

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПО ФИНАНСОВО-**  
**ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Ритейл»**  
**за 2020г.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Лэнд Ритейл» (далее «Общество») за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1.1 Описание общества:**

Наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Ритейл»

Зарегистрировано: в ИФНС России №22 09.04.2014 года по г. Москве под государственным регистрационным номером 1127746552185

ИНН 7710916986

КПП 772201001

Общество зарегистрировано по адресу: 109029, г. Москва, ул. Ср. Калитниковская, д. 28, стр. 4, эт. 1, пом. XIII, ком №23.

Почтовый адрес общества: 109029, г. Москва, ул. Ср. Калитниковская, д. 28, стр. 4, эт. 1, пом. XIII, ком №23.

Данные о государственной регистрации «Организации»: МИФНС №46 по г. Москве, свидетельство 77 №015904232 от 17.07.2012 г.

Учредителями Общества являются:

КЕЛВИН ЛИМИТЕД (KELWIN LIMITED)- доля в уставном капитале составляет 100 %.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

Среднесписочная численность Общества по состоянию на 31 декабря отчетного года составила 1 человек.

Основным видом деятельности Общества является: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

**1.2. Информация об аудитор Общества**

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Статус-Аудит», зарегистрировано 15.02.2007г. свидетельство о государственной регистрации 77 № 010056031; выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов некоммерческого партнерства «Аудиторская ассоциация Содружество», № 7550-10/14 от 24.06.2014г; свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1077746354180 выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москва от 21.12.2009г.

### **1.3. Информация об органах управления по состоянию на конец отчетного года.**

- Попов Андрей Михайлович – Управляющий в лице Директора ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».  
(лист записи ЕГРЮЛ от 07.05.2014г.)

## **2. Учётная политика Общества**

Настоящий бухгалтерский отчёт Общества подготовлен на основе следующей учётной политики:

### **2.1. Основа составления**

Общество ведет бухгалтерские учетные регистры и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 года, действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

### **2.2. Оценка имущества и обязательств**

Оценка имущества осуществляется:

- приобретенного за плату - путем суммирования фактически произведенных затрат на его покупку;
- полученного безвозмездно - по рыночной стоимости на дату оприходования;
- произведенного в самом Обществе - по стоимости его изготовления;
- полученного в качестве вклада в Уставной капитал - по согласованной участниками денежной оценке.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность и курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как внереализационные доходы или внереализационные расходы.

Бухгалтерский учет имущества, основных средств, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях с копейками без округления. Бухгалтерский учет по валютным счетам организации и операциям в иностранной валюте ведется в рублях на основании пересчета иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату совершения операции.

### **2.3. Нематериальные активы**

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов нематериальных активов, руководствуясь Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г. № 153н (ред. от 16.05.2016г.)

В составе нематериальных активов учитываются объекты интеллектуальной собственности, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев.

Аналитический учет нематериальных активов осуществляется по каждому инвентарному объекту и соответствующей группе:

<i>Наименование групп НМА</i>	
1	Торговые знаки и собственные торговые марки
2	Программное обеспечение
3	Лизинговые права
4	Прочие нематериальные активы
5	Нематериальные активы с неопределенным сроком службы

#### **2.4. Основные средства**

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью более 40 000 рублей. При принятии к бухгалтерскому учету основных средств, стоимостью более 40 000 рублей (включительно), общество применяет норму ПБУ 6/01 «Учет основных средств» пункт 5 и учитывает данные основные средства по правилам бухгалтерского учета для материально-производственных запасов. В отношении учета основных средств применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного Приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 года № 26н (ред. от 16.05.2016г.). Амортизация основных средств и доходных вложений производится линейным способом исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования. Основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Инвентаризация основных средств проводится при смене МОЛ, но не реже одного раза в 3 года. Выявленные при инвентаризации основные средства, оказавшиеся в излишке, приходятся по рыночной стоимости на дату проведения инвентаризации. Соответствующая сумма зачисляется на финансовые результаты организации.

#### **2.5. Материально- производственные запасы и покупные товары**

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 № 44н (ред. от 16.05.2016г.), Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально - производственных запасов, утвержденными приказом Минфина РФ от 28.12.2001 г. № 119н (ред. от 24.10.2016г.), на счете R10\* «Материалы». Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление. При отпуске материально-производственных запасов в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Учет материально-производственных запасов ведется по фактической себестоимости без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей».

