

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах**

ООО «Торговый центр «Первомайский»

за 2020 год

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты организации, общие положения:

1. Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Первомайский»
2. Сокращенное название:	ООО «Торговый центр «Первомайский»
3. ИНН	7703540387
4. Дата регистрации:	28.01.2005
5. Регистрационный номер:	1057746112126
6. Юридический адрес:	105215, Москва г, 9-я Парковая ул., дом № 62
7. Почтовый адрес	105215, Москва г, 9-я Парковая ул., дом № 62
8. Телефон:	8-(495) 252-77-66

1.2. Численность персонала Общества:

1. По состоянию на 31 декабря 2019 года	63 человек
2. По состоянию на 31 декабря 2020 года	60 человек
Принято на работу в 2020 году	4 человека
Уволено в течение 2020 года	7 человек

1.3. Виды деятельности Общества:

1. Сдача в аренду собственного недвижимого имущества
2. Агентские услуги собственникам нежилых помещений (ООО «РУССКИЙ ФОНД», ООО «ЛИГАХОЛДИНГ»).
3. Возмещение расходов собственником по обслуживанию коммуникаций (ООО «ЛИГАХОЛДИНГ»)
4. Услуги стоянки на арендованной территории рядом с торговым центром «Первомайский».

1.4. Наличие прав:

1.4.1. Объект права: Нежилое помещение площадью 27 719,9 кв.м по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д.62.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2.

Кадастровый номер: 77:03:0005011:7858.

Свидетельство о регистрации права: 77 АС 412236.

1.4.2. Объект права: Нежилое здание площадью 11 241,6 кв.м по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д.62, стр. 2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2.

Кадастровый номер: 77:03:0005011:1113

Свидетельство о регистрации права: 77 АС 412238.

1.5. Наличие лицензий:

Лицензия на право пользования недрами МОС № 70339 ВЭ сроком до 01.10.2034 г.

1.6. Управление Обществом

Высшим органом управления Общества является общее собрание участника Общества.

Органами управления Общества являются:
- генеральный директор, исполняющий функции единоличного исполнительного органа;

Совета директоров у Общества нет.

Обособленных подразделений нет.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2020 год, предусматривающей требования Федерального Закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» в редакции последующих изменений и дополнений и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5%.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1. Основные средства

Отнесение объектов к основным средствам: К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб. и срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Первоначальная стоимость основных средств: Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация основных средств: Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, исходя из срока полезного использования объекта, определенного в соответствии действующим законодательством.

Ремонт основных средств: Затраты на проведение всех видов ремонта включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

2.2. Вложения во внеоборотные активы (капитальные вложения)

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

2.3. Материально-производственные запасы, товары для перепродажи.

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: материалы, используемые при оказании услуг.

Сырье и материалы учитываются без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» с выделением однородных групп (субсчетов): топливо, запасные части, инвентарь и хозяйственные принадлежности, специальная оснастка и специальная одежда.

МПЗ принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии, при реализации товаров их стоимость списывается по средней себестоимости.

2.4. Расходы будущих периодов

Расходы на использование лицензии, программного продукта (неисключительное право обладания), произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерском балансе приобретенное право использования программного продукта отражается в составе прочих оборотных активов.

Расходы на страхование списываются равномерно в течение срока действия договора пропорционально календарным дням. В бухгалтерской отчетности оплаченная страховая премия отражается в составе оборотных активов как дебиторская задолженность.

- расходы на хостинг учитываются на счетах расчетов (60 счет) и в балансе показываются в составе дебиторской задолженности.

2.5. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами, персоналом

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги по доставке или переработке материальных ценностей;

- по авансам выданным.

Учет расчетов с персоналом ведется в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Учет задолженности дебиторов и кредиторов производится в разрезе расчетов: по страхованию; по претензиям; по причитающимся дивидендам и другим доходам; с прочими дебиторами и кредиторами.

Задолженность по расчетам с дебиторами и кредиторами отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

2.6. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых и отчетного периодов после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на покрытие убытков, выплату дивидендов и пр.

