

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
ООО «Инвест-Евро-Пенза»**

**за 2020 год**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	34
2.	ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ	45
3.	ФАКТЫ ОТСТУПЛЕНИЯ ОТ УСТАНОВЛЕННЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	45
4.	ИСПРАВЛЕНИЯ СУЩЕСТВЕННЫХ ОШИБОК, ДОПУЩЕННЫХ В ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДАХ	56
5.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	67
6.	РАСШИФРОВКА СУЩЕСТВЕННЫХ СТАТЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	67
6.1.	БАЛАНС	67
6.1.1.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	67
6.1.2.	ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ	89
6.1.3.	ЗАПАСЫ	910
6.1.4.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	1011
6.1.5.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	1011
6.1.6.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ	1213
6.1.7.	ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	1314
6.1.8.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	1314
6.1.9.	ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ	1314
6.1.10.	ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	1415
6.1.11.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	1516
6.1.12.	ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	1516
6.1.13.	ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ	1617
6.2.	ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	1617
6.2.1.	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОТ ОБЫЧНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	1718
6.2.2.	КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	1819
6.2.3.	УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	1819
6.2.4.	ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ	1920
6.2.5.	ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ	1920
6.2.6.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	1920
6.2.7.	ПОСТОЯННЫЕ И ВРЕМЕННЫЕ РАЗНИЦЫ	2122
6.2.8.	РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	2223
6.3.	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2223
7.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	2324
8.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	2526

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Инвест-Евро-Пенза» (далее, «Общество») за 2020 год, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, действующими в Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Юридический адрес: 440066, г. Пенза, проспект Строителей, дом № 1В

Основные виды деятельности Сдача внаем собственного недвижимого имущества

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2020 году составила 33 человека (в 2016- 236 человек, в 2018- 25 человек).

Органами управления общества являются:

- общее собрание участников общества
- управляющая компания ИМЛ Менеджмент Лтд

Единственным участником ООО «Инвест-Евро-Пенза» является юридическое лицо – КОМПАНИЯ ПЕНЗИНВЕСТ ЛТД. Местонахождение Компании: Шарлот Хаус 1 этаж, Ширли и Шарлот стритс, Р.О. 8308, Нассау-Багамы.

В 2020 году не происходили изменения в структуре собственности ООО «Инвест-Евро-Пенза». Конечным бенефициаром является Серж де Пален. Гражданство: гражданин Франции. Налоговый резидент Швейцарии.

Исполнительным органом общества (генеральным директором) являются управляющая компания Международная Коммерческая Компания «ИМЛ Менеджмент Лтд» (ИНН 9909389729, КПП 774751001) в соответствии с договором с б/н от 05 марта 2014 г., от имени которой на основании Устава «ИМЛ Менеджмент ЛТД» действует Широкова Светлана Станиславовна [Директор, Президент, Секретарь].

Информация о забалансовых статьях:

тыс. руб.

Счет	31.12.2019		Обороты за период		31.12.2020	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
001, Арендованные основные средства	8 064	-	-	-	8 064	-
002, Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	117	-	-	-	117	-
007, Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	3 645	-	179	2 522	1 302	-
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	11 431	-	5 067	10 538	5 960	-
009, Обеспечения обязательств и платежей выданные	2 351 328	-	235 130	235 130	2 351 328	-
012, Материально-производственные запасы, спец.одежда, ОС стоимостью менее 40.000	650	-	-	-	650	-
МЦ, Материальные ценности в эксплуатации	12 402	-	1 904	1 422	12 884	-

тыс. руб.

Основные средства полученные в аренду	31.12.2019 г.	Получено	Возвращено	31.12.2020 г.
Арендодатель Управление муниципального имущества администрации города Пензы	8 064	-	-	8 064
Земельный участок 0,27 Га ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №435/08 от 15.12.2008, площадь 2723кв.м.	8 064	-	-	8 064
<b>Итого</b>	<b>8 064</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 064</b>

тыс. руб.

Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	Кол-во	31.12.2019	Получено	Возвращено	31.12.2020
Точка доступа Wi-Fi Ruckus ZoneFlex R300	12	117	-	-	117
<b>Итого</b>	<b>12</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117</b>

## **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **Допущение непрерывности деятельности**

При формировании учетной политики Общество предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

### **Способы оценки имущества**

Оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества осуществляется следующим образом:

- приобретенного за плату - путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку;
- полученного безвозмездно - по рыночной стоимости на дату оприходования;
- произведенного в самой организации - по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

### **Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте**

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2020 г. составил:

- 73,8757 рублей за 1 доллар США;
- 90,6824 рублей за 1 Евро.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2019 г. составил:

- 61,9057 рублей за 1 доллар США;
- 69,3406 рублей за 1 Евро.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2018 г. составил:

- 69,4706 рублей за 1 доллар США;
- 79,4605 рублей за 1 Евро.

### **Отложенные налоги**

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

## **2. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

Общество планирует вносить изменения в учетную политику на 2021 год в связи с отменой с 01.01.2021 ПБУ 5/01 и вступлением в действие Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы»

## **3. ФАКТЫ ОТСТУПЛЕНИЯ ОТ УСТАНОВЛЕННЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

В течении 2020 года не было фактов неприменения правил бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2020 г. была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

#### 4. ИСПРАВЛЕНИЯ СУЩЕСТВЕННЫХ ОШИБОК, ДОПУЩЕННЫХ В ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДАХ

Отдельные показатели столбцов «на 31.12.2018» и «на 31.12.2019» бухгалтерского баланса сформированы путем корректировки соответствующих данных бухгалтерского баланса в связи с ошибочным отражением:

4.1 Отложенных налоговых активов в части Расходов будущих периодов, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка), отложенных налоговых обязательств возникших по учету процентов по займам и дисконта по выданным векселям по компаниям **Shan Holding LTD** и B.I.C.G. LIMITED .

В целях исключения налоговых рисков и правильности формирования налоговой базы по налогу на прибыль, учитывая нормы НК РФ, произведен анализ задолженности перед иностранной организацией B.I.C.G. LIMITED в связи с полученным от B.I.C.G. LIMITED письмом от 04.02.2020 года.

В указанном письме компания B.I.C.G. LIMITED информирует нас о том, что она как займодавец не является фактическим получателем дохода в виде процентов по договору займа от 20.0.2017, договору займа от 14.03.2017, векселю № 3 от 30.09.2011. В связи с этим Обществом 4 марта 2020 года представлен Налоговый расчет (информация) о суммах выплаченных иностранным организациям доходов и удержанных налогов за 12 месяцев 2017 года и уточненный (корректировка № 1) Налоговый расчет (информация) о суммах выплаченных иностранным организациям доходов и удержанных налогов за 9 месяцев 2018 года, в которых исчислены соответствующие суммы налога из выплачиваемого дохода иностранной организации по ставке, установленной НК РФ.

В соответствии с подпунктом 11 пунктом 2 статьи 105.1 НК РФ задолженность перед иностранной организацией B.I.C.G. LIMITED является контролируемой. Согласно пункта 3 статьи 269 НК РФ, в случае если размер контролируемой задолженности налогоплательщика более чем в 3 раза (для банков и организаций, занимающихся лизинговой деятельностью, - более чем в 12,5 раз) превышает разницу между суммой активов и величиной обязательств этого налогоплательщика (собственный капитал) на последнее число отчетного (налогового) периода, при определении предельного размера процентов, подлежащих включению в состав расходов этого налогоплательщика, применяются правила, установленные пунктами 4-6 статьи 269 НК РФ.

