

**ПОЯСНЕНИЯ К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПО
ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ООО «Патэрсон-Инвест»
за 2020 год.**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Патэрсон-Инвест» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1 Описание Общества

Общество зарегистрировано **Управлением МНС России по г.Москве 17.08.2000г** Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ о юридическом лице зарегистрированном 17.08.2000г. **Серия 77 № 005424351** о государственной регистрации юридического лица **рег. № 1027700252216, выдано Управлением МНС России по г.Москве.** Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе **Серия 77 № 11558423** выдано **19.06.2012г.** Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №49 по г. Москва

ИНН 7720250381 , КПП 772201001

Общество зарегистрировано по адресу:109029, г. Москва, ул. Калитниковская Ср., д.28, стр. 4.,этаж 1, пом.VII, ком.17

Учредителями Общества являются:

ЗАО «ИКС 5 Недвижимость», доля в уставном капитале составляет 100%.

Уставный капитал Общества установлен в размере **121 473 693,64 рублей.**

Добавочный капитал Общества составил **185 000 000,00 рублей.**

Среднесписочная численность Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 0 человек.

Основным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом - 68.20.

1.2 Информация об аудитор Общества

Аудитором Общества является ООО «Статус-Аудит», зарегистрировано МИ ФНС РФ №46 по г. Москва за государственным регистрационным номером 8097748708929, Свидетельство серия 77 № 013525530 выдано 21.12.2009г.; Свидетельство о постановке на учет в МИ ФНС РФ № 30 по г. Москва серия 77 № 010056031 выдано 15.02.2007г., присвоено ИНН 7730556322 КПП 773001001. На основании Выписки из реестра аудиторов и аудиторских организаций СРО аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Ассоциация Содружество» от 24.06.2014г. № 7550-Ю/14 организация является членом НП ААС и включена в реестр за основным регистрационным номером 11406020387 от 23.06.2014 г.

1.3 Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2020

Единоличный исполнительный орган – управляющая компания ЗАО «Икс 5 Недвижимость» в лице генерального директора Попова А.М.

1.4 Форма ведения бухгалтерского учета

В Обществе применяется *автоматизированная форма* ведения бухгалтерского учета. Для оптимизации учета бизнес-процессов Общество использует интегрированную информационную систему управления на основе системы SAP класса ERP-систем.

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.

Бухгалтерский учет имущества, основных средств, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях с копейками без округления.

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 24.12.2010г.).

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

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

Наименование групп НМА	
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 не 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 24.12.2010г.). 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, приходуются по рыночной стоимости на дату проведения инвентаризации. Соответствующая сумма зачисляется на финансовые результаты Общества.

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 25.10.2010г.), Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально - производственных запасов, утвержденными приказом Минфина РФ от 28.12.2001 г. №119н (ред. от 24.12.2010г.), 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 25.10.2010г.), Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально - производственных запасов, утвержденными приказом Минфина РФ от 28.12.2001г. №119н (ред. от 24.12.2010г.), 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 27.04.2012г.).

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.

Проценты и дисконты по причитающимся к оплате векселям, облигациям и иным выданным заемным обязательствам включаются в состав операционных расходов (ПБУ 15/01).

2.8 Расчёты по налогу на прибыль

Отчетным периодом в Обществе по налогу на прибыль – установлен 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).

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), а также иными нормативными документами.

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99).

3. Пояснения к существенным статьям баланса

3.1 Основные средства

Изменение первоначальной стоимости основных средств в 2020 году по группам было следующим: (в тыс. руб.)

