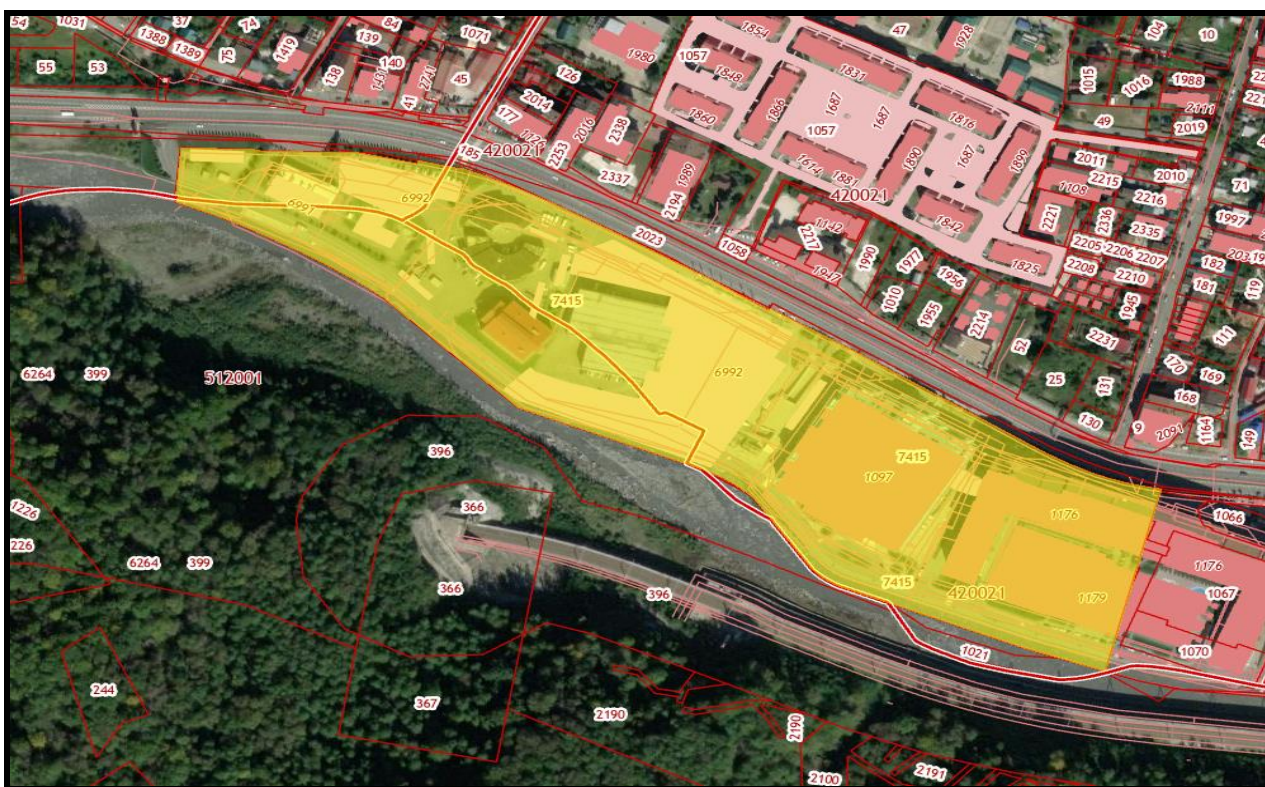


Рисунок 4 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7415

Таблица 10 – Характеристика земельного участка 23:49:0000000:885

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0000000:885
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	283,56
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	675 190 670,76



Рисунок 5 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:885

Таблица 11 – Характеристика земельного участка 23:49:0420022:1146

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420022:1146
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	78,49
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	213 637 221,60



Рисунок 6 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420022:1146

Таблица 12 – Характеристика земельного участка 23:49:0420021:1067

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420021:1067
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	69,68
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	189 657 811,20

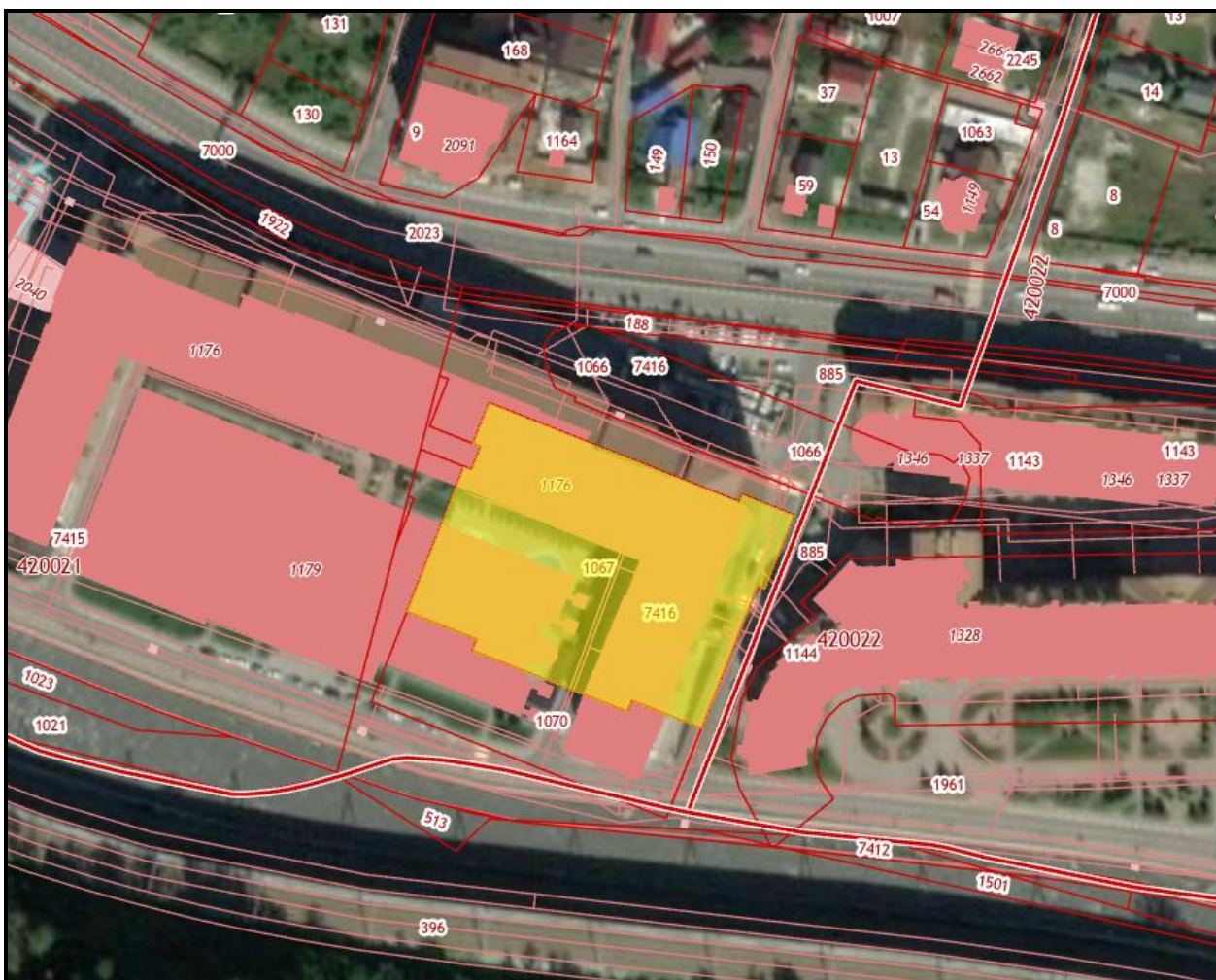


Рисунок 7 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420021:1067

Таблица 13 – Характеристика земельного участка 23:49:0512002:4777

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0512002:4777
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	50,03
Адрес	г Сочи, Краснополянское лесничество, квартал 21, 42
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	130 121 426,04



Рисунок 8 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512002:4777

Таблица 14 – Характеристика земельного участка 23:49:0512001:1562

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0512001:1562
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	49,64
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, Сочинский национальный парк, Краснополянское лесничество
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	145 659 297,32



Рисунок 9 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512001:1562

Таблица 15 – Характеристика земельного участка 23:49:0420022:1143

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420022:1143
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	38,87
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	118 800 752,07

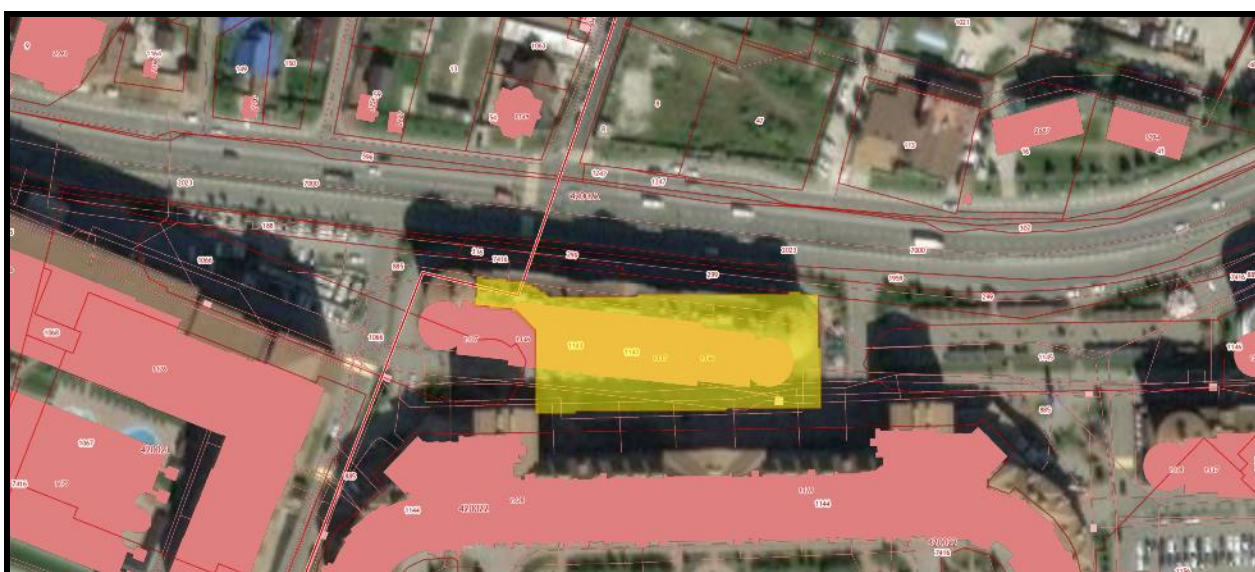


Рисунок 10 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420022:1143

Таблица 16 – Характеристика земельного участка 23:49:0420021:1066

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420021:1066
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	30,74
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	93 877 008,96

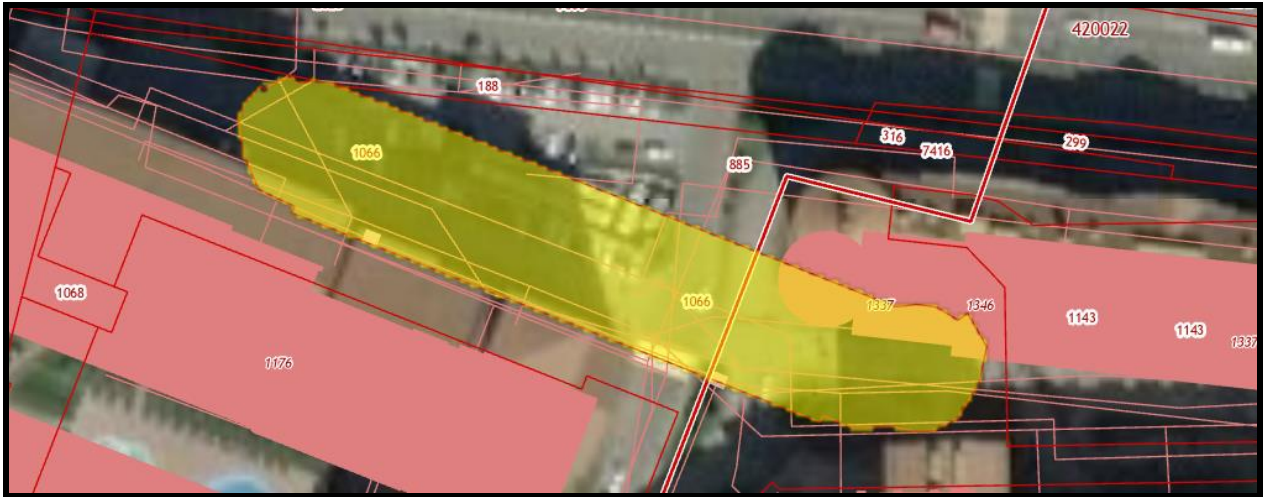


Рисунок 11 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420021:1066

Таблица 17 – Характеристика земельного участка 23:49:0420021:1070

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420021:1070
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	27,12
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	83 279 933,28



Рисунок 12 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420021:1070

Таблица 18 – Характеристика земельного участка 23:49:0420022:1145

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420022:1145
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	26,82
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	82 358 695,08
Вид использования	под объекты связи

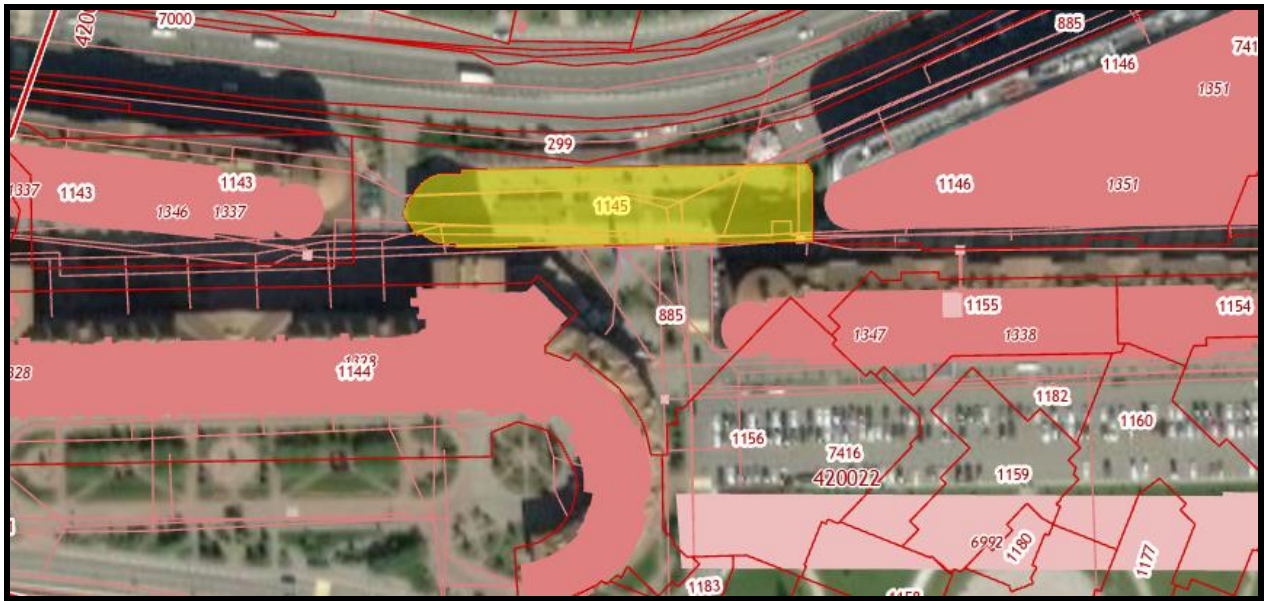


Рисунок 13 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420022:1145

Таблица 19 – Характеристика земельного участка 23:49:0420022:1149

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420022:1149
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	22,13
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	67 956 671,22