Учет покупных товаров, предназначенных для продажи, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (ред. от 16.05.2016г.), Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально - производственных запасов, утвержденными приказом Минфина РФ от 28.12.2001г. № 119н (ред. от 24.10.2016г.), Методическими рекомендациями по учету и оформлению операций приема, хранения и отпуска товаров в организациях торговли, утвержденными письмом Роскомторга от 10.07.1996 г. № 1-794/32-5, на счете R41\* «Товары». Товары принимаются к бухгалтерскому учету по покупной

(контрактной) стоимости. Транспортно-заготовительные расходы (если они не учтены в стоимости приобретения товаров), осуществленные Обществом и относящиеся к товарам, учитываются обособленно с использованием счета R44\* «Расходы на продажу».

При продаже товаров или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости единицы товаров за месяц (взвешенная оценка).

## **2.6. Расчеты с дебиторами и кредиторами**

Общество осуществляет бухгалтерский учет расчетов с дебиторами и кредиторами, руководствуясь действующими нормативно-правовыми актами, включая Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности (Приказ Минфина от 29.07.1998г. №34н), Федеральным законом «О бухгалтерском учете» (№ 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года), Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н (ред. от 08.11.2010г.)).

Дебиторская задолженность – сумма задолженности, причитающейся Обществу от юридических или физических лиц, образовавшаяся в результате хозяйственных взаимоотношений с ними.

Кредиторская задолженность – сумма задолженности Общества перед юридическими или физическими лицами, образовавшаяся в результате хозяйственных взаимоотношений с ними.

Общество осуществляет перевод краткосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности в долгосрочную, в случаях, если по условиям договора сроки погашения задолженности пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 12 месяцев, если на отчетную дату квартальной (годовой) отчетности срок погашения задолженности составляет более 12 месяцев после отчетной даты.

Общество осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату квартальной (годовой) отчетности срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Реклассификация задолженности осуществляется автоматизировано в системе SAP ежемесячно на последний день месяца.

## **2.7. Расчёты по займам и кредитам**

Общество осуществляет учет полученных займов и кредитов, руководствуясь Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина от 6 октября 2008 г. №107н (ред. от 06.04.2015г.).

Заемные (кредитные) средства, полученные на срок не более 12 месяцев, отражаются в составе краткосрочной задолженности.

Заемные (кредитные) средства, полученные на срок более 12 месяцев, отражаются в составе долгосрочной задолженности.

Если на отчетную дату квартальной (годовой) отчетности до погашения займа (кредита) или его части остается не более 12 месяцев, остаток (часть) такой задолженности переводится в состав краткосрочной задолженности.

## 2.8. Расчёты по налогу на прибыль

1. Отчетным периодом в Обществе по налогу на прибыль – установить 1 квартал, полугодие, девять месяцев, налоговым периодом - год. В течение отчетного периода Общество исчисляет сумму ежемесячного авансового платежа в порядке, установленном ст. 286 НК РФ (равными долями в размере одной трети фактически уплаченного авансового платежа за квартал, предшествующий кварталу, в котором производится уплата ежемесячных авансовых платежей).

2. Для расчета налога на прибыль включены доходы и расходы за 2020 год, отраженные в учете в 2021г в период с 01.01.2021 по 28.02.2021г включительно.

## 2.9. Признание доходов и расходов

Доходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» согласно Приказу Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 06.04.2015), а также иными нормативными документами.

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» «ПБУ 10/99» согласно Приказу Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015).

## 3. Основные показатели эффективности деятельности Общества

Показатель	На начало отчетного года	На конец отчетного года
Стоимость чистых активов, тыс.руб.	-58 249	997 422
Коэффициент абсолютной ликвидности = (стр.1250+ стр.1240)/(стр.1500-стр.1530- стр.1540)	0,000	0,000
Коэффициент текущей ликвидности = 1200/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	0,112	2,779
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами =(стр.1300+стр.1400+стр.1530- стр.1100)/стр.1200	-7,952	0,640
Рентабельность по прибыли от продаж, =стр.2200/стр.2110	0,524	0,369

#### 4. Пояснения к существенным статьям баланса

##### 4.1. Основные средства – строка 1150

Изменение первоначальной стоимости основных средств в течение отчетного года по группам было следующим: (в тыс. руб.):