Группа основных средств	Первоначальная стоимость за прошлый период, тыс.руб	Приобретено, модернизировано ОС в 2020г., тыс.руб	Выбыло ОС в 2020г., тыс.руб	Первоначальная стоимость за отчетный период, тыс. руб.
Здания	151 419		25 907	125 512
Сооружения и передаточные устройства	23 691		17 896	5 795
Машины и оборудование	277			277
Другие виды основных средств				
Земельные участки (СПб, пр. Славы д.15)	50			50
ИТОГО	175 437		43 803	131 634

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

Группа основных средств	Накопленная амортизация за прошлый период, тыс.руб	Начисленная амортизация за 2020г., тыс.руб	Списано амортизации по выбывшим ОС в 2020г., тыс.руб	Накопленная амортизация за отчетный период, тыс. руб.
Здания	101 849	2 518	22 732	81 635
Сооружения	23 691		17 896	5 795
Машины и оборудование	131	7		138
Другие виды основных средств				
ИТОГО	125 671	2 525	40 628	87 568

Отражение стоимости арендованных основных средств на забалансовых счетах не производится в связи с невозможностью определить стоимость арендованного имущества.

3.2 Нематериальные активы

Изменений по строке баланса НМА в течение 2020 года не было:

НМА	Первоначальная стоимость за прошлый период, тыс.руб	Приобретено в течение года, тыс.руб	Выбыло в течение года, тыс.руб	Первоначальная стоимость за отчетный период, тыс. руб.
Прочие НМА	631			631
ИТОГО	631			631

Амортизация по НМА не начислялась:

НМА	Накопленная амортизация за прошлый период, тыс.руб	Начисленная амортизация за 2020 год, тыс.руб	Списано амортизации по выбывшим НМА в 2020г, тыс.руб	Накопленная амортизация за отчетный период, тыс. руб.
Прочие НМА	296		-	296
ИТОГО	296			296

3.3 Финансовые вложения

Вид сделки	Сумма, тыс.руб	Партнер
Займ	9 094	ООО «АГРОТОРГ»

3.4 Краткосрочная дебиторская задолженность

Вид задолженности	За прошлый период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.
Авансы выданные	14 701	6 727
Расчеты по налогам и сборам	749	
Расчёты с покупателями и заказчиками	292 532	329 074
Прочая дебиторская задолженность	225	4 735
ИТОГО	308 207	340 536

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

3.5 Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

Вид актива	За прошлый период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.
НКС	110 039	110 036
Прочие	5	5
ИТОГО	110 044	110 041

3.6 Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2020 года уставный капитал составляет **121 473 693,64 рублей**. Добавочный капитал Общества составляет **185 000 000,00 рублей**.

По состоянию на 31 декабря 2020 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2020 года присоединение организаций не производилось.

3.7 Чистая прибыль и её распределение

Нераспределенная прибыль Общества за 2020 год составляет **183 680 тыс. руб.** Чистая прибыль Общества за 2020год составляет **45 624 тыс. рублей**

Прилагаемая бухгалтерская отчетность не отражает распределение прибыли за 2020 год. Такое распределение будет отражено после его утверждения на годовом общем собрании акционеров Общества. Поскольку предлагаемая сумма дивидендов и прочего распределения прибыли на дату подписания настоящей Бухгалтерской Отчетности не определена, она не раскрывается в настоящей Бухгалтерской Отчетности.

3.8 Краткосрочная кредиторская задолженность

Вид задолженности	За прошлый период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.
Расчёты с бюджетом по налогам и сборам	4 044	3 411
Расчёты с поставщиками и подрядчиками	32 960	7 519
Авансы полученные	4 446	4 442
Прочая кредиторская задолженность	14 400	14 400
ИТОГО	55 850	29 772

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

4. Пояснения к существенным статьям отчёта о финансовых результатах

4.1 Доходы от деятельности

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества. Информация о доходе раскрыта по строке 2110 «Выручка от продажи товаров, работ, услуг» Отчета о финансовых результатах.

Доход от деятельности (выручка Общества) за 2020 год составил:

Вид выручки	За прошлый период, тыс. руб.	Доля	За отчетный период, тыс. руб.	Доля
Выручка от продажи товаров, работ, услуг в тыс. руб.	122 149	100%	157 347	100%

4.2 Расходы на деятельность Общества

К расходам по основному виду деятельности относятся:

Расходы Общества в тыс. руб.	За прошлый период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.
Амортизация ОС и НМА	3 499	2 376
Аренда зданий	71 725	70 645
Аренда земли	8 634	1 992
Теплоснабжение	5 890	4 800
Электроснабжение	7 912	7 959
Водоснабжение и канализация	1 144	870
Эксплуатация собственных и арендованных здания	7 838	7 179
Налоги на имущество и землю	3 379	3 308
Прочие расходы	5 865	7 013
Итого	115 886	106 142