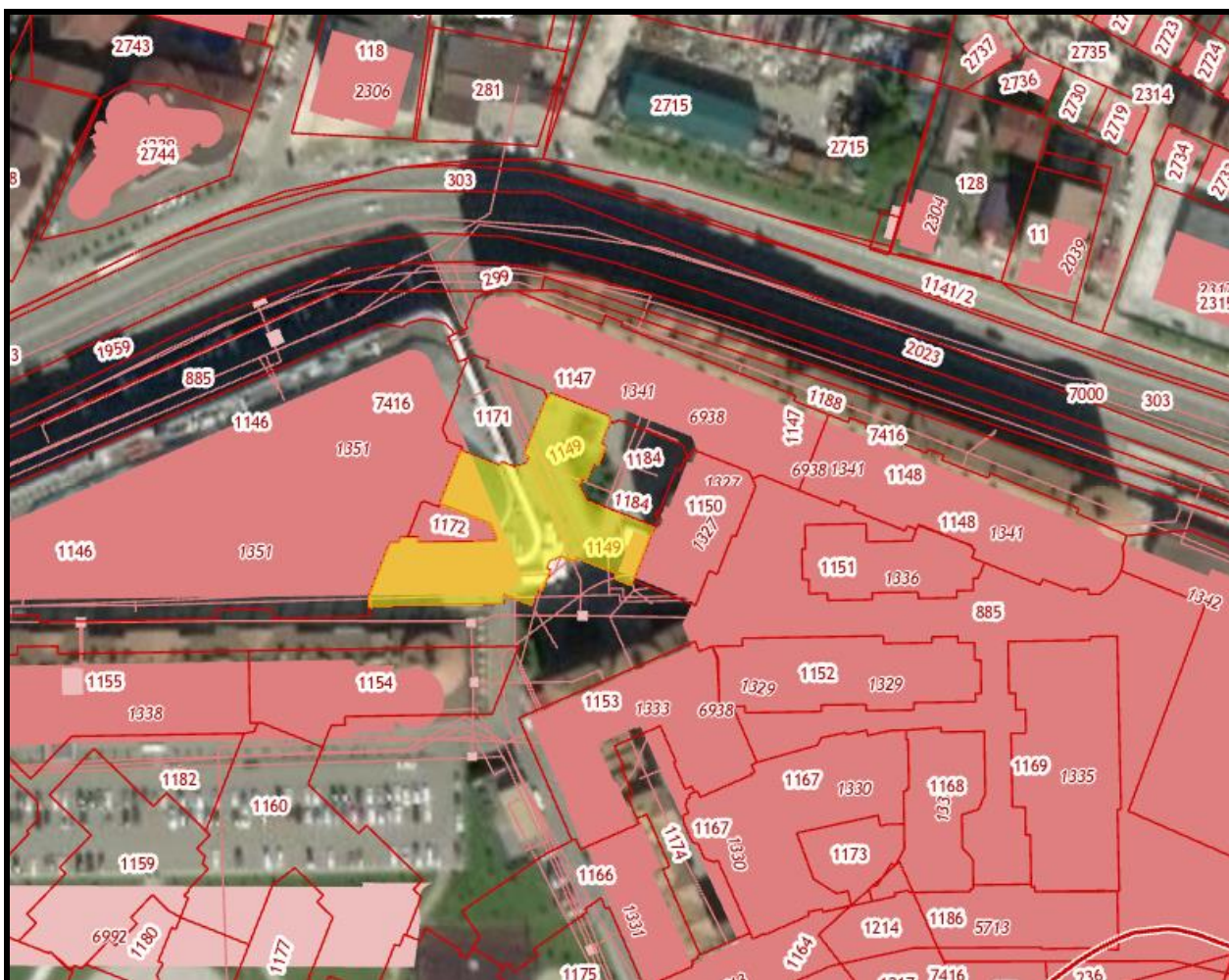


Рисунок 14 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420022:1149

Таблица 20 – Характеристика земельного участка 23:49:0420022:1171

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420022:1171
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	5,67
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	19 785 680,46

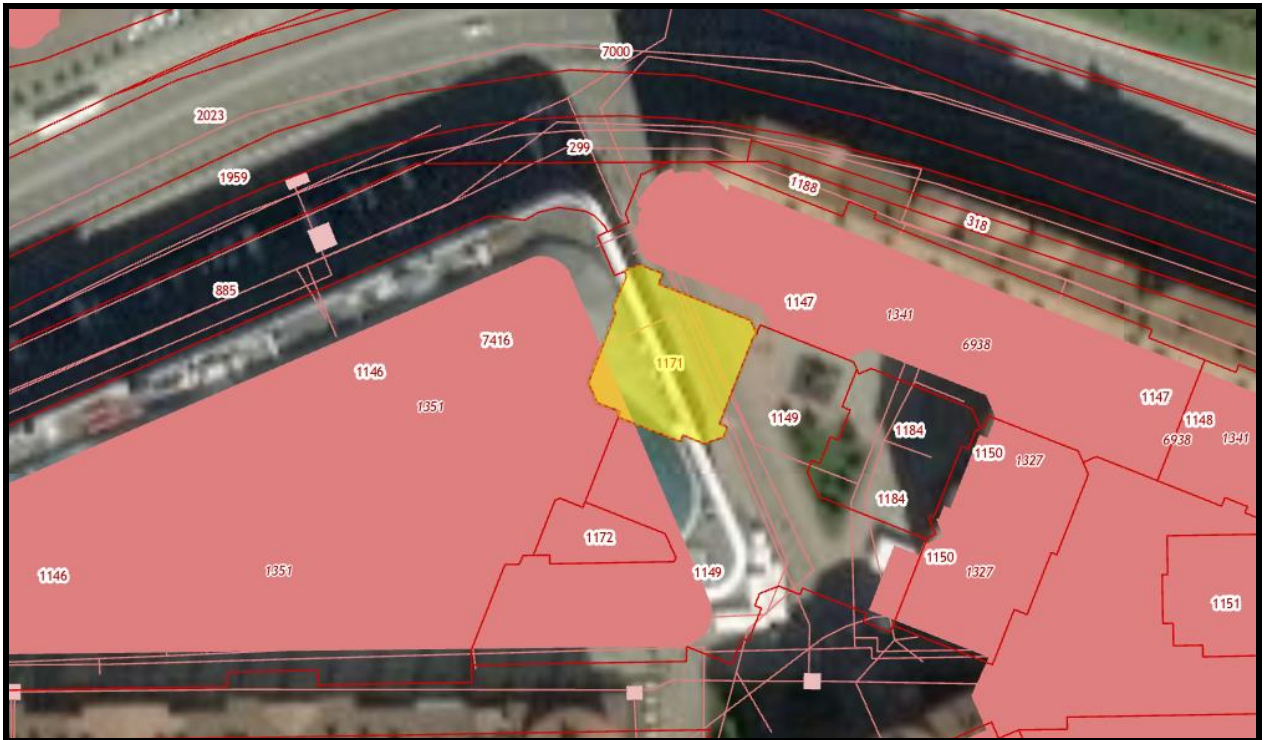


Рисунок 15 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420022:1171

Таблица 21 – Характеристика земельного участка 23:49:0420022:1172

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420022:1172
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	1,87
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	6 525 436,06



Рисунок 16 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420022:1172

Таблица 22 – Характеристика земельного участка 23:49:0420021:1068

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420021:1068
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	1,62
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	5 653 051,56

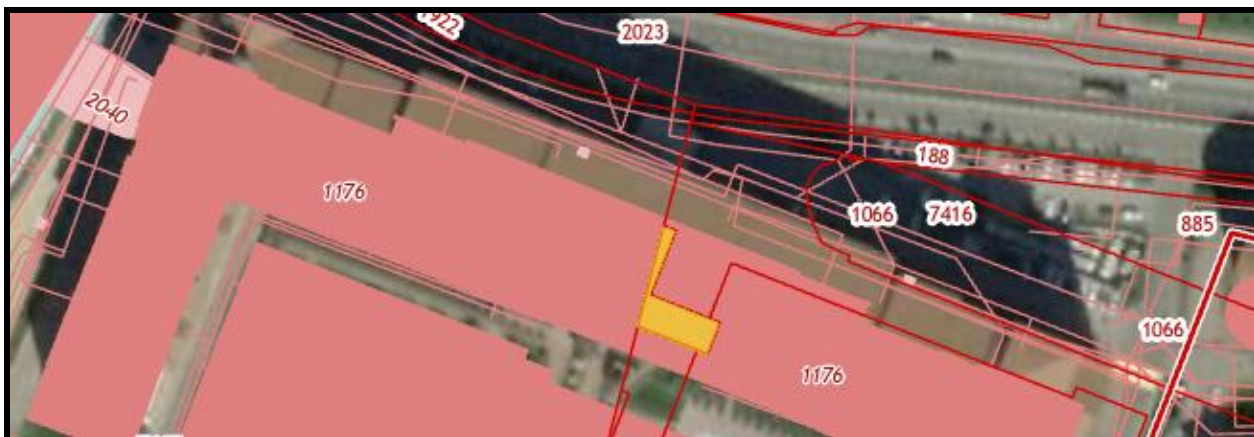


Рисунок 17 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420021:1068

Таблица 23 – Характеристика земельного участка 23:49:0512001:2077

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0512001:2077
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	1,36
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Сочинский национальный парк, Краснополянское лесничество
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	3 267 810,72



Рисунок 18 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512001:2077

Таблица 24 – Характеристика земельного участка 23:49:0420020:1017

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420020:1017
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	0,95
Адрес	край Краснодарский, г.Сочи, район Адлерский, с.Эсто-Садок, земельный участок №1
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	3 149 307,95
Вид использования	используется под газопровод



Рисунок 19 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420020:1017

Таблица 25 – Характеристика земельного участка 23:49:0512001:1502

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0512001:1502
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	0,31
Адрес	край Краснодарский, Краснополянское лесничество, г. Сочи, Сочинский национальный парк
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	744 248,62



Рисунок 20 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512001:1502

Таблица 26 – Характеристика земельного участка 23:49:0420021:1069

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420021:1069
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	0,15
Адрес	край Краснодарский, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	523 430,70



Рисунок 21 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420021:1069

Таблица 27 – Характеристика земельного участка 23:49:0512001:2113

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0512001:2113
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	Развлечения
Площадь, сот	0,06
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, район Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость на 2021, руб.	144 048,12



Рисунок 22 – Форма земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512001:2113

Здания, расположенные в границах игорной зоны «Красная поляна»

Таблица 28 – Характеристика здания с кадастровым номером 23:49:0420021:1097

Характеристика	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420021:1097
Наименование объекта	Здание
Кадастровая стоимость, руб.	941 628 977.70
УПКС, руб.кв.м.	24604,50
Площадь, кв.м.	38270,6
Количество этажей	5
В т.ч количество подземных этажей	2
Материал стен	Из прочих материалов
Вид использования здания	под казино
Площадь застройки здания, сот	95,364
Собственник здания	Непубличное акционерное общество «Красная поляна»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
Земельные участки, на котором расположено здание	23:49:0000000:7415
Годовая стоимость аренды здания по договору (2020 год)	206 744 547
Стоимость аренды 1 кв.м. в месяц, руб.	450
Дополнительные расходы, которые несет арендатор	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз мусора, налог на имущество

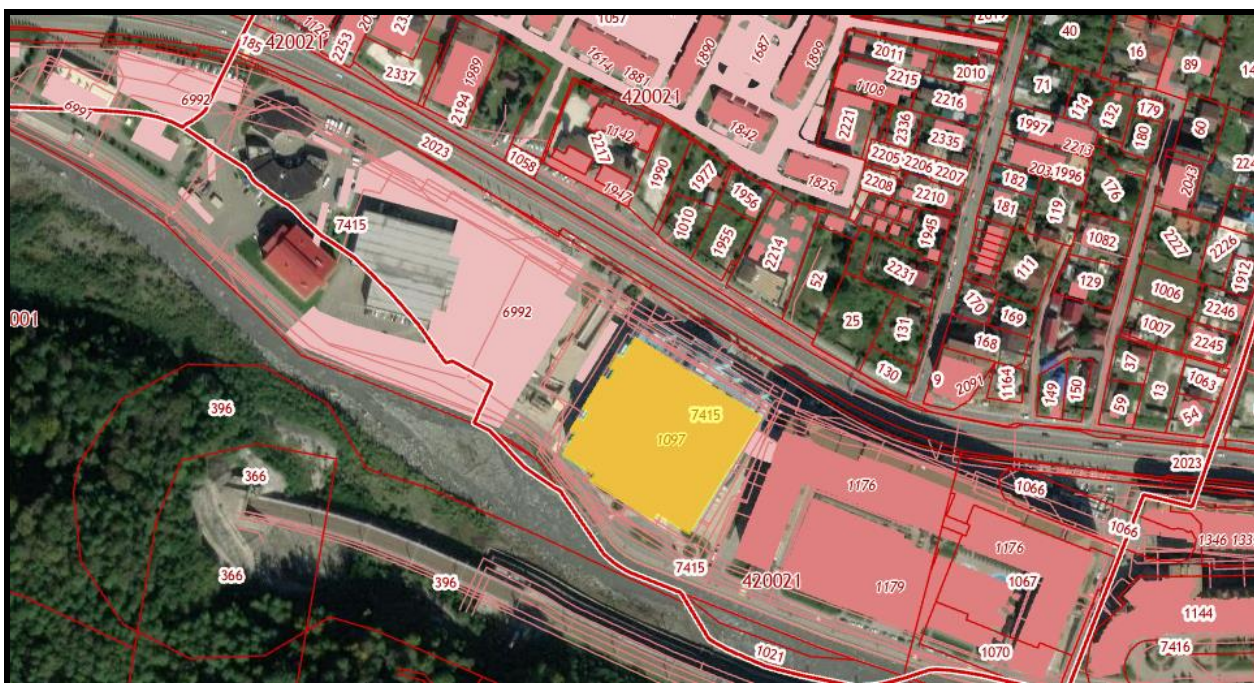


Рисунок 23 – Расположение здания с кадастровым номером 23:49:0420021:1097



Рисунок 24 – Фасад здания с кадастровым номером 23:49:0420021:1097

Таблица 29 – Характеристика здания с кадастровым номером 23:49:0512002:4369

Кадастровый номер	23:49:0512002:4369
Наименование объекта	Здание
Кадастровая стоимость	580 055 843.37
УПКС	38374.4000
Площадь	15115,7
Количество этажей	7
В т.ч количество подземных этажей	1
Материал стен	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию	2013
Вид использования	Под казино



Рисунок 25 – Расположение здания с кадастровым номером 23:49:0512002:4369



Рисунок 26 – Фасад здания с кадастровым номером 23:49:0512002:4369

Таблица 30 – Характеристика здания с кадастровым номером 23:49:0420021:1179

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420021:1179
Вид объекта недвижимости	Здание
Площадь, м.кв.	9076,2
Земельные участки, на котором расположено здание	23:49:0420021:1044 23:49:0420021:1045 23:49:0420021:1046 23:49:0420021:1048 23:49:0420021:1070
Количество этажей	1
В т.ч количество подземных этажей	1
Материал стен	Монолитные
Год ввода в эксплуатацию	
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость, руб.	384 644 764,10



Рисунок 27 – Расположение здания с кадастровым номером 23:49:0420021:1179

Таблица 31 – Характеристика здания с кадастровым номером 23:49:0420022:1346

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420022:1346
Вид объекта недвижимости	Здание
Площадь, м.кв.	14265,3