На основании вышеизложенного Обществом 27.03.2020 года представлены уточненные (корректировки № 1) налоговые декларации по налогу на прибыль за период 3 месяца 2019 года, 6 месяцев 2019 года, 9 месяцев 2019 года, в которых в полном размере исключены из внереализационных расходов, расходы в виде начисленных процентов по займам с иностранной организацией B.I.C.G. LIMITED

В связи с этим, в сравнительные показатели текущей отчетности внесены следующие корректировки:

- В показатели бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Значение показателя (до корректировки)	Значение показателя (после корректировки)	Сумма корректировки
Отложенные налоговые активы	1180	343 870	175 95	(167 975)
Итого по разделу I	1100	3 851 508	3 688 533	(167 975)
БАЛАНС	1600	4 134 046	3 966 071	(167 975)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(940 906)	(1 084 329)	(143 423)
Итого по разделу III	1300	119 414	(24 009)	(143 423)
Отложенные налоговые обязательства	1420	135 982	111 429	(24 553)
Итого по разделу IV	1400	3 905 487	3 880 934	(24 553)
БАЛАНС	1700	4 134 046	3 966 071	(167 975)

- В показатели бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Значение показателя (до корректировки)	Значение показателя (после корректировки)	Сумма корректировки
Отложенные налоговые активы	1180	276 116	108 140	(167 976)
Итого по разделу I	1100	2 984 503	2 816 527	(167 976)
БАЛАНС	1600	3 921 329	3 753 263	(167 976)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(971 836)	(1 115 259)	(143 423)
Итого по разделу III	1300	88 484	(54 939)	(143 423)
Отложенные налоговые	1420	102 604	78 052	(24 552)

обязательства				
Итого по разделу IV	1400	3 697 781	3 673 229	(24 552)
БАЛАНС	1700	3 921 329	3 753 263	(167 976)

- В показатели отчета об изменениях капитала за 2019 год:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Значение показателя (до корректировки)	Значение показателя (после корректировки)	Сумма корректировки
Величина капитала на 31 декабря 2018 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3100	(940 906)	(1 084 329)	(143 423)
Величина капитала на 31 декабря 2018 Итого	3100	119 414	(24 009)	(143 423)
Величина капитала на 31 декабря 2019 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3200	(971 836)	(1 115 259)	(143 423)
Величина капитала на 31 декабря 2019 Итого	3200	88 484	(54 939)	(143 423)

## 5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В настоящее время ООО «Инвест-Евро-Пенза» не участвует в качестве ответчика ни в каких-либо судебных разбирательствах.

## 6. РАСШИФРОВКА СУЩЕСТВЕННЫХ СТАТЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

### 6.1. БАЛАНС

#### 6.1.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01. № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 N 160), в части, не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету.

Признание основных средств:

- Объекты основных средств стоимостью не более 40 тыс. рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов Обществом организован надлежащий контроль за их движением.
- Приобретаемые книги, брошюры и другие печатные издания при принятии к учету не признаются основными средствами. Затраты на их приобретение признаются расходами отчетного периода, в котором они были совершены. Библиотечный фонд в Обществе не создается.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью принимать сумму фактических затрат Общества на его приобретение, сооружение, изготовление и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускать в случаях:

- достройки;
- дооборудования;
- реконструкции;
- частичной ликвидации.

В текущем году Общество не производило переоценку основных средств.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Инвест-Евро-Пенза» за 2020 год

Амортизация основных средств:

- Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.
- Повышающий коэффициент при начислении амортизации способом уменьшаемого остатка, который применяется к норме амортизации не применяется.

Срок полезного использования объекта основных средств Общество определяет при признании объекта основных средств исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа этого объекта, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта;

Срок полезного использования объекта основных средств устанавливается комиссией по основным средствам.

При приобретении объектов основных средств, бывших в эксплуатации, срок их полезного использования определяется:

- Путем уменьшения срока полезного использования на количество месяцев эксплуатации данного объекта предыдущим собственником,
- Если указанный выше способ невозможен, то технические специалисты самостоятельно определяют срок полезного использования с учетом требований техники безопасности и других факторов.