Информация о расходах раскрыта по статье 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

4.3 Внереализационные доходы и расходы Общества

Внереализационные доходы, тыс. руб.	За прошлый период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.
Доходы от продажи ОС		1 790
Доходы от реализации активов	12 571	1 758
Прибыль прошлых лет		10 285
Прибыль по сомнительным долгам		366
Списанная кредиторская задолженность	299	
Итого	12 870	14 199
Внереализационные расходы, тыс. руб.	За прошлый период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	5 189	
Расходы от продажи материалов	398	7 370
Прочее		50
Списанная дебиторская задолженность	1 197	
Итого	6 784	7 420

5. Операции со связными сторонами

В 2020 году Обществом были осуществлены операции со следующими связными сторонами:

№ 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)	ИНН	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Операции, проводимые в 2020 году (по виду операций)	Сумма
1	2	3	4	5	6	7
1	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4.	7728029110	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и юридическое лицо	доход по ДКП недвижимости доход по договору субаренды	1 760 619, 165 809 359
2	Акционерное общество "Х5 Синергия"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4	2635812753	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и юридическое	расход по договору на оказание услуг по ведению Буи НУ	5 697 891

				лицо		
3	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость"	196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 25, корп. 2, лит.А	7816157915	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и юридическое лицо	расход по договору о передаче полномочий	132 000
				Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа общества	доход по ДКП недвижимости	11 034
4	Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг"	191025, г. Санкт-Петербург, Невский Проспект, д. 90/92	7825706086	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и юридическое лицо	доход по договору поставки оборудования	2 147 506
					доход по договору аренды	53 027 318
					Займ выданный	1.948.577
5	Общество с ограниченной ответственностью "Корпоративный центр ИКС 5"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, дом 28, строение 4	7728632689	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и юридическое лицо	расход по договору субаренды	1 100 253
					расход по договору осуществления расчетных операций	72 000
					расход по агентскому договору	6

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. Основные показатели эффективности деятельности Общества

По состоянию на 01 января и 31 декабря 2020 года структура баланса характеризуется следующими показателями:

Показатель	За прошлый период	За отчетный период
Стоимость чистых активов, тыс. руб.	444 530	490 154
Коэффициент абсолютной ликвидности = стр.1240+стр.1250/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	0,0	0,0
Коэффициент текущей ликвидности = 1200/(стр.1500-	5,55	14,99

стр.1530-стр1540)		
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами =(стр.1300+стр1400+стр1530-стр.1100)/стр.1200	0,82	0,91
Рентабельность продаж, % =(стр.2200/стр.2110)*100%	5,13	32,54

8. Уровень существенной ошибки

Обществом установлено, что в 2020 году существенной ошибкой в бухгалтерском учете является искажение показателей на сумму более 10 % от валюты баланса, т.е. на сумму более 52 114 тыс. руб.

Уровень существенности в бухгалтерской отчетности определяет общую совокупность ошибок и порядок ее отражения в зависимости от существенности. Для 2020 г.:

№ п/п	Показатель	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Доля, принимаемая для расчета, %	Значение, принимаемое для расчета (гр.3*4/100)
1	Чистая прибыль (стр.2400 ф.2)	45 624	10	4 562
2	Выручка без НДС (стр.2110 ф.2)	157 347	10	15 735
3	Себестоимость (2120+2210+2220 ф.2)	106 142	10	10 614
4	Валюта баланса (стр.1600 ф.1)	521 143	10	52 114
5	Собственный капитал (стр.1300 ф.1)	490 154	10	49 015
6	Среднее значение показателя гр.6 (1+2+3+4+5)/5	264 082	x	26 408

Представитель по доверенности АО "Х5 Синергия" № 32955358/2020 от 29.04.2020г.

по доверенности ООО "Патэрсон-инвест" № 16996826/2018 от 01.12.2018г. _____ Астахова Елена