Земельные участки, на котором расположено здание	23:49:0000000:885 23:49:0420022:1143 23:49:0420021:1066 23:49:0000000:7416
Количество этажей	7
В т.ч количество подземных этажей	1
Материал стен	Монолитные
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, ул. Горная карусель, д. 1
Кадастровая стоимость, руб.	982 882 595,90

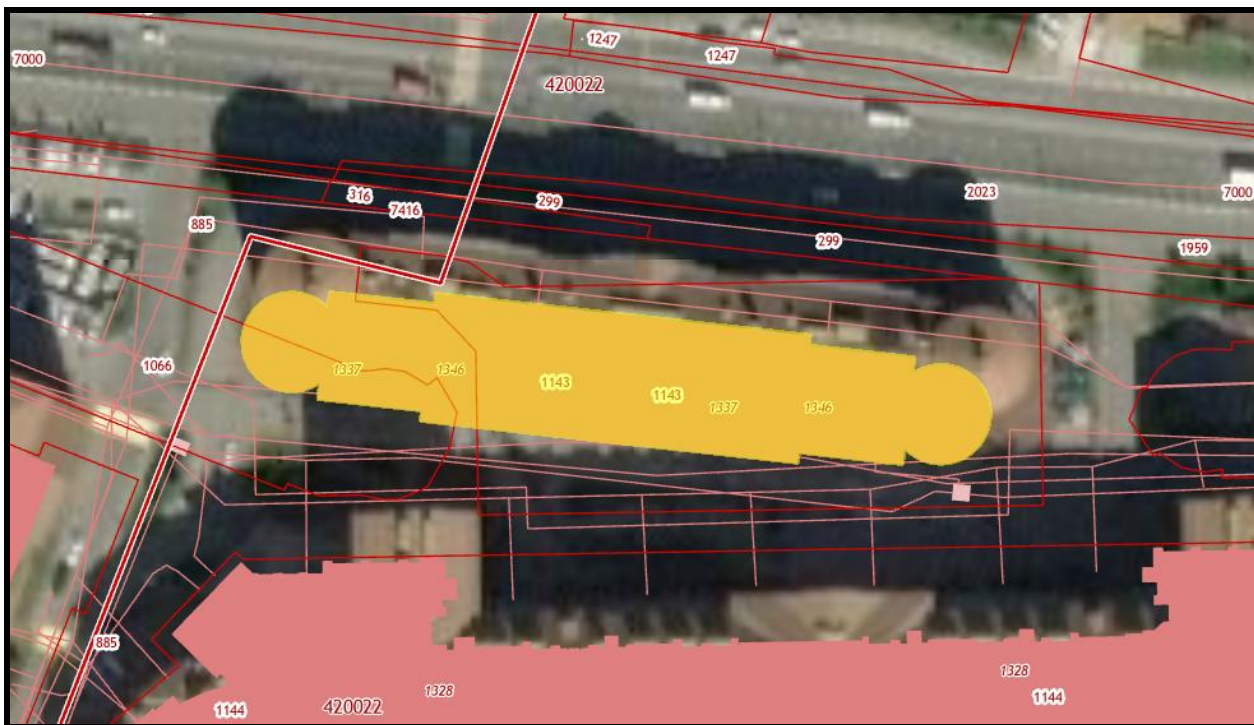


Рисунок 28 – Расположение здания с кадастровым номером 23:49:0420022:1346

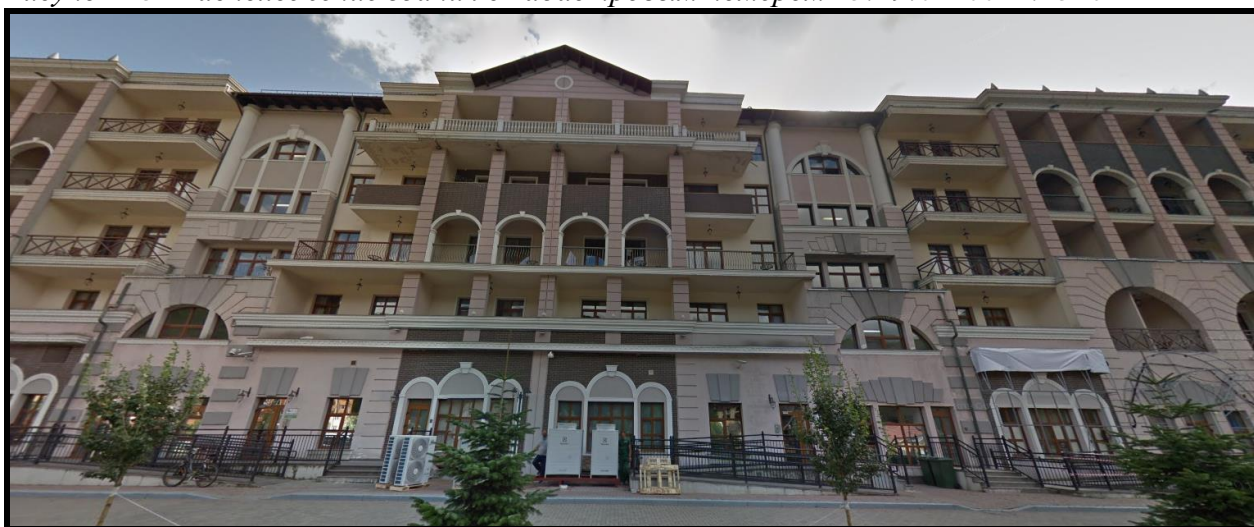


Рисунок 29 – Фасад здания с кадастровым номером 23:49:0420022:1346

Таблица 32 – Характеристика здания с кадастровым номером 23:49:0000000:6938

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0000000:6938
Вид объекта недвижимости	Здание
Площадь, м.кв.	25 900

Земельные участки, на котором расположено здание	23:49:0420022:1147 23:49:0420022:1150 23:49:0420022:1149 23:49:0000000:885 23:49:0420022:1153
Количество этажей	1
В т.ч количество подземных этажей	1
Материал стен	Монолитные
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эсто-Садок
Кадастровая стоимость, руб.	659 538 320

Таблица 33 – Характеристика здания с кадастровым номером 23:49:0420021:1176

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420021:1176
Вид объекта недвижимости	Здание
Площадь, м.кв.	72 650
Земельные участки, на котором расположено здание	23:49:0420021:1044 23:49:0420021:1045 23:49:0420021:1047 23:49:0420021:1068 23:49:0420021:1046
Количество этажей	9
В т.ч количество подземных этажей	1
Материал стен	Из прочих материалов
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, наб. Времена года, д. 1
Кадастровая стоимость, руб.	1 787 516 925



Рисунок 30 – Расположение здания с кадастровым номером 23:49:0420021:1176

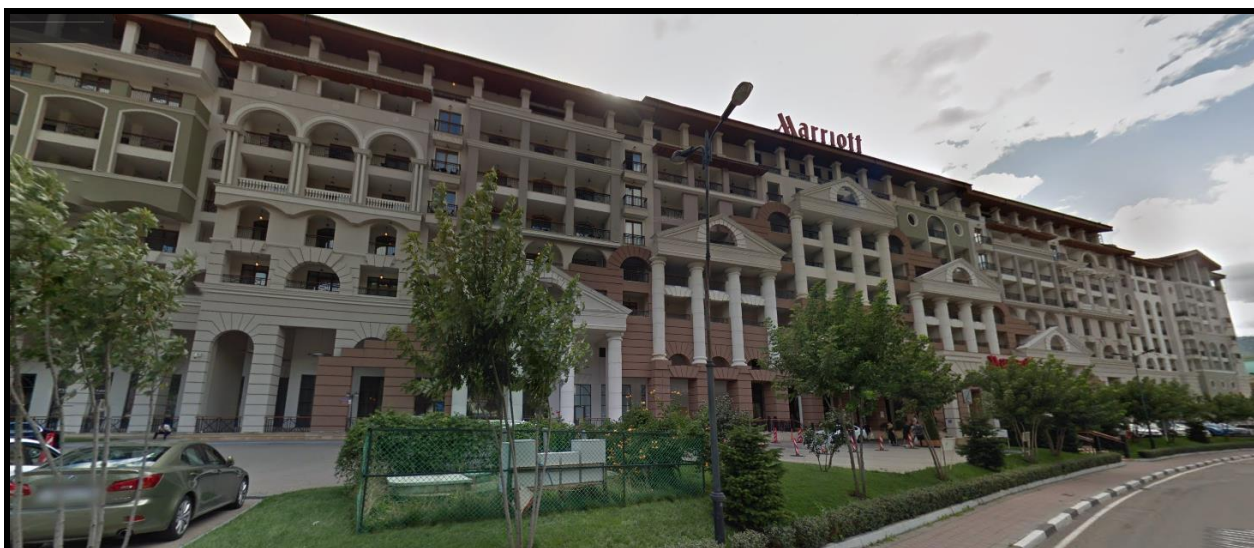


Рисунок 31 – Фасад здания с кадастровым номером 23:49:0420021:1176

Таблица 34 – Характеристика здания с кадастровым номером 23:49:0420022:1347

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0420022:1347
Вид объекта недвижимости	Здание
Площадь, м.кв.	18257,8
Земельные участки, на котором расположено здание	23:49:0000000:885 23:49:0420022:1160 23:49:0420022:1155 23:49:0420022:1154 23:49:0420022:1182
Количество этажей	7
В т.ч количество подземных этажей	1
Материал стен	Монолитные
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Эстосадок, ул. Горная карусель, д. 4
Кадастровая стоимость, руб.	1 257 966 804,73



Рисунок 32 – Расположение здания с кадастровым номером 23:49:0420022:1347

Таблица 37 – Характеристика здания с кадастровым номером 23:49:0512001:2531

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	23:49:0512001:2531
Вид объекта недвижимости	Здание
Площадь, м.кв.	15711
Земельные участки, на котором расположено здание	23:49:0512001:1562 23:49:0512001:1752
Количество этажей	7
В т.ч количество подземных этажей	
Материал стен	Монолитные
Год ввода в эксплуатацию	2014
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, ул. Горная, д. 11
Кадастровая стоимость, руб.	1 286 873 108,34

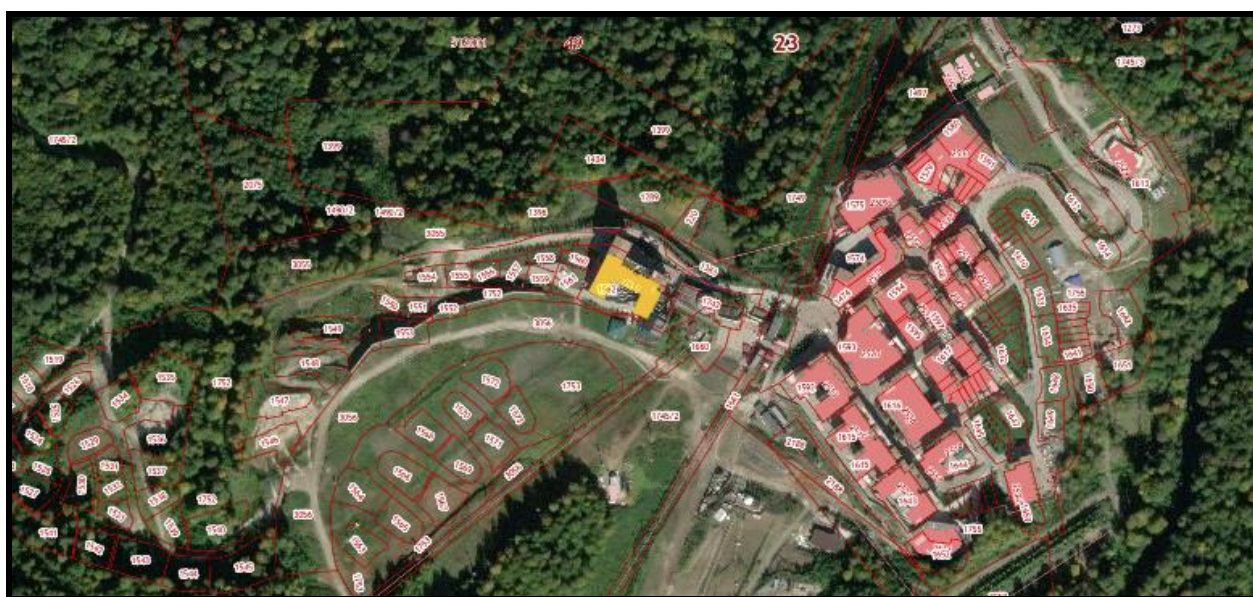


Рисунок 37 – Расположение здания с кадастровым номером 23:49:0512001:2531

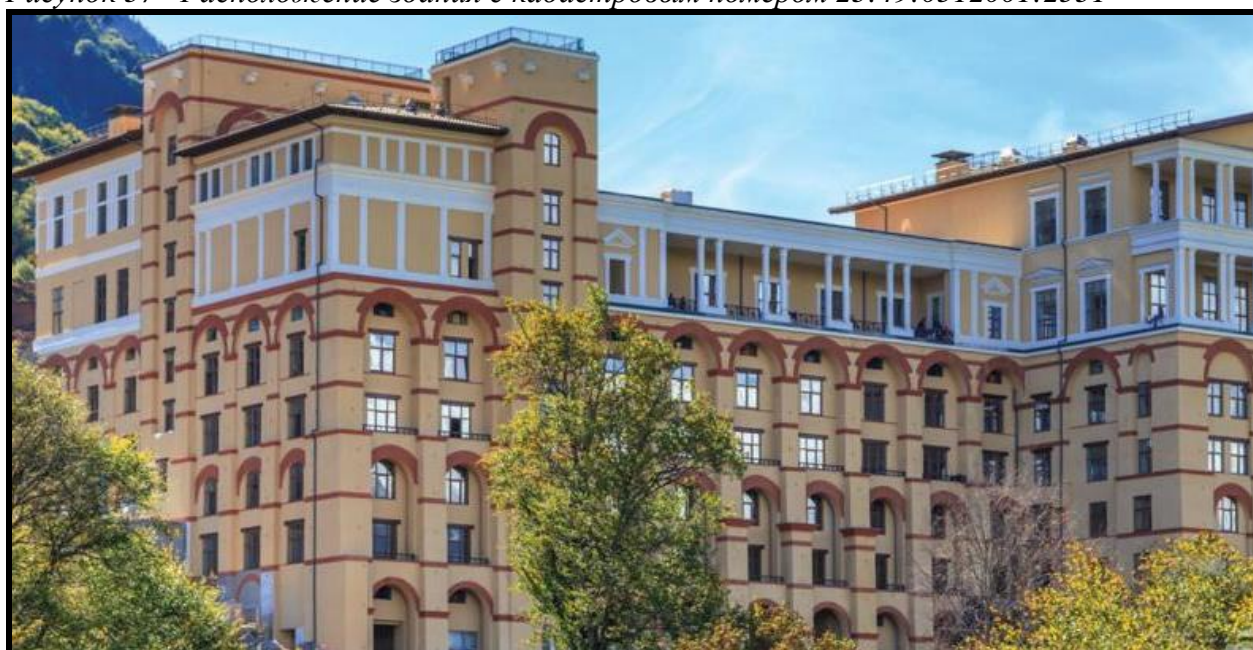


Рисунок 38 – Фасад здания с кадастровым номером 23:49:0512001:2531

Таблица 36 – Сведения о кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в «Игорной зоне»

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, сот	Кадастровая стоимость 2021, руб.	УПКС 2021, руб/сот
1	23:49:0000000:7415	961,19	2 171 651 169,84	2 259 336
2	23:49:0000000:885	283,56	675 190 670,76	2 381 121
3	23:49:0420021:1066	30,74	93 877 008,96	3 053 904
4	23:49:0420022:1143	38,87	118 800 752,07	3 056 361
5	23:49:0512002:4777	50,03	130 121 426,04	2 600 868
6	23:49:0420020:1017	0,95	3 149 307,95	3 315 061
7	23:49:0420021:1067	69,68	189 657 811,20	2 721 840
8	23:49:0420021:1068	1,62	5 653 051,56	3 489 538
9	23:49:0420021:1069	0,15	523 430,70	3 489 538
10	23:49:0420021:1070	27,12	83 279 933,28	3 070 794
11	23:49:0420022:1145	26,82	82 358 695,08	3 070 794
12	23:49:0420022:1146	78,49	213 637 221,60	2 721 840
13	23:49:0420022:1149	22,13	67 956 671,22	3 070 794
14	23:49:0420022:1171	5,67	19 785 680,46	3 489 538
15	23:49:0420022:1172	1,87	6 525 436,06	3 489 538
16	23:49:0512001:1502	0,31	744 248,62	2 400 802
17	23:49:0512001:1562	49,64	145 659 297,32	2 934 313
18	23:49:0512001:2077	1,36	3 267 810,72	2 402 802
19	23:49:0512001:2113	0,06	144 048,12	2 400 802
	Итого	1 650,26	4 011 983 671,56	2 431 122

2.3. Анализ фактических данных о ценах предложения земельных участков

С учетом цели, стоящей перед данным исследованием был проведен анализ рынка земельных участков в Краснодарском крае. В результате проведенного анализа было установлено, что рынок продажи прав собственности земельных участков из состава земель населенных пунктов для целей коммерческого использования в Красной поляне развит.