Принятые Обществом сроки полезного использования объектов основных средств:

Номер амортизационной группы	Срок полезного использования ОС	ОС, относящиеся к группе амортизации
1	От 1 года до 2 лет включительно	Ресепшн
2	Свыше 2 лет до 3 лет включительно	Елка новогодняя
3	Свыше 3 лет до 5 лет включительно	Разметочная машина, Автомобиль, Вышка-тура, Грязезащитное покрытие Лифт
4	Свыше 5 лет до 7 лет включительно	Автоматическая пожарная сигнализация, Оповещение о пожаре и по сигналам ГО и ЧС, Сплинkerное пожаротушение, дренчерные завесы и противопожарный водопровод, Вентилятор ВРПВ-Н-4-6-3, Металлическая конструкция "Вертикальная клумба", Наружный газопровод, Остановочный комплекс, Порошковое пожаротушение, Светильник подвесной, Система контроля и управления доступом, Система охранно-тревожной сигнализации, Снегоочиститель, Сцена-подиум, Цифровая Мини-АТС
5	Свыше 7 лет до 10 лет включительно	Флагшток, модульная котельная, Контейнерная площадка, Площадки производственные с покрытием, Световые буквы, Система видеонаблюдения наружная (парковки), Система охранного телевидения, Система учета посетителей, Структурированная кабельная система, Тепловые сети непроходные Ф273х6
6	Свыше 10 лет до 15 лет включительно	Контейнер, Система внешнего освещения, Стойка-ресепшн из композитного материала
7	Свыше 15 лет до 20 лет включительно	Комплектная трансформаторная подстанция, Наружная дождевая канализация, Наружная канализация, Распределительная трансформаторная подстанция
8	Свыше 20 лет до 25 лет включительно	-
9	Свыше 25 лет до 30 лет включительно	-
10	Свыше 30 лет	Здание МТРК "Коллаж", Коллектор ручья, Наружный водопровод, Эскалатор

Затраты на текущий ремонт ОС включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

Согласно п. 5 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

В отчетном году первоначальная стоимость основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, не изменялась. Не подлежит амортизации Основное средство - Земельный участок.

Расшифровка доходных вложений в материальные ценности :

тыс. руб.

Наименование	инв. №	первоначальная стоимость	Поступило (выбыло, амортизация)	остаточная стоимость	первоначальная стоимость	Поступило (выбыло, амортизация)	остаточная стоимость
		31.12.2020			31.12.2019		
Доходные вложения в материальные ценности							
Здание МТРК "Коллаж" Общ площ 59 538,4, Кад.номер:58:29:1006005:1044	027	2 105 419	(562 233)	1 543	2 105 419	(491 822)	1 613 597
Земельный участок площадью 120478,00 кв.м., кад.номер 58:29:1006005:1183, кадастр стоим 317 819 759	00-0000 01	97 494	(97 494)	(0)	97 494	(0)	97 494
Земельный участок кад.номер 58:29:1006005:3109, площадью 116414 +/- 119 кв.м., Кад.стоим.330 300 278	3109	(0)	94 196	94 196	(0)	(0)	(0)
Прочее		664 130	(510 870)	153 677	664 130	(490 239)	173 891
<b>Итого</b>		<b>2 867 043</b>	<b>(1 073 104)</b>	<b>1 791 059</b>	<b>2 867 043</b>	<b>(982 061)</b>	<b>1 884 982</b>

### 6.1.2. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

Отложенные налоговые активы были сформированы в результате переоценки выданных Обществом ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте и получения Обществом налоговых убытков на протяжении нескольких отчетных периодов.

Расшифровка отложенных налоговых активов за 2020 год:

тыс. руб.

Виды активов и обязательств	31.12.2019	Поступление	Погашение	31.12.2020
Доходные вложения в материальные ценности	729	-	(589)	141
Материалы	-	-	-	-
Основные средства	7	-	(7)	-
Накопленные убытки	6 046	2 823	-	8 869
Убыток текущего периода	-	38 345	(38 346)	-
Курсовые разницы от переоценки выданных ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте	101 358	63 007	-	164 365
Финансовые вложения	-	7 894	(7 894)	-
<b>Итого</b>	<b>108 140</b>	<b>112 069</b>	<b>(46 834)</b>	<b>173 375</b>

Расшифровка отложенных налоговых активов за 2019 год:

тыс. руб.