2.7. Кредиты и займы полученные

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора не превышает 12 месяцев;

- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Общество не осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

2.8. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от предоставления во временное пользование нежилого помещения (аренды), от возмещения собственниками расходов на обслуживание коммуникаций, от предоставления парковки.

Выручка от обычных видов деятельности признается методом начисления по мере оказания услуг и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов, получением процентов, списанием истекшей дебиторской задолженности, положительными курсовыми разницами, штрафами и пенями полученными, выявлением прибыли прошлых лет, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.9. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые (себестоимость услуг) и общехозяйственные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- амортизация собственных нежилых помещений, сдаваемых во временное пользование и иных объектов основных средств и НМА;
- оплата труда сотрудников и страховые взносы от оплаты труда сотрудников;
- материальные затраты, связанные с обслуживанием и эксплуатацией нежилых помещений;
- ремонт и обслуживание собственных нежилых помещений, коммунальные и эксплуатационные расходы по содержанию зданий;
- техническое обслуживание нежилых помещений и лифтов.

К общехозяйственным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде.

Расходы по обычным видам деятельности признаются по мере оказания услуг по конкретному исполняемому договору в соответствии с признанием доходов.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.10. Оценочные обязательства

За отчетный период резерв по отпускам сформирован 1 949 318,36 руб. и использован в размере 1 309 829,48 руб. На конец 2020 года сформировано оценочное обязательство по оплате отпусков в размере 2 070 075,30 руб.

2.11. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовом бухгалтерском отчете.

В ходе проведенной инвентаризации к годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год, расхождений между данными бухгалтерского учета и фактическим наличием имущества и обязательств не выявлено:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Основные средства	31.12.2020	
Материально-производственные запасы	31.12.2020	
Денежные средства	31.12.2020	
Финансовые вложения	31.12.2020	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2020	
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2020	
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2020	
Расчеты по налогам и сборам	31.12.2020	

3. Порядок формирования отчета о движении денежных средств

НДС отражен свернуто в составе прочих поступлений от текущей деятельности.

Поступления и платежи по агентским договорам отражены свернуто.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Пояснения к существенным статьям баланса представлены в форме 0710005 в качестве приложения к бухгалтерской отчетности за 2020 год. А именно:

- **Нематериальные активы** (статья 1110 баланса) – раздел 1 приложения;
- **Основные средства** (статья 1150 баланса) – раздел 2 приложения;
- **Запасы** (статья 1210 баланса) – раздел 4 приложения;
- **Дебиторская задолженность** (статья 1230 баланса) – раздел 5 приложения;
- **Кредиторская задолженность** (статья 1520 баланса) – раздел 5.3 приложения;
- **Оценочные обязательства** (статья 1540 баланса) – раздел 7 приложения.

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) приведена в таблице 5.1.1:

(тыс. руб.) Таблица 5.1.1

Наименование видов доходов	За предшествующий период	За отчетный период
Выручка от аренды недвижимого имущества	72 557	49 160
Выручка от парковки автомобилей	1 856	246
Выручка от возмещения обслуживания коммуникаций (сособственниками)	7 010	9 143
Услуги агента	1 449	1 326
Итого	82 872	59 875

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расшифровка себестоимости работ, услуг по элементам затрат приведена в таблице 5.2.1.

(тыс. руб.) Таблица 5.2.1

Наименование видов расходов	За предшествующий период	За отчетный период
Амортизация ОС	2602	4 409
Водоснабжение и водоотведение	1084	1 102
Оплата труда	13 863	16 752
Расходы по ремонту ОС, услуги подрядчиков	1 538	1 474
Материальные затраты, ТО лифтов и прочего оборудования	615	1 502
Расходы по содержанию зданий, коммунальные услуги	2 494	9 674
Страховые взносы	4 180	4 073
Тепловая энергия	3 613	4 239
Электроэнергия	10 606	11 298
Охрана помещений	6 300	5 769
Прочие расходы	1 481	773
Итого	48 376	61 065

Расшифровка общехозяйственных (управленческих) расходов по элементам затрат приведена в таблице 5.2.2.