Исследование рынка проводилось с использованием открытых источников информации. По результатам проведенного исследования была сделана выборка предложений на продажу незастроенных земельных участков, расположенных в непосредственной близости к игорной зоне, предназначенных для коммерческого использования.

В качестве исходных данных использовались рыночные цены (цены предложений) 1 сотки площади предлагаемых земельных участков.

Собранная информация о рыночных ценах на объекты недвижимости была проанализирована по следующим критериям:

- полнота собранной рыночной информации;
- проверка существования указанных источников информации;
- проверка на достоверность информации о местоположении объекта;
- проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между факторами стоимости);

По результатам проведенного исследования была сделана выборка предложений на продажу земельных участков, которая представлена далее в таблице.

Таблица 38 – Предложения о продаже земельных участков коммерческого использования, расположенных по адресу: край Краснодарский, г Сочи, р-н Адлерский, с Эстосадок

№ п/п	номер объявления	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, сот	Цена предложения руб. /сот
1	1537095461	Участок ровный, напротив казино отличное место строительства частной клиники, гостиницы или просто отеля.	39 000 000	11	3 545 455
2	1695057071	Продаётся земельный участок в Красной Поляне. До казино 800 метров До Розы Хутор 500 метров	50 000 000	30	1 666 667
3	1014544711	Продаю участок в Эстосадке, рядом Горки город, Казино. Участок ровный, рядом дорогие коттеджи, коммуникации по границе участка. Идеально подходит для строительства коттеджа, апаротеля, гостиницы. Убедительная просьба Риэлторов не беспокоить. Просто ради интереса просьба не звонить, сейчас в данном районе земельные участки практически не продаются, если есть то их цена за сотку около 5 млн. рублей. Готов продать реальному покупателю, разумный торг.	36 000 000	12	3 000 000
4	1029427648	Продаётся ровный земельный участок в центре посёлка Эстосадок, располагается напротив отеля Marriott (Горки Город) Подведены свет, вода, газ. Риэлторам не беспокоить!	18 900 000	6	3 150 000
5	1950665362	Продаю з/у в Эсто - Садке вдоль федеральной трассы, напротив казино. Участок 13,7 соток, ровный, прямоугольной формы. Фасад 22 метра, въезд с двух сторон. На участке, Вода, канализация, электричество на 15 кв, газовая труба вдоль забора. Получено разрешение на строительство ИЖС на 800 кв.	70 000 000	13,5	5 185 185
6	1760659194	Срочно продам 5 соток в центре Эсто-Садка, (Красная Поляна), участок напротив Отеля Марриотт, до Казино 200 метров, на участок заведён свет, газ, центральная канализация и вода! Вид на горы! Покажу в любое время!	22 000 000	5	4 400 000
7	1095148164	Продам шикарный участок в пгт. Эсто-Садок (Красная поляна), ул. Эстонская, напротив Горки Города! 80 соток, собственность, центральные коммуникации, 1МГВ света заведён на участок! Первая линия! Вид на горы! До подъемников 50 метров! Шикарное место под любой коммерческий проект, возможно построить гостиничный комплекс, многоквартирные дома, коттеджи! Эксклюзивное предложение! Звоните!	300 000 000	80	3 750 000
8	1824817386	Единственный участок такой площади на первой линии в п. Эсто-садок, расположен напротив Горки города (Красная поляна) у главного подъемника, отличный трафик, очень проходное место, 100 метров фасад, вид на горы со всех сторон, коммуникации центральные на участке! Звоните, покажу в любое время.	160 000 000	45	3 555 556
9	1982345667	Участок в 300 м. от казино. Напротив отеля Marriott. Площадь участка - 10.5 соток.	45 000 000	10	4 500 000

		Все коммуникации! В собственности. Цена указана за 1 сотку. Подробности по телефону.			
10	1827755714	Предлагается к продаже 3 земельных участка (12+12 сот смежные и 9,3 сот напротив) в п. Красная Поляна напротив казино. Участки правильной формы, обеспечены всеми необходимыми коммуникациями (ТУ). Участки идеально подходят для строительства жилых и заблокированных домов (КИТ 0,6 -0,7%) (1998 м2- 2331м2), а так же коммерческих объектов (гостиница, апартаменты, медцентр). Рельеф участков - ровный. Кадастровые номера: 23:49:0420020:54 23:49:0420020:55, 23:49:0420020:53 Категория земель: земли населенных пунктов, ИЖС. Площадь участков: 33,3 сот Вид права: собственность Стоимость: 4 000 000Р за 1 сотку Продажа только трёх участков совместно. Совместное строительство и обмен не интересен.	133 200 000	33,3	4 000 000
11	1821969031	Продаю большой участок в Эсто-Садке, прямо напротив Мариотт и Казино Сочи. Первая линия. Площадь 40 соток. Все коммуникации центральные, подъезд к участку с двух сторон асфальт.	76 000 000	40	1 900 000
12	1822678362	Продаю земельный участок в Горки Город, 50 соток, рельеф ровный, коммуникации центральные, ИЖС.	90 000 000	50	1 800 000
13	1221191781	Срочно участок 12 соток. В центре горнолыжного курорта "Роза Хутор", Эсто-Садок (напротив казино). Все вопросы по телефону.	38 000 000	12	3 166 667
14	1813328761	Продам земельный участок в горки- город! все коммуникации! участок ровный! ИЖС. Звоните	42 000 000	12	3 500 000
15	871912673	Продается участок с разрешением на строительство, площадь 20 соток, цена окончательная, торга нет и не будет, цена итак снижена. Недалеко от игровой зоны.	65 000 000	20	3 250 000
16	1841127324	Продаётся участок, напротив Горки-Молл, все центральные коммуникации на участке. Идеально подойдёт под гостиницу или Аппарат-Отель.	50 000 000	15	3 333 333
17	1161471271	Продам участок на Красной поляне, в Эстосадке 12 соток, место идеально ровное, ИЖС. Участок расположен от Казино в 850 метрах, рядом магазин пятерочка, кафе. Вся инфраструктура развита, шаговая доступность. Центр курорта. Собственник! Срочно! Цена указана за 1 сотку	3 500 000	12	3 500 000
18	1821646771	Продам земельный участок общей площадью 45соток, (размежёван на 3 уч-ка по 15соток). Разрешённое использование под многоэтажную застройку. Расположен на против Горки город мол. На участке есть 2-х этажный домик. Цена указана за 1 сотку.	3 600 000	45	3 600 000
19	1767404311	Участок четко расположен напротив Казино. 1-я линия Эстонской. Цена реальная, можете звонить с конкретным коммерческим предложением, рассмотрим любые варианты.	300 000 000	30	10 000 000

20	1863810012	Продается участок 45 соток напротив ТРЦ Горки молл. Прямая продажа, все документы на руках, свежие выписки ЕГРН Имеется ГРАДПЛАН 2020 года Звоните в любое время Цена снижена до конца месяца, цена ниже рыночной. Таких предложений нет нигде, показ в любое время.	160 000 000	45	3 555 556
21	1863021521	Продается участок 7 соток в самом центре горнолыжного курорта КРАСНАЯ ПОЛЯНА. До подъемников 5 мин пешком, Казино через дорогу, Магнит и Пятерочка в шаговой доступности. Помогу получить Уведомление на строительство. Все фото реальные, если вы видите объявления в цене 2 или 2,5 млн за сотку это фейк в Эстонке осталось не более 20, спешите построить Дом своей мечты в самом красивом месте России!!!	26 000 000	7	3 714 286
22	1895781656	Продается Земельный участок в Районе поселка Эсто-Садок . До подъемника 10 мин пешком, получено уведомление на строительство, все документы готовы к сделке.	24 000 000	10	2 400 000
23	1799309075	Продается участок 45 соток напротив ТРЦ Горки молл. Прямая продажа, все документы на руках, свежие выписки ЕГРН Звоните в любое время Реальному покупателю-хороший торг.	180 000 000	45	4 000 000
24	1767794594	Продается участок в Эстосадке. Возможно объединение. Будьте осторожны при покупке - иногда наличие обременений является новостью даже для самого продавца. Обращайтесь только в крупные агентства недвижимости для юридической чистоты сделки.	8 000 000	4	2 000 000
25	1767388645	Продается участок 5 Га по 2 млн за сотку около Эстосадка с разрешением на строительство Апартаментов.	1 000 000 000	500	2 000 000
26	1180014535	Красная поляна поселок Эсто-Садок участок 25соток, ровный, территориально расположен вблизи Казино и отеля Мариотт.	55 000 000	25	2 200 000
27	1308025649	Продается земельный участок 14 соток в самом центре Красной поляны напротив КАЗИНО, ровный участок с разрешением на строительство в 2017 г., получены технические условия на свет и воду, участок выходит фасадом на федеральную трассу. Все документы готовы к продаже, рассмотрим любую форму оплаты, в собственности более 8 -ми лет, торг после осмотра в разумных пределах.	77 000 000	14	5 500 000
28	1841812551	Продается земельный участок в красной поляне, в центре курорта Горки Город. Участок идеально ровный. Отлично подойдет под любой объект.	157 500 000	45	3 500 000
29	1377779810	Участок напротив казино, разрешение на строительство до 28 года	80 000 000	30	2 666 667
30	1293768065	Участок под гостиницу напротив Мариота	52 500 000	11	4 772 727
		<i>Минимальное значение</i>			1 666 667
		<i>Среднее значение</i>			3 570 403
		<i>Максимальное значение</i>			10 000 000

Проанализировав рынок предложений к продаже земельных участков коммерческого использования, расположенных в непосредственной близости к игровой зоне «Красная поляна» можно сделать вывод, что цены данных объектов, находятся в диапазоне от 1 666 667 за 1 сотку до 10 000 000руб., среднее значение стоимости составляет 3 570 403 за сотку.

3. Обоснование ставки арендной платы в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы.

Экономически обоснованная ставка арендной платы – это значение ставки арендной платы, полученное в результате исследования дифференциации значений факторов, влияющих на величину арендной платы за пользование земельными участками, расположенными в игровой зоне «Красная поляна» на основе многофакторного анализа и оценки характеристик этих факторов на рынке.

В соответствии с Порядком основой для определения размеров арендной платы за землю является кадастровая стоимость земель, утвержденная в установленном действующим законодательством порядке. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка, рассчитанного исходя из применения максимальной ставки земельного налога для таких земель, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации.

Таким образом, для нормативных актов, устанавливающих размер арендной платы за землю, характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью.

Значения ставки, используемой при расчете арендной платы определяются в целях получения обоснованной платы за аренду земельных участков с учетом определенного уровня коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю, развития инфраструктуры. Применение коэффициентов призвано обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендаторов земельных участков, то есть должна прослеживаться обязательная реализация принципа недопущения ухудшения финансового положения этих арендаторов.

Для определения ставки арендных платежей использовались следующие методы исследования: метод статистического анализа данных, сравнительный метод, анализ научной литературы, нормативно-правовых документов, а также периодических изданий.

Ставка аренды предназначена для установления арендной платы за земельные участки в соответствии с доходностью земельных участков, с учетом категории и разрешенного использования, установленной рынком.

Доходность от земельного участка рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды (установленный расчет), за соответствующий период.

Доход, приносимый земельным участком, является рентой. «...Величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка или как доход от его хозяйственного использования...»¹ Рента — это та часть дохода, которая не заработана трудом людей, а предоставлена природой. Поэтому рента — это некий элемент общего достояния общества и не может включаться в прибыль. При этом величина земельной ренты

¹ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5_8137_0098_6.

может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы.

Расчет рыночной арендной ставки может быть произведен на базе средней цены предложения к продаже земельных участков в районе расположения игорной зоны методом обратной капитализации (рекапитализации).

Величину годовой рыночной арендной платы можно получить исходя из метода капитализации земельной ренты путем умножения значения рыночной стоимости земельного участка на соответствующее значение коэффициента, определяющего соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициента капитализации):

$$A_{\text{год}} = VL \times KL, \text{ где:}$$

$A_{\text{год}}$ - годовая рыночная арендная плата за пользование и владение земельным участком,

VL - рыночная стоимость права собственности земельного участка,

KL - коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка.

Методологически расчет рыночной стоимости аренды земельного участка предполагает следующий алгоритм расчета:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка;
2. Определение коэффициента капитализации для земельного участка;
3. Определение рыночной арендной платы за земельный участок.
4. Определение соотношения рыночной платы за земельный участок и кадастровой стоимости.

Поскольку в данном случае речь идет не о конкретном участке, дальнейший расчет проводился исходя из средних рыночных показателей. Для этой цели были отобраны 15 предложений о продаже земельных участков в районе расположения игорной зоны.