Показатель		Наличие на начало отчетного года	Поступило	Выбыло	Наличие на конец отчетного периода
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Здания	070	1 662 431	0	1 662 431	0
Благоустройства	075	5 251	0	5 251	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	080	4 792	0	4 792	0
Другие виды основных средств	110	12 189	18	12 109	98
<b>Итого</b>	<b>130</b>	<b>1 684 663</b>	<b>18</b>	<b>1 684 583</b>	<b>98</b>

Данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по группам основных средств (в тыс. руб.):

Группа основных средств	Накопленная амортизация на начало отчетного периода	Начисленная амортизация за отчетный год	Списано амортизации по выбывшим ОС в течение года	Накопленная амортизация по состоянию на конец отчетного года
Здания	107 611	32 315	139 926	0
Благоустройства	610	183	793	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 966	310	2 276	0
Другие виды основных средств	3 693	8 458	12 053	98
<b>Итого</b>	<b>113 880</b>	<b>41 266</b>	<b>155 048</b>	<b>98</b>

##### 4.2. Финансовые вложения – строка 1170

Объем финансовых вложений на конец отчетного года составил:

Форма вложений (акции, доли в УК)	Наименование компании-эмитента	Сумма, тыс. руб.
Предоставленный займ	АО "Торговый Дом Перекресток"	194 934
<b>ИТОГО</b>		<b>194 934</b>

#### 4.3. Материально-производственные запасы и товары для перепродажи – строка 1210

Материально-производственные запасы по состоянию на 31 декабря 2020г. отсутствуют.

#### 4.4. Дебиторская задолженность – строка 1230

Краткосрочная задолженность ООО «Лэнд Ритейл» за оказанные услуги на конец отчетного года составляет **1 250 975 тыс. руб.**

Вид задолженности	Сумма на начало отчетного года, тыс.руб.	Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.
Текущая задолженность покупателей и заказчиков	12 803	1 018 907
Авансы выданные	15 652	6 399
Задолженность по налогам и сборам	1 661	213 354
Проценты по выданным займам	-	10 159
Прочее	-	2 156
<b>ИТОГО</b>	<b>30 116</b>	<b>1 250 975</b>

Вся краткосрочная дебиторская задолженность носит плановый характер и соответствует условиям договоров с контрагентами.

#### 4.5. Уставный капитал – строка 1310

На конец отчетного года уставный капитал Общества оплачен полностью и составляет 10 000 руб.

#### 4.6. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – строка 1370

Нераспределенная прибыль на конец отчетного года составила 795 372 тыс. руб.  
Чистая прибыль Общества составляет 1 055 671 тыс. руб.

#### 4.7. Заемные средства краткосрочная задолженность – строка 1510

Займодавец	Вид продукта	Сумма на конец отчетного года, тыс. руб.
АО «Торговый дом «Перекресток»	займ	434 421
Задолженность по процентам по займам и кредитам	проценты	7 888
<b>ИТОГО:</b>		<b>442 309</b>

#### 4.8. Кредиторская задолженность – строка 1520

Вид кредиторской задолженности	Сумма на начало отчетного года, тыс.руб.	Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.
Задолженность по поставщикам и подрядчикам	67 753	5 816
Авансы полученные	54 327	-
Расчёты с персоналом по оплате труда	2	-
Задолженность по налогам и сборам	27 317	-
Прочая кредиторская задолженность	575	2820
<b>ИТОГО</b>	<b>149 974</b>	<b>8 636</b>

Вся краткосрочная кредиторская задолженность носит плановый характер и соответствует условиям договоров с контрагентами, а также срокам расчётов с бюджетом и внебюджетными фондами.

#### 5. Пояснения к существенным статьям отчёта о прибылях и убытках

##### 5.1. Выручка – строка 2110

Доходы от деятельности (выручка Общества) за год составила:

Выручка от продажи товаров, работ, услуг в тыс. руб.	Сумма на конец 2020 года, тыс.руб	На конец 2020 года %
Доходы от аренды	163 639	97,63%
Доходы от сдачи имущества в аренду	3 972	2,37%
<b>ИТОГО</b>	<b>167 611</b>	<b>100%</b>

##### 5.2. Коммерческие расходы – строка 2210

Расходы Общества в тыс. руб., итого, в том числе	Сумма на конец 2019 года, тыс.руб.	Сумма на конец 2020 года, тыс.руб.
Амортизация ОС и НМА	63 312	36 438
Аренда земли, зданий и оборудования	15 418	5 981
Расходы на оплату труда и страховые взносы	71	42

Коммунальные расходы	29 920	35 928
Прочие расходы	70 809	27 362
<b>ИТОГО</b>	<b>179 530</b>	<b>105 751</b>