(тыс. руб.) Таблица 5.2.2

Наименование видов расходов	За предшествующий период	За отчетный период
Авторские вознаграждения, радиовещание, услуги связи	214	221
Прочие расходы (материальные расходы, информационные и консультационные расходы)	74	538
Аренда земли	8 833	11 009
Страхование имущества	68	299
Налоги и сборы	19 042	20 198
Итого	28 231	32 265

5.3. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен в таблице 5.3.1.

(тыс. руб.) Таблица 5.3.1

Наименование видов доходов	За предшествующий период	За отчетный период
Продажа макулатуры, лома металлов	40	20
Доходы по договорам цессии	-	-
Реализация имущества	-	-
Возмещение расходов, компенсации	-	-
Прочие доходы, в т.ч. штрафы	-	-
Итого	40	20

Состав прочих расходов приведен в таблице 5.3.2.

(тыс. руб.) Таблица 5.3.2

Наименование видов расходов	За предшествующий период	За отчетный период
Услуги банков	83	65
Простой	4380	904
Штрафы административные	393	174
Прочие расходы	14 615	6 451
Итого	19 741	7 594

5. Заемные средства

На 31.12.2020 г. задолженность Общества по полученным займам характеризуется следующими показателями
Краткосрочные займы

Займодавец	Валюта займа	Период погашения	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2020 г., тыс. руб.
Шабалов И.П.	руб.	2021	53 100
Щеголевский М.М.	руб.	2021	2 675
Итого			55 775
%% по займам – 8 % годовых			
Шабалов И.П.	руб.	2021	3 960
Щеголевский М.М.	руб.	2021	206
Итого			4 166
Всего			59 941

6. Информация о связанных сторонах

В отчетном периоде участником Общества являлось:
ООО «Лукас» - 100% участник.

Дивиденды в адрес Участника – ООО «Лукас» в отчетном периоде не выплачивались.

ООО «Русский Фонд» и ООО «Торговый центр «Первомайский» владеют общей долевой собственностью – нежилое помещение (ТЦ Первомайский) по адресу Москва, ул. 9-я Парковая, д. 62 и д. 62 стр.2, размеры долей - по 1/2 на каждого собственника. Между организациями заключен агентский договор б/н от 11.01.2016 г.

Бенефициарный владелец ООО «Торговый центр «Первомайский» - Шабалов И.П. являющийся участником ООО «Лукас» (доля 83,3%) в 2020 году перечислял Обществу денежные средства по договору займа. Займ был выдан под 8% годовых.

7. События после отчетной подлежащие раскрытию в бухгалтерской отчетности:

Событий после отчетной даты – нет.

8. Информация по сегментам

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается

9. Непрерывность деятельности

По итогам работы 2020 года Общество получило финансовый результат в виде убытка, это произошло в связи с административной приостановкой деятельности на срок 90 суток по решению Измайловского суда (выявлены нарушения правил пожарной безопасности). 20 января 2020 года организация восстановила свою деятельность, устранив все нарушения, но из-за долгого периода приостановки значительная часть арендаторов расторгла договоры аренды. Далее 28 марта 2020 года из-за пандемии Covid-19 Общество снова вынуждено было приостановить свою работу т.к. в связи с введением режима повышенной готовности в г. Москве были закрыты все торговые центры.

Возобновить работу смогли только 14 июня 2020 года и снова значительная часть арендаторов расторгла договоры аренды.

В настоящее время режим повышенной готовности в г. Москве не снят полностью. Таким образом, в сложившейся экономической ситуации непрерывность деятельности сильно зависит от внешних факторов и некоторой неопределенности в дальнейшей работе.

Генеральный директор

ООО «Торговый центр «Первомайский»

/И.Э. Клейман/

Главный бухгалтер

/Н.А. Максимова/