Таблица 39 – Определение средней рыночной стоимости земельных участков

№ п/п	номер объявления	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, сот	Цена предложения руб./сот
1	1824817386	Единственный участок такой площади на первой линии в п. Эстосадок, расположен напротив Горки города (Красная поляна) у главного подъемника, отличный трафик, очень проходное место, 100 метров фасад, вид на горы со всех сторон, коммуникации центральные на участке! Звоните, покажу в любое время.	160 000 000	45	3 555 556
2	1821969031	Продаю большой участок в Эстосадке, прямо напротив Мариотт и Казино Сочи. Первая линия. Площадь 40 соток. Все коммуникации центральные, подъезд к участку с двух сторон асфальт.	76 000 000	40	1 900 000
3	1822678362	Продаю земельный участок в Горки Город, 50 соток, рельеф ровный, коммуникации центральные, ИЖС.	90 000 000	50	1 800 000
4	1813328761	Продам земельный участок в горки- город! все коммуникации! участок ровный! ИЖС. Звоните	42 000 000	12	3 500 000
5	1841127324	Продаётся участок, напротив Горки-Молл, все центральные коммуникации на участке. Идеально подойдёт под гостиницу или Аппарат-Отель.	50 000 000	15	3 333 333
6	1161471271	Продам участок на Красной поляне, в Эстосадке 12 соток, место идеально ровное, ИЖС. Участок расположен от Казино в 850 метрах, рядом магазин пятерочка, кафе. Вся инфраструктура развита, шаговая доступность. Центр курорта. Собственник! Срочно! Цена указана за 1 сотку	3 500 000	12	3 500 000
7	1821646771	Продам земельный участок общей площадью 45 соток, (размежёван на 3 уч-ка по 15соток). Разрешённое использование под многоэтажную застройку. Расположен на против Горки город мол. На участке есть 2-х этажный домик. Цена указана за 1 сотку.	3 600 000	45	3 600 000
8	1863810012	Продается участок 45 соток напротив ТРЦ Горки молл. Прямая продажа, все документы на руках, свежие выписки ЕГРН Имеется ГРАДПЛАН 2020 года Звоните в любое время Цена снижена до конца месяца, цена ниже рыночной. Таких предложений нет нигде, показ в любое время.	160 000 000	45	3 555 556
9	1863021521	Продается участок 7 соток в самом центре горнолыжного курорта Красная поляна. До подъемников 5 мин пешком, Казино через дорогу, Магнит и Пятерочка в шаговой доступности. Помогу получить Уведомление на строительство. Все фото реальные, если вы видите объявления в ценой 2 или 2,5 млн за сотку это фейк в Эстонке осталось не более 20, спешите построить Дом своей мечты в самом красивом месте России!!!	26 000 000	7	3 714 286
10	1895781656	Продается Земельный участок в Районе поселка Эсто-Садок . До подъемника 10 мин пешком, получено уведомление на строительство, все документы готовы к	24 000 000	10	2 400 000

		сделке.			
11	1767794594	Продается участок в Эстосадке. Возможно объединение. Будьте осторожны при покупке - иногда наличие обременений является новостью даже для самого продавца. Обращайтесь только в крупные агентства недвижимости для юридической чистоты сделки.	8 000 000	4	2 000 000
12	1767388645	Продается участок 5 Га по 2 млн за сотку около Эстосадка с разрешением на строительство Апартаментов.	1 000 000 000	500	2 000 000
13	1180014535	Красная поляна поселок Эсто-Садок участок 25 соток, ровный, территориально расположен вблизи Казино и отеля Мариотт.	55 000 000	25	2 200 000
14	1841812551	Продается земельный участок в красной поляне, в центре курорта Горки Город. Участок идеально ровный. Отлично подойдет под любой объект.	157 500 000	45	3 500 000
15	1377779810	Участок напротив казино, разрешение на строительство до 28 года, собственник	80 000 000	30	2 666 667
<i>Среднее значение цены предложения, руб/сот</i>					2 881 693
<i>Скидка на торг, %</i>					14,5%
<i>Средняя стоимость с учетом скидки на торг руб/сот.</i>					2 463 848

В дальнейшем необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов следует учесть разницу цен предложения и цен сделки. То есть для приведения цены предложения к наиболее вероятной цене сделки (рыночной стоимости), необходимо полученное значение скорректировать на уторговывание цены (скидка на торг).

Рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет факторы регулирующие рынок недвижимости.

Качественная характеристика рынка недвижимости аналитиками дается в следующих определениях: активный рынок и неактивный рынок "...Активный рынок представляет собой рынок, на котором операции совершаются на регулярной основе и информация о текущих ценах активного рынка является общедоступной..." Рынок земельных участков Красной поляны является активным в качестве корректирующего коэффициента на уторговывание цены принято среднее значение скидки по справочнику оценщика недвижимости для активного рынка в размере 14,5%²

Определение коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации (R) применительно к задаче оценки недвижимости состоит из двух элементов:

- ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования)
- норма возврата инвестиций (норма возмещения капитала).

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Ставка дохода на инвестиции при этом определяется рыночной доходностью безрисковых и ликвидных инструментов и премией за риски, связанными с неопределенностью получения доходов в будущем и недостаточной ликвидностью оцениваемого объекта недвижимости.

Норма возмещения капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов.³

В отличие от оценки зданий и сооружений при определении стоимости земли коэффициент капитализации включает только один элемент, а именно ставку дохода, норма возмещения не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен.

² Справочник оценщика недвижимости-2017 под редакцией Лейфера Л.А. "Земельные участки" "Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации"

³ Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 14.02.2007. - http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

При таком предположении, сумма, подлежащая возврату, растягивается на бесконечное количество лет, и коэффициент капитализации, становится равным норме доходности (ставке дисконтирования) $r : R = r^4$

Инвестиции в землю считаются не очень рискованными и приравниваются к банковским вкладам, а в качестве коэффициента капитализации используется безрисковая ставка доходности.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю.

В качестве безрисковой ставки конечной доходности для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение ставок доходностей к погашению по ценным бумагам ГКО-ОФЗ (данные ЦБ РФ – www.cbr.ru).

Далее в расчетах используется значение доходности к погашению по ценным бумагам ГКО-ОФЗ (срок до погашения 5 лет), определенное по состоянию 11 декабря 2020 года на уровне 5,33 %

Кривая бескупонной доходности

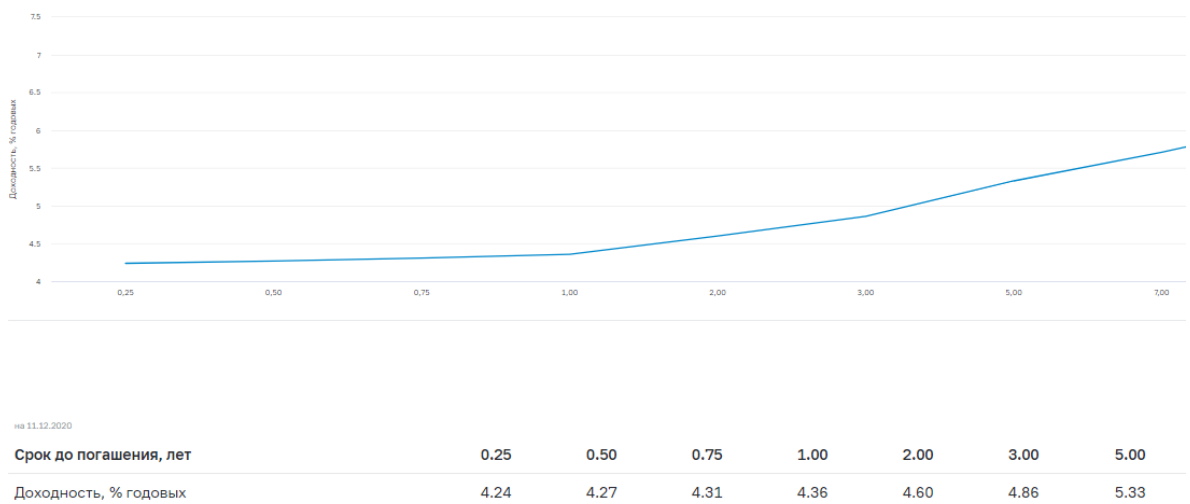


Рисунок 39 – Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)⁵

Определение рыночной арендной платы за земельные участки.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием метода рекапитализации следующая⁶. После определения рыночной стоимости земельного участка и коэффициента капитализации необходимо рассчитать чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации. Далее рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные рас-

⁴ Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.

⁵ https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

⁶ М. Козодаев Оценка аренды // «Оценочная деятельность» №4 2009г. <http://smao.ru/ru/magazine/2009/04/13.html#1>

ходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель⁷). Затем рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя. После чего рассчитывается рыночная арендная плата как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей. Из анализа стандартных условий договора аренды земельных участков следует отметить, что в данном случае операционные затраты арендодателя отсутствуют, равно как и отсутствуют потери от недозагрузки и неплатежей, следовательно данные показатели равны нулю.

Таблица 40 - Определение ставки арендной платы

Наименование	Значение
Рыночная стоимость земельного участка, расположенного в игорной зоне, руб/сот.	2 881 693
Скидка на торг, %	14,50%
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом скидки на торг, руб/сот	2 463 848
Коэффициент капитализации 8,25%	5,33%
Чистый операционный доход, руб.	131 323
Операционные затраты арендодателя, руб.	0%
Действительный валовой доход, руб.	131 323
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	0
Рыночная арендная плата за 1 сотку в год, руб.	131 323
Среднее значение кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в игорной зоне, руб/сот	2 431 122
Отношение рыночной стоимости аренды к кадастровой стоимости	0,05

Вывод: На основании проведенного анализа рыночной информации о стоимости земельных участков, расположенных в непосредственной близости к игорной зоне и их текущей доходности, можно сделать вывод, что экономически обоснованной и отражающей сложившийся на рынке недвижимости уровень отношения арендной платы и кадастровой стоимости является ставка аренды в размере 0,05 (5 %) от кадастровой стоимости.

3.1. Анализ ставки арендной платы в отношении земельных участков с учетом доходности деятельности правообладателей объектов капитального строительства.

Проведем анализ влияния ставки в размере 5% на доходность игорной деятельности на примере земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512002:4777 площадью 5 003 кв.м. на котором расположено здание с кадастровым номером 23:49:0512002:4369, используемое под казино.

Здание с кадастровым номером 23:49:0512002:4369, общей площадью 15 115,7 кв.м. находится в собственности Непубличного некоммерческого общества «Красная поляна» и на основании Договора аренды от 01.11.2018 года передано в аренду ООО «ДОМЕЙН».

Стоимость аренды в соответствии с договором аренды составляет 7 375 000 рублей в месяц без учета НДС, что составляет 488 рублей за 1 кв.м. Дополнительно арендатор опла-

⁷ В случае заключения договора на условия «чистой» аренды, когда все эксплуатационные расходы несет арендатор

чивает коммунальные расходы и налог на имущество. Действительный годовой доход собственника здания составляет 88 500 000 рублей в год.

$$7\,375\,000 * 12 = 88\,500\,000$$

Годовая арендная плата за земельный участок с кадастровым номером 23:49:0512002:4777, рассчитанная от кадастровой стоимости по ставке 5% составит в 2021 году 6 701 253 рублей в год.

Таблица 41 – Расчет годовой арендной платы

Наименование показателя	Значение
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	130 121 426,04
Ставка аренды	0,05
Коэффициент на инфляцию на 2021	1,03
Годовая арендная плата за земельный участок, руб.	6 701 253

В соответствии со справочником оценщика недвижимости -2018 "Офисная-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под редакцией Лейфера Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода расходы на содержание объектов коммерческого назначения в процентах от потенциального валового дохода находятся в границах интервала от 18,3% до 20,6% (среднее значение - 19,4%).

Таблица 42 – Расчет операционных расходов

Наименование показателя	Значение
Общая площадь здания, м.кв.	15115,7
Стоимость аренды здания в год, руб. (потенциальный валовый доход собственника), руб.	88 500 000
Расходы собственника здания на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода от сдачи здания в аренду:	
Минимальное значение (18,3%), руб.	19 434 600
Максимальное значение (20,6%), руб.	21 877 200
Арендная плата за земельный участок, руб.	6 701 253

Таким образом, годовая арендная плата за земельный участок при ставке аренды в размере 5 % от кадастровой стоимости соответствует типичному уровню операционных расходов, сложившемуся на рынке коммерческой недвижимости.

Дополнительно проведен анализ влияний расположения земельного участка в игровой зоне на доход собственника здания от сдачи в аренду здания.

Годовая арендная плата за земельный участок в случае, если бы деятельность по проведению азартных игр на нем не велась составляет – 3 350 627 рублей в год.

Наименование показателя	Значение	
Кадастровая стоимость 2021, руб.	130 121 426,04	130 121 426,04
Ставка аренды	2,5%	5%
Коэффициент на инфляцию	1,03	1,03
Сумма арендных платежей, руб.	3 350 627	6 701 253

Таким образом, деятельность арендатора по проведению азартных игр увеличила расходы собственника здания на 3 350 627 рублей.

Анализ рынка аренды объектов коммерческого назначения в пгт. Красная поляна, выявил потенциал для увеличения стоимости аренды здания, что позволит собственнику здания сохранить доход от сдачи в аренду здания на том же уровне, увеличив ставку аренды.

Наименование показателя		
Общая площадь здания, м.кв.	15115,7	15115,7
Ставка аренды здания, руб. кв.м. в месяц	488	506
Потенциальный валовый доход собственника, руб.	88 500 000	91 850 626
Арендная плата за земельный участок	3 350 627 (2,5%)	6 701 253 (5%)
Потенциальный валовый доход собственника без учета арендной платы за земельный участок, руб.	85 149 373	85 149 373

Так, увеличение ставки аренды здания на 3,7 % с 488 рублей за 1 кв.м до 506 рублей приведет к тому, что доход собственника от сдачи в аренду здания останется на прежнем уровне и деятельность по проведению азартных игр на него не повлияет.

Анализ финансовой отчетности ООО «ДОМЕЙН» выявил, что увеличение стоимости аренды здания с 88 500 000 до 91 850 626 в год, скажется на доходе от текущей деятельности на 0,003%, то есть риск неполучения дохода для арендатора является минимальным.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенных в рамках настоящего исследования расчетов можно сделать выводы:

1. Принцип экономической обоснованности определения ставки арендной платы за земельные участки, расположенные в игорной зоне «Красная поляна» реализован на основании рыночных механизмов определения стоимости недвижимости и арендной платы.
2. Анализ процедуры определения кадастровой стоимости выявил, что чистый операционный доход земельных участков, выражает сущность арендной платы за землю. Таким образом, произведен анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков применительно к данному виду использования.
3. Ставка арендной платы за земельные участки, расположенные в игорной зоне «Красная поляна», находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов, составляет 0,05 (5%) от кадастровой стоимости земельных участков.

5. ПРИЛОЖЕНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМЕЙН»

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2019 ГОД



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Года, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Информация об Обществе.....	3
2.	Основа составления бухгалтерской отчетности	3
3.	Изменения в учетной политике Общества на 2019 год.....	4
4.	Корректировки в связи с изменением в отчетном периоде Учетной политики в части раскрытия информации бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	4
5.	Нематериальные активы.....	5
6.	Основные средства.....	6
7.	Запасы.....	10
8.	Прочие внеоборотные активы	11
9.	Дебиторская задолженность	11
10.	Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	12
11.	Капитал и резервы.....	13
12.	Кредиты и займы полученные	14
13.	Кредиторская задолженность	15
14.	Налоги	16
15.	Оценочные обязательства	18
16.	Выручка от продаж	18
17.	Расходы по обычным видам деятельности.....	18
18.	Прочие доходы и прочие расходы.....	20
19.	Связанные стороны.....	20
20.	Условные обязательства.....	21
21.	Обеспечения обязательств и платежей	22
22.	События после отчетной даты	22
23.	Экономическая среда в которой Общество осуществляет свою деятельность	22



1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН» (далее по тексту – «Общество» или ООО «ДОМЕЙН») образовано 24 декабря 2015 года.

Основным обществом, владеющим 100% долей в уставном капитале Общества, является компания Сильверрон Интернэшнл Пте. ЛТД (Silverron International Pte. LTD), зарегистрированная по законодательству Республики Сингапур по адресу: Сингапур, Джу Чиат Роуд, 176.

Общество занимается организацией и проведением азартных игр, и заключением пари, а также ресторанной деятельностью.

Общество зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, наб. Времена года, 11, офис 202.

Среднегодовая численность персонала за 2019 год составила 1482 человек, за 2018 год – 1180 человек.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор. В течение 2019 года Генеральным директором Общества являлся – Михаил Александрович Данилов, действующий на основании Устава Общества.

В соответствии с решением единственного участника Общества от 29.12.2016 с данной даты начал действовать Совет директоров Общества в количестве 5 человек:

1. Трушкин Вадим Анатольевич;
2. Данилов Михаил Александрович;
3. Жукова Асиет Казбековна;
4. Лисицина Мария Александровна;
5. Гайсинская Евгения Рафаиловна.