#### 5.4. Прочие доходы Общества – строка 2340

<b>Внереализационные доходы, тыс. руб.</b>	Сумма на конец 2019 года, тыс.руб.	Сумма на конец 2020 года, тыс.руб.
Доходы от реализации активов	-	3 011 552
Прибыль прошлых лет	27 836	15 908
Прочие доходы	335	7 280
<b>ИТОГО</b>	<b>28 171</b>	<b>3 034 740</b>

#### 5.5. Прочие расходы Общества – строка 2350

<b>Прочие расходы, тыс.руб., итого, в том числе</b>	Сумма на конец 2019 года, тыс.руб.	Сумма на конец 2020 года, тыс.руб.
Убытки прошлых лет	17 686	10 933
Прочие финансовые расходы	1 431	618
Банковские расходы	27	17
Прочие расходы	27 852	1 708 450
<b>ИТОГО</b>	<b>46 996</b>	<b>1 720 018</b>

### 6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Согласно п. 16 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств" поступления от покупателей и заказчиков и платежи в адрес поставщиков и подрядчиков, в составе которых есть НДС, в отчете о движении денежных средств отражены за вычетом суммы данного налога в показателях на начало и конец отчетного периода. За год сумма НДС отражена свернуто в строке 4129.

### 7. Определение уровня существенности (ПБУ 22/2010)

**7.1** Уровень существенности в бухгалтерском учете определяет существенность одной ошибки – и порядок ее отражения в учете в зависимости от существенности. Уровень

существенности составляет 10% от валюты баланса (стр. 1600 ф. 2) и составляет 144 842 тыс. руб.

**7.2** Уровень существенности в бухгалтерской отчетности определяет общую совокупность ошибок и порядок ее отражения в зависимости от существенности и составляет 75 497 тыс. руб.

№ п/п	Показатель периода для расчета	На конец 2020г., тыс. руб.	Доля (%)	Значение, принимаемое для расчета, тыс. руб.
1	Чистая прибыль (стр. 2400 ф. 2)	1 055 671	10	105 567
2	Выручка без НДС (стр. 2110 ф. 2)	167 611	10	16 761
3	Себестоимость (стр. 2120 + 2210 + 2220) ф.2	105 751	10	10 575
4	Валюта баланса (стр. 1600 ф.1)	1 448 422	10	144 842
5	Собственный капитал (стр. 1300 ф. 1)	997 422	10	99 742
6	Среднее значение показателя гр.6 (1+2+3+4+5)/5	x	x	75 497

## 9. Информация о выданных и полученных обязательствах

Расшифровка сведений о поручительствах осуществлена в связи с принятием новых форм бухгалтерской отчетности организаций в соответствии с приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н (ред. от 06.04.2015г.) и в информационном сообщении Минфина России от 22.06.11 №ПЗ-5/2011 «О раскрытии информации о забалансовых статьях в годовой бухгалтерской отчетности организаций»:

Гарант (кто выдал гарантию)	Бенефициар (в пользу кого выдана гарантия)	Принципал (за кого выдана гарантия)	Аффилированность юр. лицо (да/нет)	Вид обязательства	Сумма задолженности (тыс.руб.)
ПАО Сбербанк	ООО «Лэнд Ритейл»	ООО «Ритейл Парк 2»	нет	гарантия	1 000 000

## 10. Информация о связанных сторонах

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Операции, проводимые в 2020 году (по виду операций)	Сумма, тыс. руб.
1	2	3		
1	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4.	доход по договору аренды	42 633
			доход по договору поставки оборудования	7 472
			Займ выданный	205 094
			Займ полученный	1 077 311
2	Акционерное общество "Х5 Синергия"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4	расход пл договору на оказание услуг по ведению НУ и БУ	288
3	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость"	196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 25, корп. 2, лит.А	расход по договору о передаче полномочий	36
4	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг"	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92	доход по договору поставки оборудования	6 391
5	Общество с ограниченной ответственностью "Корпоративный центр ИКС 5"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, дом 28, строение 4	расход по договору аренды	821
			расход по договору оказания услуг	72
			расход по агентскому договору	

Представитель по доверенности АО Х5 Синергия № 27090050/2019 от 01.12.2019  
по доверенности ООО "Лэнд Ритейл" № 17001870/2018 от 01.12.2018

\_\_\_\_\_ Евдокимова О.В.

19 марта 2021г.