Виды активов и обязательств	31.12.2018	Поступление	Погашение	31.12.2019
Доходные вложения в материальные ценности	515	498	(284)	729
Основные средства	7	-	-	7
Оценочные обязательства и резервы	-	21	(21)	-
Накопленные убытки	36 931	997	(31 882)	6 046
Убыток текущего периода	-	-	-	-
Курсовые разницы от переоценки ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте	138 440	20 997	(58 080)	101 358
<b>Итого</b>	<b>175 895</b>	<b>22 513</b>	<b>(90 267)</b>	<b>108 140</b>



### 6.1.3. ЗАПАСЫ

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 05/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.01 № 44н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными Приказом Минфина РФ от 28.12.2001 № 119н.

Оценка при приобретении/ изготовлении:

- Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости их изготовления/ приобретения.
- Затраты по заготовке и доставке товаров до центральных складов (баз), производимые до момента их передачи в продажу, включаются в состав расходов.
- Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Оценка при списании:

- В соответствии с п. 16 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», при отпуске материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится одним из следующих способов:

Группы (виды) МПЗ	Способ оценки
Сырье, материалы	по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО)
Готовая продукция	по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО)
Товары	по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО)
Специальная одежда, специальное оборудование, специальные инструменты	по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО)

Состав запасов:

тыс.руб.

Активы, отраженные в составе запасов	Стоимость		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Топливо	-	1	1
Материалы, переданные в переработку на сторону	-	-	-
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	2 993	1 834	1 813
Специальная оснастка и спец одежда на складе	9	1	11
Спец оснастка и спец одежда в эксплуатации	7	39	76
<b>Итого</b>	<b>3 009</b>	<b>1 875</b>	<b>1 901</b>

В состав специальной оснастки и специальной одежды входят средства индивидуальной защиты работников организации, специальная одежда, специальная обувь и предохранительные приспособления: комбинезоны, костюмы, куртки, брюки, халаты, полубухты, тулупы, различная обувь, рукавицы, очки, шлемы, противогазы, респираторы, другие виды специальной одежды.

Учет спецодежды ведется в соответствии с Методическими указаниями по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утвержденными Приказом Минфина России от 26.12.2002 N 135н.

Спецодежда принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью спецодежды, приобретенной за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС. (Основание: п. 11 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды)

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, списывается в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам организации.

Оценка спецодежды, отпущенной со склада, а также оставшейся на складе, производится исходя из фактической себестоимости объекта и норм, исчисленных исходя из сроков полезного использования этого объекта.

Стоимость спецодежды и других СИЗ, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи превышает 12 месяцев, погашается линейным способом исходя из сроков полезного использования специальной одежды, предусмотренных в Типовых нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты работникам организаций, утвержденных Приказом Министерства Здравоохранения и социального развития РФ от 09.12.2014 N 997н. и утвержденной Приказом по организации № 46 от 19.07.2018 г. (Основание: п. 26 Методических указаний по бухгалтерскому

учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды).

#### 6.1.4. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с арендаторами с отнесением суммы резерва на финансовые результаты в составе прочих расходов.

Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, другие долги, нереальные для взыскания, списываются и включаются в результаты хозяйственной деятельности по особому распоряжению руководителя. В 2020 году списана дебиторская задолженность по следующим контрагентам:

тыс. руб.

Наименование контрагента	Сумма задолженности,	Причина перевода
ООО "Симфония", Marasil	179	Истечение срока исковой давности
ООО "Верный шаг" "ID Collection"	784	Ликвидация
<b>Итого</b>	<b>963</b>	

Списанная дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности отражена за балансом.

#### 6.1.5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем). (Основание: п. 5 ПБУ 19/02)

Способ оценки финансовых вложений:

- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.
- Финансовые вложения, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. В случае устойчивого снижения стоимости финансовых вложений Общество создает резерв под обесценение на величину разницы между их учетной и оценочной или расчетной стоимостью. Резерв под обесценение финансовых вложений отражается в Отчете о Финансовых результатах в составе прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость вложений, рыночная стоимость которых не определяется и по которым создан резерв под обесценение, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы созданного резерва.
- Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.