Решением единственного участника Общества от 17.02.2017 был заменен один из членов Совета директоров Общества: вместо Гайсинской Евгении Рафаиловны была избрана Заячковская Татьяна Валериевна.

Согласно решению единственного участника Общества от 30.08.2017 Совет директоров Общества были произведены изменения: вместо Заячковской Татьяны Валериевны и Жуковой Асиет Казбековны были избраны Журавлев Олег Руфович и Мальгин Евгений Михайлович.

Согласно решению единственного участника Общества от 12.02.2019 Совет директоров Общества представлен следующими лицами, избранными сроком до 18.02.2020:

1. Трушкин Вадим Анатольевич;
2. Данилов Михаил Александрович;
3. Журавлев Олег Руфович;
4. Лисицина Мария Александровна;
5. Березин Дмитрий Сергеевич

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Года, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов (представлены по остаточной стоимости).

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Курсы иностранных валют

Наименование	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
За 1 доллар США	61.9057	69.4706	57.6002
За 1 евро	69.3406	79.4605	68.8668

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансово-результаты как прочие расходы или доходы.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

3. Изменения в учетной политике Общества на 2019 год

Изменения в учетную политику Общества на 2019 год, по сравнению с 2018 годом, вносились в части переработки и расширения перечень статей затрат, видов доходов (расходов).

4. Корректировки в связи с изменением в отчетном периоде Учетной политики в части раскрытия информации бухгалтерской (финансовой) отчетности

- В связи с изменениями в отчетном периоде Учетной политики в части раскрытия информации бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе изменены некоторые показатели за 2017 год следующим образом:

1) Авансы, выданные под строительство и реконструкцию объектов основных средств, в размере 270 451 тыс. руб. на 31 декабря 2017 года были отражены по строке 1230 «Дебиторская задолженность», а не по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»;

2) В бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2017 года краткосрочная часть задолженности по кредитам и займам отражена в составе строки 1410 «Долгосрочные заемные средства» в размере 517 526 тыс. руб., а не по строке 1510 «Краткосрочные заемные средства»;

3) Расходы на подготовку и освоение производства по состоянию на 31 декабря 2017 года были отражены в составе строки 1210 «Запасы» в размере 341 781 тыс. руб., а не по строке



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-main.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

1190 «Прочие внеоборотные активы».

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Корректировки показателей 2017 года					
1190	Прочие внеоборотные активы	166 837	1, 3	612 232	779 069
1100	Итого по разделу I	7 585 856	1, 3	612 232	8 198 088
1210	Запасы	545 028	3	(341 781)	203 247
1230	Дебиторская задолженность	776 197	1	(270 451)	505 746
1200	Итого по разделу II	1 947 765	1, 3	(612 232)	1 335 533
1410	Долгосрочные заемные средства	6 611 074	2	(517 526)	6 093 548
1400	Итого по разделу IV	7 713 056	2	(517 526)	7 195 530
1510	Краткосрочные заемные средства	262 653	2	517 526	780 179
1500	Итого по разделу V	1 218 022	2	517 526	1 735 548

- В связи с изменениями в отчетном периоде Учетной политики в части раскрытия информации бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчете о движении денежных средств изменены некоторые показатели за 2018 год следующим образом:

1) Выплата НДФЛ и страховых взносов с доходов сотрудников в размере 459 976 тыс. руб. была отражена по строке 4129 «прочие платежи денежных потоков от текущих операций», а не в увеличении строки 4122 поступления «в связи с оплатой труда работников»;

Показатели Отчета о движении денежных средств за 2018 год были изменены следующим образом:

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки	Номер корректировки
4129	Прочие платежи	(1 268 637)	459 976	(808 661)	1
4122	В связи с оплатой труда работников	(970 861)	(459 976)	(1 430 837)	1

5. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражены затраты Общества на создание собственного сайта Общества в сети Internet, а также прочие объекты НМА, определяемые в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н. Амортизация этих активов начислена линейным способом, исходя из сроков полезного использования, равных 5 годам.

Срок полезного использования нематериальных активов и способ определения их амортизации ежегодно проверяются Обществом на необходимость уточнения. В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время использования.

Первоначальная стоимость нематериальных активов (НМА), приобретенных за плату, определяется как сумма фактических расходов на приобретение, в том числе общехозяйственных и иных аналогичных расходов, если они непосредственно связаны с приобретением активов, за исключением налога на добавленную стоимость. В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Информация о наличии и движении нематериальных активов в отчетном периоде представлена в таблице 1.1-1.5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6. Основные средства

Незавершенные капитальные вложения в основные средства включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств.

Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, отражается обособленно в составе объектов незавершенных капитальных вложений.

В составе основных средств отражены машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из ожидаемых сроков полезного использования основных средств с учетом ожидаемой производительности или мощности; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания (в т.ч. неотделимые улучшения)	7-28
Многолетние насаждения	30
Машины и оборудование (кроме офисного)	2-15
Транспортные средства	2-10

1

1

6



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Офисное оборудование	3-5
Производственный и хозяйственный инвентарь	2-20
Другие виды основных средств	2-10

По всем объектам основных средств начисление амортизации производится линейным способом. По полностью амортизированным объектам амортизация не начисляется.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды.

Основные средства, полученные в аренду

Стоимость основных средств, полученных в аренду, составляет 2 530 695 тыс. руб. на 31.12.2019 (на 31.12.2018 – 857 799 тыс.руб., на 31.12.2017 – 468 567 тыс. руб.). В составе арендованных основных средств числится здание казино (МФДЦ), расположенное по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, ул. Эстонская, 51 и полученное на основании договора аренды № 503 от 23.11.2016 с НАО «Красная Поляна» на срок 5 лет. Площадь арендуемого помещения составляет 38 270,6 м². Кадастровая стоимость объекта на 31.12.2019 составляет – 941 629 тыс. руб. (на 31.12.2018 – 421 856 тыс. руб., на 31.12.2017 – 421 856 тыс. руб.). Также в составе арендованных основных средств числится здание казино «Бумеранг», расположенное по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, набережная Лаванды, д.1 и полученное на основании договора аренды №б/н от 01.11.2018 с ООО «Роза Хутор» на срок до 28.12.2020 с пролонгацией. Площадь арендуемого помещения составляет 15 115,7 м². Кадастровая стоимость объекта на 31.12.2019 составляет – 580 056 тыс. руб (на 31.12.2018 – 348 684 тыс. руб.). Кроме того в составе арендованных основных средств с 01.12.2019 числится здание «Апарт-отель №6» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, ул. Горная карусель, д.1 и полученное на основании договора № 323 от 01.12.2019. Площадь арендуемого помещения составляет 14 265,3 м². Кадастровая стоимость объекта на 31.12.2019 составляет – 982 883 тыс. руб.

Ниже приведена договорная стоимость прочих основных средств, взятых в аренду по состоянию на отчетные даты:

Наименование арендодателя	Предмет аренды	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
АО «ВТБ Лизинг»	Автомобиль Mercedes-Benz E 200 E 043 CM 123	-	4 267	-
	Автомобиль Mercedes-Benz E 200 E 643 CM 123	-	4 359	-
	Автомобиль Mercedes-Benz E 200 E 659 CM 123	-	4 359	-
	Автомобиль Mercedes-Benz S 400 4 Matic M 960 TX 123	-	8 172	-
	Автомобиль Mercedes-Benz S 500 4 Matic Maybach E 091 CM 123	-	13 034	-
	Автомобиль Mercedes-Benz S 500 4 Matic E 006 CM 123	-	11 229	-



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@de-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Наименование арендодателя	Предмет аренды	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	Автомобиль Mercedes-Benz V 220 D 4 Matic E 059 CM 123	-	6 451	-
	Автомобиль Mercedes-Benz Vito 114 CDI K 845 CM 123	-	2 896	-
	KIA Sorento Y766CO123	2 912	2 912	
	Mercedes Бенц AMG 223602 N114CC123	3 734	3 734	-
	Mercedes Бенц AMG S 63 4MATIC K391KK93	-	13 022	-
	Автомобиль Mercedes-Benz E 200 E 659 CM 123	-	-	3 759
	Автомобиль Mercedes-Benz S 400 4 Matic M 960 TX 123	-	-	7 043
	Автомобиль Mercedes-Benz S 500 4 Matic Maybach E 091 CM 123	-	-	11 229
	Автомобиль Mercedes-Benz S 500 4 Matic E 006 CM 123	-	-	9 764
	Автомобиль Mercedes-Benz V 220 D 4 Matic E 059 CM 123	-	-	5 563
	Mercedes Бенц V250 D E132CM123	-	-	-
	Автомобиль Mercedes-Benz E 200 E 043 CM 123	-	-	3 680
	Автомобиль Mercedes-Benz E 200 E 643 CM 123	-	-	3 759
ООО «В СОЧИ»	Вывеска Апартамент №6 Инв.№000011768	173	-	-
	Мебель в апартамент-отеле №6	7 322	-	-
	Блок управления, мод.GFORCE UniMG GreenLine в комплекте, вкл.блок питания WT400 compact-DUO	-	153	153
	Монитор 27" TFT VGA Aurura верхний	-	137	137
НАО «КРАСНАЯ ПОЛЯНА»	Монитор 27" TFT VGA Aurura с сенсорным экраном	-	329	329
	АКБ для носимой радиостанции TETRA	-	639	-
	Многопозиционное настольное зарядное устройство для р/станций TETRA	-	330	-
	Облегченная аудиогарнитура для носимой радиостанции стандарта TETRA	-	209	-
	Радиостанция стандарта TETRA носимая (зажим, антенна, АКБ, инд. заряд. устр)	-	8 463	-
ФГБУ «ЦЕНТР МИР ИТ»	Радиостанция стандарта TETRA стационарная	-	1 031	-



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Годов, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-main.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Наименование арендодателя	Предмет аренды	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	Аудиогарнитура облегченная для р/станций Tetra Sepura STR8040 – 105 шт.	-	-	-
	Зарядное устройство индивидуальное для р/станций Tetra Sepura STR8040	-	-	-
	Зарядное устройство многопозиционное настольное для р/станций Tetra Sepura STR8040	-	-	-
	Комплект настольной установки для р/станций ГАММА 139ВП	-	-	-
	Радиостанция Tetra Sepura STR8040 (зажим, антенна, АКБ-2) – 205 шт.	-	-	-
	Радиостанция ГАММА -139ВП и лицензия	-	-	-
ЮГ СЕРВИС ООО		10 500	-	-
	Кофемашина MCE Forma SAE-2 DSP M72672	186	186	-
	Кофемолка Fiorenzato F-64 EVO 000257702	52	52	-
	Кофемашина MCE Forma SAE-2 DSP M72650	186	186	186
	Кофемашина MCE Forma SAE-2 DSP M72657	186	186	186
	Кофемашина MCE Forma SAE-2 DSP M72659	186	186	186
	Кофемашина MCE Forma SAE-2 DSP M72673	186	186	186
	Кофемолка Fiorenzato F-64 EVO 000241477	52	52	52
	Кофемолка Fiorenzato F-64 EVO 000241485	52	52	52
	Кофемолка Fiorenzato F-64 EVO 000241527	52	52	52
	Кофемолка Fiorenzato F-64 EVO 00241512	52	52	52
	Кофемашина KFT1601 Pro 16044710-020-B	90	90	90
	Кофемашина MCE Forma AEP 2 72655	155	155	155
ООО «ЮЛИУС МАЙНЛ РУССЛАНД»	Кофемолка Fiorenzato F-64 EVO 000236180	52	52	52
Итого		26 128	46 711	55 173

Информация о наличии и движении основных средств в отчетном периоде представлена в таблицах 2.1-2.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Запасы

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. По материально-производственным запасам в случае снижения их стоимости формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Под каждый вид запасов Общество создает (корректирует) резерв под снижение стоимости материалов ежегодно на отчетную дату годовой бухгалтерской отчетности. На 31.12.2019, 31.12.2018 и на 31.12.2017 резерв под снижение стоимости материалов в Обществе не создавался.

Сырье и материалы

Запасы сырья и материалов, которые полностью или частично потеряли свое первоначальное качество или рыночная стоимость которых в конце отчетного года оказалась ниже фактических затрат на приобретение в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым снижением цен или которые используются при производстве продукции, текущая рыночная стоимость которой на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости, должны отражаться в отчетности по рыночной стоимости.

На сумму снижения стоимости сырья и материалов образуется резерв, который относится на увеличение прочих расходов. При этом стоимость такого сырья и материалов должна быть отражена в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оценивались по средней себестоимости.

Готовая продукция

В составе готовой продукции отражаются законченные производством изделия общественного питания.

Готовая продукция оценивается по фактической производственной себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов.

Оценка готовой продукции при выбытии производится по способу средней себестоимости.

Товары для перепродажи

Товары для перепродажи (сувенирная продукция) принимаются к учету по покупным ценам.

При выбытии оценка товаров производится по способу средней себестоимости.

Товары, которые морально устарели или полностью или частично потеряли свое первоначальное качество или текущая рыночная стоимость которых в конце отчетного года оказалась ниже фактических затрат на приобретение в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым снижением цен, отражены по рыночной стоимости. На сумму снижения стоимости товаров образуется резерв, который относится на увеличение прочих расходов. При этом стоимость таких товаров отражена в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Ниже приведена стоимость материально-производственных запасов по состоянию на отчетные даты, а также информация о наличии и движении запасов представлена в таблице 4.1 Пояснений:



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Года, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-main.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Наименование	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Сырье и материалы	263 946	314 194	202 095
Товары для перепродажи	1 402	682	1 152
Готовая продукция	1 193	204	-
Полуфабрикаты	1 790	1 534	-
Итого запасы	268 331	316 614	203 247

8. Прочие внеоборотные активы

В составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены следующие показатели:

- расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев после отчетной даты;
- затраты на приобретение и создание объектов основных средств.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на подготовку и освоение производства, разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов сроком списания до 12 месяцев после отчетной даты показаны в бухгалтерском балансе как краткосрочные активы по статье 1260 «Прочие оборотные активы».

Ниже приведен состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» по состоянию на отчетные даты:

Наименование	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Авансы, выданные под строительство и реконструкцию объектов основных средств	17 365	88 567	270 451
Лицензии на программное обеспечение, сертификаты и прочее	97 616	98 779	115 161
Равномерное 20,26 признание расходов по счету 10 - передача в эксплуатацию на старте.	146 478	244 129	341 781
Плата за резервирование кредитной линии	28 027	44 752	51 676
Итого прочие внеоборотные активы	289 486	476 227	779 069

9. Дебиторская задолженность

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, должна быть показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов и на 31.12.2017, 31.12.2018 не создавался. По состоянию на 31.12.2019 в Обществе начислен резерв сомнительных долгов в сумме 6 897 тыс.руб, из которого 5 735 тыс.руб показан в составе стр.1230 бухгалтерского баланса, а сумма 1 162 тыс.руб. показана в стр.1190 «Прочие внеоборотные активы»

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@ido-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Обществом скидок (накидок) и НДС.

Ниже приведены данные об остатках дебиторской задолженности:

Наименование	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Авансы выданные	159 254	378 430	470 102
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	33 049	22 777	12 742
Прочая дебиторская задолженность	280 194	239 478	22 902
Итого дебиторская задолженность	472 497	640 685	505 746

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

10. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам открытые в кредитных организациях депозиты до востребования.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС. В отчете о движении денежных средств НДС в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов отражается в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Средства в кассе	300 962	107 390	135 241
Средства на расчетных счетах	138 340	41 708	44 618
Средства на валютных счетах	384	0	15 682
Итого денежные средства	439 686	149 098	195 541

Краткосрочные депозиты со сроком размещения до трех месяцев отсутствуют на 31.12.2019, 31.12.2018 и 31.12.2017.



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Годы, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Прочие поступления и платежи по текущей и инвестиционной, финансовой деятельности

Наименование	2019	2018
Погашение задолженности за проживание	952	-
Штрафы, пени, неустойки	5 751	-
Возврат денежных средств от контрагентов	66 836	9 311
Проценты полученные от размещения денежных средств на депозитных счетах	3 123	3 771
Возврат денежных средств от подотчетных лиц	35	3 220
Обеспечительный платеж по договорам аренды	-	664
Переоценка валютных остатков (курсовые разницы)	117	68 815
Иные поступления	833	8 403
Итого прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119)	77 647	94 184
Возврат денежных средств контрагентам без НДС	-	(91 818)
Оплата прочих налогов и сборов (кроме налога на прибыль, НДС, НДФЛ)	(558 770)	(495 390)
Выплаты подотчетных сумм	(7 149)	(9 609)
Потери от валютно-обменных операций (свернуто)	(1 155)	(1 306)
Штрафы, пени, неустойки, оплаченные по хоз.договорам	(668)	(9 469)
Платежи по благотворительной деятельности	(150)	(125)
Суммы косвенных налогов в составе произведенных платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет за вычетом сумм косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и возмещений по косвенным налогам из бюджета	(124 672)	(145 114)
Переоценка валютных остатков (курсовые разницы)	(339)	(43 433)
Плата за резервирование кредитной линии	-	(9 800)
Прочие платежи	(6 489)	(2 597)
Итого прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)	(699 392)	(808 661)
Платежи по договорам лизинга	(17 127)	(8 121)
Итого прочие платежи по финансовой деятельности (строка 4329)	(17 127)	(8 121)
Возврат денежных средств от контрагентов	91 850	-
Итого прочие поступления по инвестиционной деятельности (строка 4219)	91 850	-
Возврат денежных средств контрагенту	(6)	-
Итого прочие платежи по инвестиционной деятельности (строка 4229)	(6)	-

11. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2019 уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 645 048 тыс. руб.

На момент формирования уставного капитала Общества его величина была определена в размере 1 880 970 тыс. руб. Уставный капитал не был оплачен полностью в установленный законодательством срок и по решению единственного участника Общества был уменьшен на 1 280 897 тыс. руб., в результате чего уставный капитал на 31.12.2016, на 31.12.2017 составил 600 073 тыс. руб.

15.03.2018 единственным участником Общества было принято решение об увеличении



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Годов, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

уставного капитала Общества на 44 975 тыс. руб. Увеличение уставного капитала было оплачено в полной мере компанией *Сильверрон* Интернэшнл Пте. ЛТД (Silverron International Pte. LTD).

12. Кредиты и займы полученные

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитной линии, относились на расходы будущих периодов с последующим равномерным включением в прочие расходы в течение периода погашения заемных обязательств.

Информация о полученных займах и кредитах приведена в таблицах ниже:

Кредиты полученные

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Остаток задолженности по кредитной линии на начало периода	6 751 520	5 355 474	629 955	780 000
Получено банковских кредитов в отчетном периоде	-	1 400 000	-	-
В результате перевода долгосрочной задолженности в краткосрочную	(1 040 658)	(1 816)	1 040 658	1 816
В результате перевода краткосрочной задолженности в долгосрочную	-	-	-	-
Начислено процентов	-	-	684 395	764 701
Погашено в части основной суммы долга	-	(2 138)	(618 000)	(150 000)
Погашено в части начисленных процентов	-	-	(685 411)	(766 562)
Остаток задолженности по кредитной линии на конец периода	5 710 862	6 751 520	1 051 597	629 955

* Перевод из долгосрочной задолженности в краткосрочную произведен в связи с наступлением в 2019 году срока погашения части задолженности по долгосрочному кредиту.

Займы полученные

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Остаток задолженности по займам на начало периода	905 213	738 074	-	179
Получено займов в отчетном периоде	-	85 050	-	-
Начислено процентов по займам и вексям	72 316	72 089	-	-
В результате перевода долгосрочной задолженности в краткосрочную	-	-	-	-
Перевод займа в вексельное обязательство	(85 050)	(758 705)	-	-
Погашено в части основной суммы долга	-	-	-	-
Погашено в части начисленных процентов	-	-	-	(179)
Получение вексельного обязательства в результате перевода займов	85 050	768 705	-	-
Остаток задолженности по займам на конец периода	977 529	905 213	-	-



Информация по кредиторам и займодавцам

В соответствии с условиями договора № 5894 от 10.06.2016 «Об открытии кредитной линии», заключенному с ПАО «Сбербанк» Обществу открыта кредитная линия на общую сумму 6 275 000 тыс. руб., сроком погашения до 09.06.2021 (при выполнении определенных условий договора срок погашения изменяется на 09.12.2024). Денежные средства предоставлялись частями в пределах лимитов выдачи для финансирования затрат, связанных с реализацией проекта игровой зоны в горном кластере г. Сочи.

Общество имеет ограничительные условия, вытекающие из договора № 5894 «Об открытии кредитной линии» от 10.06.2016 и № 6595 «Об открытии невозобновляемой кредитной линии» от 18.01.2018, заключенным с ПАО «Сбербанк».

Проценты за пользование Кредитом с 06.04.2018 составляют 10-11% годовых. Начисление процентов осуществляется ежемесячно, уплата процентов производится в соответствии с графиком погашения, определенных в договоре № 5894 и №6595.

Заемные средства предоставлены компанией – ООО «Юг-БизнесПартнер» по договорам № 18-ЗМ от 01.08.2016 и № 19-ЗМ от 09.08.2016 на сумму 650 000 тыс.руб., сроком погашения до 10.06.2021. Проценты за пользование суммой займа составляют – 11,1%, начисляются ежемесячно и уплачиваются после возврата суммы займа, но не позднее 11.06.2021 по состоянию на 31.12.2019.

На основании соглашения о новации от 18.01.2018 между ООО «Юг-БизнесПартнер» и Обществом произведен перевод долгового обязательства по договору займа в вексельное обязательство.

На основании соглашения о новации вексельных обязательств от 17.04.2018 между компанией – ООО «Юг-БизнесПартнер» и Обществом стороны пришли к согласию о выдаче Обществом процентных и беспроцентных векселей с крайними сроками их погашения по процентным векселям – с 30.06.2025 по 31.01.2026, по беспроцентным векселям – с 30.09.2025 по 31.01.2026.

В 2019 году Общество не получала новых кредитов/займов, дополнительные затраты, связанные с получением долгосрочных кредитов (плата за резервирование кредитной линии), за 2018 год составили 9 800 тыс. руб.

Дополнительные затраты в виде платы за обслуживание кредита (фиксированная) по договору № 5894 от 10.06.2016 г., в размере 2 500 тыс. руб. и договору № 6595 от 06.04.2018 в размере 2 500 тыс. руб. отражены в составе прочих расходов за 2018 год.

В 2018 году был заключен договор с ПАО «Сбербанк» № 6595 «Об открытии невозобновляемой кредитной линии» на сумму 1 400 000 тыс. руб. и процентной ставкой – 10-11% годовых. Срок погашения основной суммы Кредита 09.12.2022. Начисление и уплата процентов осуществляется ежемесячно.

В 2018 году Общество получило займ в рамках договора процентного займа с Баталовым Романом Александровичем на сумму 85 050 тыс. руб. и сроком погашения до 31.05.2025. Проценты за пользование суммой займа составляют – 1,5%, начисляются ежемесячно и уплачиваются одновременно с возвратом суммы займа.

13. Кредиторская задолженность

Информация об остатках по видам кредиторской задолженности приведена ниже:



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Наименование	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками [*]	205 284	183 327	1 799 651
Авансы полученные	64 415	61 628	30 237
Кредиторская задолженность по налогам и сборам	149 619	95 719	122 844
Задолженность перед сотрудниками по оплате труда	44 018	37 844	35 948
Прочая кредиторская задолженность	4 458	12 129	7 445
Итого кредиторская задолженность	467 794	390 647	1 996 125

* В том числе долгосрочная сумма кредиторской задолженности, отраженная на 31.12.2017 в строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса в размере 1 088 186 тыс. руб. и сумма 6 942 тыс. руб. и 31 843 тыс.руб. задолженность по договорам лизинга, отраженная на 31.12.2018 и 31.12.2019 соответственно

К долгосрочной задолженности Общество относит обязательство перед ООО «Агростройкомплекс», возникшее по договору №1 на выполнение генподрядных работ от 11.01.2016. Согласно дополнительному соглашению №4/1 к указанному выше договору, задолженность Общества должна была быть полностью погашена до 12 июля 2021 года.

Кредиторская задолженность по налогам и сборам

Наименование	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Налог на имущество	29 410	33 494	54 935
Страховые взносы	24 852	21 530	35 603
Налог на игорный бизнес	35 630	26 925	11 225
Налог на добавленную стоимость	47 854	3 392	11 780
Налог на прибыль	-	-	487
Прочие налоги и сборы	11 873	10 378	8 814
Итого	149 619	95 719	122 844

Информация о наличии кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблицах 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

14. Налоги

14.1 Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, продукции и услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, услуг.

Наименование	2019	2018
НДС по проданным товарам, продукции, услугам по ставке НДС – 20% за 2019 год и 18% за 2018 год	73 254	63 446
НДС по приобретенным ценностям	262 258	279 088
НДС по приобретенным ценностям, предъявленный к вычету	140 036	421 657

Сумма НДС, включенная в стоимость инвестиционного актива за 2019 год, составила 24 940 тыс. руб. (за 2018 год – 61 059 тыс. руб.). Сумма НДС, включенная в стоимость материалов за 2019 год, составила 14 063 тыс. руб. (за 2018 год – 18 923 тыс. руб.).

14.2 Налог на игорный бизнес

Общество осуществляет расчет и уплату налога на игорный бизнес, согласно законодательству Российской Федерации. Общая сумма начисленного налога на игорный бизнес за 2018 году составила – 414 400 тыс. руб. (в 2018 году – 306 703 тыс. руб.) и включена в строку 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах.

14.3 Налог на прибыль организации

Общество начисляет налог на прибыль в отношении полученных доходов от ресторанной деятельности и прочих доходов, не связанных с организацией и проведением азартных игр и заключением пари.

В отчетном периоде по налогооблагаемой налогом на прибыль деятельности по данным бухгалтерского учета был получен убыток в размере 86916 тыс. руб. (в 2018 – 105647 тыс. руб.). Условный доход по налогу на прибыль, определенный исходя из бухгалтерского убытка, за отчетный год составил 17383 тыс. руб. (в 2018 году – 21129 тыс. руб.).

По данным налогового учета за отчетный год была сформирована прибыль равная 8764 тыс. руб. (в 2018 году – 11780 тыс. руб.).

В отчетном году сумма доходов, не учитываемых для целей налогообложения, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила – 0 тыс.руб. (в 2018 г. - 0 тыс. руб.)

В 2018 году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила – 60 405 тыс. руб.

Постоянные налоговые обязательства сформированы в результате возникновения постоянных разниц в связи с различиями отражения в бухгалтерском учете и налогообложении расходов производственного характера и прочих расходов.

Общая сумма возникших налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета за отчетный период, составила 27 744 тыс. руб. (в 2018 году – 52 778 тыс. руб.). Налогооблагаемые временные разницы в основном обусловлены различиями в начислении амортизации основных средств в бухгалтерском учете и для целей налогообложения. Погашенных налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль, в течение отчетного периода не было.

Общая сумма возникших вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета за отчетный период, составила 7 530 тыс. руб. (в 2018 году – 5 870 тыс. руб.). Вычитаемые временные разницы связаны с различиями в начислении оценочных обязательств по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков, начислении амортизации основных средств в бухгалтерском учете и для целей налогообложения. Погашенных вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль, в течение отчетного периода не было.

Суммы возникших постоянных и временных разниц привели к отражению в учете и отчетности постоянных налоговых обязательств, постоянных налоговых активов, а также отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств исходя из применимой к Обществу ставки налога на прибыль – 20%.

Списание отложенных налоговых активов в уменьшение чистой прибыли 2019 и 2018 годов не происходило.

15. Оценочные обязательства

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

– оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Информация об оценочных обязательствах за отчетный период представлена в Таблице 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

16. Выручка от продаж

Выручка от организации и проведения азартных игр и заключения пари определяется на основании поступлений денежных средств от продажи фишек и баллов лояльности, за минусом фишек и баллов лояльности, предъявленных клиентами к оплате.

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг отражалась по мере отгрузки товаров и продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы от сдачи помещений в аренду включаются Обществом в состав выручки.

Наименование	2019	2018
Выручка от организации и проведения азартных игр и заключения пари	5 646 574	4 699 941
Выручка от реализации продукции общественного питания	257 958	233 571
Выручка от оказания услуг по проведению мероприятий (услуги по проведению развлекательной, административно-хозяйственной деятельности)	1 077	15 041
Выручка гостиницы оказание услуг по размещению гостей	3 153	-
Выручка от оказания транспортных услуг	1 451	1 770
Выручка от оказания прочих услуг	8 410	42 587
Выручка от предоставления площадей в аренду	34 572	35 674
Выручка от предоставления имущества в аренду	417	5 382
Выручка от оказания услуг комиссионера	47 514	-
Выручка от оказания рекламных услуг	1 601	17 179
Выручка от продажи сувениров /товаров	8 878	148
Итого выручка	6 011 605	5 051 293

17. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж включает расходы по организации и проведению азартных игр, себестоимость проданных товаров, а также расходы, связанные с изготовлением проданной готовой продукции, за исключением управленческих расходов:



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Наименование	2019	2018
Деятельность по организации и проведению азартных игр и заключения пари	3 335 893	2 711 819
Деятельность от реализации продукции общественного питания	288 759	290 517
Деятельность от оказания услуг по проведению мероприятий, (услуги по проведению развлекательной, административно-хозяйственной деятельности	179	2 725
Деятельность по продаже сувениров /товаров	4 070	381
Деятельность от оказания прочих услуг	1 841	42 883
Деятельность от оказания рекламных услуг	227	3 229
Деятельность от предоставления имущества в аренду	104	996
Деятельность от предоставления площадей в аренду	20 027	8 236
Деятельность по предоставлению транспортных услуг	335	349
Деятельность гостиницы оказание услуг по размещению гостей	2 227	-
Деятельность от оказания услуг комиссионера	48 014	-
Итого себестоимость продаж	3 701 676	3 061 135

Информация о сумме расходов по обычным видам деятельности в отчетном периоде представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Коммерческие расходы и управленческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере:

Наименование	2019	2018
Расходы на проведение мероприятий	213 138	144 625
Изготовление рекламы, полиграфии, сувенирной продукции	25 365	17 584
Наружная реклама	36 123	19 725
Расходы на продвижение	10 486	20 570
Разработка ,содержание сайта	3 717	7 025
Реклама в печатных изданиях	2 100	1 280
Реклама на ТВ и радио	9 271	9 236
Расходы по оплате труда	49 703	40 656
Авторское вознаграждение	4 486	3 629
Амортизация основных средств	14 149	7 420
Прочие расходы	7 815	5 250
Итого по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах	376 353	277 000
Расходы по оплате труда управленческого персонала	146 626	151 909
Амортизация основных средств общехозяйственного назначения	35 084	34 728
Материальные расходы общехозяйственного назначения	16 256	16 809
Списание НДС на расходы по необлагаемой НДС деятельности	1 627	11
Аренда офиса и прочих помещений	14 700	16 376
Расходы на программное обеспечение	3 143	2 781
Расходы информационно-консультационного характера	23 297	24 212
Командировочные расходы	2 187	3 494
Расходы по доставке и сопровождению грузов	3	10
Иные управленческие расходы	5 341	6 755
Итого по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	248 264	257 085



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Годы, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

18. Прочие доходы и прочие расходы

Наименование	2019		2018	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Проценты к получению (уплате)	3 123	(756 711)	3 771	(808 625)
Продажа (покупка) иностранной валюты	290	(302)	286 460	(287 280)
Безвозмездное получение денежных средств и иных активов	3 775	-	349	-
Проживание сотрудников	-	(37 914)	-	(46 198)
Налог на имущество	-	(120 827)	-	(135 862)
Комиссия банка за эквайринг	-	(100 292)	-	(92 316)
Восстановление НДС по недвижимости	-	(64 771)	-	(63 045)
Списание НДС на расходы по необлагаемой НДС деятельности	-	(6 336)	-	(3 045)
Оприходование излишков (недостач) по результатам инвентаризации	21 336	-	32 986	(455)
Погашение платы за резервирование кредитной линии	-	(16 725)	-	-
Прибыль (убыток) от продажи основных средств и иных активов	27 536	(21 142)	12 964	(25 066)
Расходы на оплату услуг, оказываемые кредитными организациями	-	(9 199)	-	(61 613)
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	4 222	(3 515)	70 861	(56 843)
Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленная в отчетном году	991	(147 747)	55 053	(45 387)
Штрафы, пени, неустойки	7 371	(2 441)	2 824	(5 767)
Разукрупнение ОС	21 600	(21 600)	-	-
Резерв по сомнительным долгам	-	(6 897)	-	-
Иные прочие доходы/расходы	811	(10 955)	1 452	(16 318)
Итого прочие доходы/расходы	91 055	1 327 374	466 720	(1 647 820)

19. Связанные стороны

Основное общество

Информация об основном Обществе приведена в пункте 1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основной управленческий персонал

В 2019 году основным управленческим персоналом Общества являлся Генеральный директор, главный бухгалтер и члены Совета директоров. В 2019 году Общество выплатило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения (зарботная плата) на общую сумму 17 928 тыс. руб.