При выбытии финансовых вложений их стоимость определяется следующим образом:

- по которым определяется текущая рыночная стоимость – исходя из последней оценки,
- по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости, а по финансовым вложениям, стоимость которых, определена в иностранной валюте, с учетом пересчета в рубли по курсу ЦБ РФ на дату принятия их к учету и на отчетные даты.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

(Основание: п. 22 ПБУ 19/02)

По состоянию на отчетные даты финансовые вложения включали:

тыс. руб.

№	Виды финансовых вложений	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Срок погашения	Годовая ставка процентов	Обеспечение
	<b>Долгосрочные финансовые вложения</b>	<b>1 011 873</b>	<b>810 169</b>	<b>1 503 796</b>			
<b>1</b>	<b>Предоставленные займы, всего</b>	<b>61 831</b>	<b>14 062</b>	<b>51 166</b>	-	-	-
	ООО "Вологда Инвест"	544	-	544	23.06.2030	8,25	нет
	ООО "Смоленск Инвест"	50 621	-	50 621	23.06.2030	8,25	нет
	ООО "Фирма "БИТ"	8 366	11 762	-	30.04.2022	8,25	нет
	ООО "Амфибия"	2 300	2 300	-	16.07.2024	8,5	нет
<b>2</b>	<b>Ценные бумаги (векселя) полученные</b>	<b>950 042</b>	<b>796 107</b>	<b>1 452 630</b>	-	-	-
	Р № 1	-	-	246 621	по представлению, но не ранее 30.12.2019г.	0	нет
	Р № 2	-	-	312 618	по представлению, но не ранее 30.12.2019г.	0	нет
	№ AAA 001	84 957	71 192	79 891	по представлению, но не ранее 25.12.2033г.	0	нет
	№ AAA 002	236 402	198 098	222 306	по представлению, но не ранее 25.12.2034г.	0	нет
	№ AAA 004	66 488	55 715	62 524	по представлению, но не ранее 30.06.2035г.	0	нет
	№ AAA 007	88 651	74 287	83 365	по представлению, но не ранее 30.09.2035г.	0	нет
	№ AAA 008	52 452	43 953	49 324	по представлению, но не ранее 31.12.2035г.	0	нет
	№ AAA 009	162 527	136 193	152 835	по представлению, но не ранее 31.12.2037г.	0	нет
	№ AAA 010	258 565	216 670	243 147	по представлению, но не ранее 31.12.2038г.	0	нет
<b>3</b>	<b>Прочие финансовые вложения</b>	-	-	-	-	-	-
	<b>Депозитные вклады</b>	-	-	-	-	-	-
	<b>Краткосрочные финансовые вложения</b>	<b>594 699</b>	<b>584 506</b>	<b>55 029</b>			
<b>1</b>	<b>Предоставленные займы, всего</b>	-	<b>86 165</b>	<b>55 029</b>	-	-	-
	ООО "Вологда Инвест"	-	544	-	23.06.2020	8,25	нет
	ООО "Новый век медиа"	-	5 000	-	22.05.2020	6	Договор поручительства с Кидэ Эммануэль Мари Жак
	ООО "Смоленск Инвест"	-	50 621	-	23.06.2020	8,25	нет
	Филиал компании с ограниченной ответственностью "САНДОНИЯ ЛИМИТЕД"	-	-	1 400	30.06.2019	8,25	нет
	Филиал компании с ограниченной ответственностью "САНДОНИЯ ЛИМИТЕД"	-	30 000	-	16.01.2020	7	нет
	ООО "Белфуд Продакшн"	-	-	48 629	07.10.2019	14	нет
	ООО "Новый век медиа"	-	-	5 000	22.05.2020	6	Договор поручительства