В 2018 году основным управленческим персоналом Общества являлся Генеральный директор, главный бухгалтер и члены Совета директоров. В 2018 году Общество выплатило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения (зарботная плата) на общую сумму 20 494 тыс. руб.

Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц. Дополнительных выплат, кроме заработной платы, в 2018 и 2019 годах управленческому персоналу не производилось.



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА**
ИГОРНАЯ ЗОНА

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
1	СИЛЬВЕРРОН ИНТЕРНЭШНЛ ПТЕ.ЛТД(SILVERRON INTERNATIONAL PTE.LTD.)	Республика Сингапур 176, ДЖУ ЧИАТ РОУД, 02-02, Сингапур (427447)	Компания имеет более чем 50% общего количества голосов Общества	100%	-
2	Совет директоров (Счел:Трукшин В.А.,Данилов М.А.,Журавлев О.Р., Лисицина М.А., Березин Д.С.)	354392г. Сочи, Краснодарский край,с. Эстосадок, наб. Времена гола, дом № 11, оф. 202	Аффилированные лица	-	-
3	Генеральный директор, Данилов Михаил Александрович	РФ	Аффилированное лицо	-	-
4	Главный бухгалтер, Куль Наталья Владимировна	РФ	Аффилированное лицо	-	-
5	Скок Андрей Александрович	РФ	Бенефициар	-	-

Операции со связанными сторонами

Операций закупок, продаж товаров, оказание услуг со связанными сторонами в течение 2018 и 2019 гг. не происходило.

20. Условные обязательства

Судебные разбирательства

Общество является ответчиком в ряде судебных процессов. Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества.

21. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения выданные

Общество в 2016 году предоставило компании ООО «СВК Холдинг» поручительство в отношении исполнения обязательств ООО «Курорт Плюс» по договору купли-продажи акций НАО «Красная Поляна». Величина поручительства составляет 27 000 000 тыс. руб. и определена путем суммирования всех платежей в погашение задолженности ООО «Курорт Плюс», включая сумму процентов. Срок действия поручительства – до полного исполнения ООО «Курорт плюс» своих обязательств, которые на отчетную дату определены как 31.12.2033.

Общество по состоянию на 31.12.2019 предоставило в качестве залога по кредиту ПАО «Сбербанк» объекты основных средств, первоначальная стоимость которых на дату заключения договора залога составила 1 872 460 тыс. руб., залоговая стоимость имущества, указанная в договоре залога – 937 308 тыс. руб.

Обеспечения полученные

В качестве обеспечений полученных Общество отразило в отчетности суммы полученных обеспечительных платежей по договорам субаренды помещений.

Информация об обеспечительных обязательствах и платежах за отчетный период представлена в таблице 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

22. События после отчетной даты

- Решением единственного участника Общества от 28.02.2020 был продлен срок действия всех полномочий членом Совета директоров с 18.02.2020 до 17.02.2023, который представлен следующими лицами:

1. Трукшин Вадим Анатольевич;
2. Данилов Михаил Александрович;
3. Журавлев Олег Руфович;
4. Лисицина Мария Александровна;
5. Березин Дмитрий Сергеевич.

23. Экономическая среда в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономическая среда в Российской Федерации оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения.

Правовые риски связаны с возможностью изменения законодательства. Игровая деятельность регулируется федеральными и региональными законами и подвержена значительному регулированию со стороны государства. Общество своевременно следит за последними изменениями в законодательстве.



Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕЙН»
(ООО «ДОМЕЙН»)

354392, г. Сочи, Адлерский р-н, п. Эстосадок, наб.

Времена Гола, 11, оф. 202

+7 (862) 220-00-40 info@do-mein.ru ИНН 2317079557/ КПП 231701001

Риски, связанные с игровой деятельностью: Игровая деятельность базируется на вероятности наступления определенных событий, поэтому связана с неопределенностью относительно финансовых результатов в будущем. Общество стремится минимизировать данные риски, диверсифицируя деятельность прочими мероприятиями, которые направлены на укрепление бренда Казино Сочи и поддержание лояльности существующих клиентов.

Рыночные риски связаны с тем, что согласно последним данным ВОЗ (Всемирная Организация Здравоохранения) объявила коронавирусную инфекцию COVID-19 пандемией. Крупнейшими направлениями Джанкет-туризма игровой зоны Красная Поляна, такими как Израиль, Китай, Индия и ряд арабских стран (ОАЭ, Бахрейн, Саудовская Аравия) введен режим карантина с отменой международных рейсов на неопределенный срок. О схожих мерах также объявлено рядом стран Европы и Америки. Департамент имущественных отношений Краснодарского Края приказом от 18.03.2020 года № 393 рекомендовал руководителям организаций, осуществляющих деятельность по организации и проведению азартных игр в игровой зоне «Красная Поляна», с числом посетителей более 100 человек одновременно, приостановить работу до 1 мая 2020 года. Главой региона принято решение о запрете на территории Краснодарского края проведения спортивных, зрелищных, публичных и иных мероприятий с числом участников более 100 (ста) человек (Постановление от 17 марта 2020 №148). В связи с высоким уровнем неопределенности в отношении поддержания запланированного уровня дохода и спроса, а также возможным падением уровня ликвидности данные риски оцениваются как высокие.

Генеральный директор
26 марта 2020 г.



М.А. Данилов

<i>Информация из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности (ГИР БО)</i>	
Дата формирования информации	02.12.2020
Номер выгрузки информации	№ 0710099 2317079557 2019 000 20201202
Настоящая выгрузка содержит информацию о юридическом лице:	
Полное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМЕЙН"
<i>включенная в Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 02.12.2020</i>	
ИНН	2317079557
КПП	231701001
Код по ОКПО	29610268
Форма собственности (по ОКФС)	23
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	12300
Вид экономической деятельности по ОКВЭД 2	92.1
Местонахождение (адрес)	354392, Краснодарский край, г Сочи, с Эстосадок, наб Времена года, 11, 202
Единица измерения	Тыс. руб.
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	Да
Наименование аудиторской организации/ФИО индивидуального аудитора	ООО "Аудиторская фирма "АТВ"
ИНН	2356040240
ОГРН/ОГРНИП	1022304968597

ИНН 2317079557
КПП 231701001

Форма по КНД 071009
Форма по 071000

Бухгалтерский баланс
На 31 декабря 2019 г.

Пояснения /	Наименование показателя	Код строк и	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
1	2	3	4	5	6
Актив					
I. Внеоборотные активы					
5	Нематериальные активы	1110	50 777	4 556	3 925
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6	Основные средства	1150	7 177 540	7 570 259	7 397 871
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые	1180	19 914	18 398	17 223
8	Прочие внеоборотные	1190	289 486	476 227	779 069
	Итого по разделу I	1100	7 537 717	8 069 440	8 198 088
II. Оборотные активы					
7	Запасы	1210	268 331	316 614	203 247
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	196 616	167 737	428 882
9	Дебиторская задолженность	1230	472 497	640 685	505 746
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	439 686	149 098	195 541
	Прочие оборотные активы	1260	9 540	8 022	2 117
	Итого по разделу II	1200	1 386 670	1 282 156	1 335 533
	БАЛАНС	1600	8 924 387	9 351 596	9 533 621
Пассив					
III. Капитал и резервы					
11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады)	1310	645 048	645 048	600 073
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ²	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-

	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-2 023	-42 050	2 470
	Итого по разделу III	1300	643 025	602 998	602 543
IV. Долгосрочные обязательства					
12	Заемные средства	1410	6 688 391	7 656 733	6 093 548
	Отложенные налоговые обязательства	1420	18 829	24 356	13 796
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
13	Прочие обязательства	1450	31 843	6 942	1 088 186
	Итого по разделу IV	1400	6 739 063	7 688 031	7 195 530
V. Краткосрочные обязательства					
12	Заемные средства	1510	1 051 597	629 955	780 179
13	Кредиторская задолженность	1520	435 951	383 705	907 939
	Доходы будущих периодов	1530	237	321	-
15	Оценочные обязательства	1540	54 376	46 570	46 632
	Прочие обязательства	1550	138	16	798
	Итого по разделу V	1500	1 542 299	1 060 567	1 735 548
	БАЛАНС	1700	8 924 387	9 351 596	9 533 621

Примечания

¹ Указывается номер соответствующего пояснения.² Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

ИНН 2317079557
КПП 231701001

Форма по КНД 071009
Форма по 071000

Отчет о движении денежных средств

За 2019 г.

Наименование показателя	Код строки	За 2019 г.	За 2018 г.
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 061 064	5 261 406
в том числе:			
От продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 963 504	5 151 720
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	19 913	15 502
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	77 647	94 184
Платежи - всего	4120	(4 929 564)	(4 861 067)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 943 392)	(1 874 996)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 599 036)	(1 430 837)
процентов по долговым обязательствам	4123	(685 411)	(738 396)
налог на прибыль организаций	4124	(2 333)	(8 177)
прочие платежи	4129	(699 392)	(808 661)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 131 500	400 339
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	118 143	11 608
в том числе			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	26 293	11 608
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	91 850	-
Платежи - всего	4220	(323 928)	(1 828 156)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой			
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4221	(323 922)	(1 799 990)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4222	(-)	(-)
	4223	(-)	(-)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(0)	(28 166)
прочие платежи	4229	(6)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-205 785	-1 816 548
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	0	1 530 025
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	0	1 485 050
денежных вкладов собственников (участников)	4312	0	44 975
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(635 127)	(160 259)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом	4321	(-)	(-)
у них акций (долей участия) организации или на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(618 000)	(152 138)
прочие платежи	4329	(17 127)	(8 121)
Сальдо денежных потоков от финансовых	4300	-635 127	1 369 766
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	290 588	-46 443
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	149 098	195 541
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	439 686	149 098
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ИНН 2317079557
КПП 231701001

Форма по КИД 071009
Форма по 071000

Отчет о финансовых результатах
За 2019 г.

Пояснения ³	Наименование показателя	Код строки	За 2019 г.	За 2018 г.
1	2	3	4	5
16	Выручка ⁴	2110	6 011 605	5 051 293
17	Себестоимость продаж	2120	(3 701 676)	(3 061 135)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 309 929	1 990 158
17	Коммерческие расходы	2210	(376 353)	(277 000)
17	Управленческие расходы	2220	(248 264)	(257 085)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 685 312	1 456 073
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
18	Проценты к получению	2320	3 123	3 771
18	Проценты к уплате	2330	(756 711)	(808 625)
18	Прочие доходы	2340	87 932	462 949
18	Прочие расходы	2350	(570 663)	(839 195)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	448 993	274 973
	Налог на прибыль ⁵	2410	5 302	-11 746
	в т.ч.:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 753)	(2 356)
	отложенный налог на прибыль ⁶	2412	7 055	9 390
	Прочее	2460	-414 268	-307 747
	Чистая прибыль (убыток)	2400	40 027	-44 520
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁵	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода⁷	2500	40 027	-44 520
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечания

³ Указывается номер соответствующего пояснения.

⁴ Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

⁵ Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

⁶ Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.

⁷ Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)",

"Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода". "Налог на прибыль от

Дополнительные строки отчета о финансовых результатах

Лист представляется за отчетный период 2019 года при принятии организацией решения о неприменении изменений, предусмотренных пунктом 2 приказа Минфина от 19.04.2019 г. №61н "О внесении изменений в приказ Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 г. № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", до указанного в данном пункте срока".

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2019 г.	За 2018 г.
1	2	3	4	5
	Текущий налог на прибыль ⁸	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-12 081	-27 596
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	5 549	-10 556
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 506	1 174

⁸ Значения показателя заполняются по коду строки 2411 отчета о финансовых результатах.

ИНН 2317079557
КПП 231701001

Форма по КНД 071009
Форма по 071000

Отчет об изменениях капитала
За 2019 г.

I. Движение капитала							
Наименование показателя	Код строки	Уставной капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. За 2018 г.	3100	600 073	(-)	-	-	2 470	602 543
Увеличение капитала - всего:	3210	44 975	-	-	-	-	44 975
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
размещение выкупленных акций (долей)		0	-	-	-	-	0
Формирование уставного капитала		44 975	-	-	-	-	44 975
Уменьшение капитала - всего:	3220	(0)	-	(-)	(-)	(44 520)	(44 520)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(44 520)	(44 520)
переоценка имущества	3222	X	X	(-)	X	(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	(-)	X	(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(-)	-	-	X	-	(-)
уменьшение количества акций	3225	(-)	-	-	X	-	(-)
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	(-)
дивиденды	3227	X	X	X	X	(-)	(-)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г. За 2019 г.	3200	645 048	(-)	-	-	-42 050	602 998
Увеличение капитала - всего:	3310	0	-	-	-	40 027	40 027

в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	40 027	40 027
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(-)	(-)
переоценка имущества	3322	X	X	(-)	X	(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	(-)	X	(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(-)	-	-	X	-	(-)
уменьшение количества акций	3325	(-)	-	-	X	-	(-)
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	(-)
дивиденды	3327	X	X	X	X	(-)	(-)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	645 048	(-)	-	-	-2 023	643 025

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2017 г.	Изменение капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			За счет чистой прибыли (убытка)	За счет иных факторов	
1	2	3	4	5	6
Капитал - всего:					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-

другие статьи капитала, по которым осуществлены		<i>(по статьям):</i>			
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-
3. Чистые активы					
<i>Наименование показателя</i>	<i>Код строк</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>	<i>На 31 декабря 2018 г.</i>	<i>На 31 декабря 2017 г.</i>	
Чистые активы	3600	643 262	603 319	602 543	