							с Кидэ Эммануэль Мари Жак
2	Ценные бумаги (векселя) полученные	594 699	498 341	-	-	-	-
	Р № 1	262 259	219 765	-	по представлению, но не ранее 30.12.2019г.	0	нет
	Р № 2	332 441	278 576	-	по представлению, но не ранее 30.12.2019г.	0	нет
3	Прочие финансовые вложения	-	-	-	-	-	-
	Депозитные вклады	-	-	-	-	-	-
<b>ИТОГО</b>		<b>1 606 572</b>	<b>1 394 675</b>	<b>1 558 825</b>	-	-	-

По состоянию на 31 декабря 2020 года стоимость финансовых вложений составила 1 606 572 тыс. руб.:

- Вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется:

Стоимость по состоянию на 31 декабря 2020 года: 1 606 572 тыс.руб. (31 декабря 2019 года: 1 394 676 тыс.руб., 31 декабря 2018 года: 1 558 825 тыс. руб.).

По краткосрочным финансовым вложениям – ценным бумагам Вексель № 1 3.550.000 Долл КОМПАНИЯ ПЕНЗИНВЕСТ ЛТД от 30.12.2011 и Вексель № 2 4.500.000 Долл КОМПАНИЯ ПЕНЗИНВЕСТ ЛТД от 28.06.2013 создан резерв под обесценение финансовых вложений в размере учетной стоимости в связи с окончанием срока предъявления.

По остальным финансовым вложениям Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался в связи с тем, что тенденций к существенному снижению стоимости финансовых вложений в 2020 году не наблюдалось.

Поступления по выданным займам (процентные доходы по займам) отражены по статье 4214 отчета о движении денежных средств в сумме 1 600 тыс.руб. за 2020 год (в сумме 6 336 тыс.руб. за 2019 год, в сумме 117 тыс. руб. за 2018 год).

#### 6.1.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Определение денежных эквивалентов и составление Отчета о движении денежных средств производятся Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина РФ от 2.02.11. № 11н.

Денежными эквивалентами, признаются активы, отвечающие следующим критериям:

- высоколиквидные финансовые вложения,
- могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств,
- подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком погашения менее 3-х месяцев.

Денежные потоки отражаются свернуто:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Сумма денежных средств и денежных эквивалентов, отраженных в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств, представлена ниже:

тыс. руб.			
Вид	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Денежные средства в кассе и на банковских счетах - рубли	13 079	8 889	8 997
Денежные средства в кассе и на банковских счетах - валюта	58 657	49 153	-
Денежные эквиваленты - Краткосрочные депозиты на срок менее трех месяцев	227 000	230 000	155 000
<b>Итого отражено в Бухгалтерском балансе</b>	<b>298 736</b>	<b>288 042</b>	<b>163 997</b>
<b>Итого отражено в Отчете о движении денежных средств</b>	<b>298 736</b>	<b>288 042</b>	<b>163 997</b>

Сумма депозитных вкладов в кредитных учреждениях на 31 декабря 2020 года в размере 227 000 тыс. руб. выражена в рублях, (на 31 декабря 2019 года - 230 000 тыс. руб. выражена в рублях, на 31 декабря 2018 года – 155 000 тыс. руб. выражена в рублях).

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Инвест-Евро-Пенза» за 2020 год

Поступления по краткосрочным депозитам (процентные доходы по депозитным вкладам сроком до 3-х месяцев учитываемых в качестве денежных эквивалентов) отражены по статье 4119 отчета о движении денежных средств в сумме 299 тыс. руб. за 2020 год, (в сумме 1 685 тыс. руб. за 2019 год, в сумме 3 066 тыс. руб. за 2018 год).

#### 6.1.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Состав прочих оборотных активов:

Активы, отраженные в составе прочих оборотных активов	Стоимость		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расходы будущих периодов	35	55	154
Объект законченный строительством «Автодорога от пр. Победы 308м», подлежащий передачи в муниципальную собственность Управлению по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Пензы	-	14 150	14 150
<b>Итого</b>	<b>35</b>	<b>14 205</b>	<b>14 304</b>

тыс.руб.

#### 6.1.8. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

##### УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества полностью оплачен.

##### ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

По строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса отражена безвозмездная финансовая помощь участника Общества. Безвозмездная финансовая помощь предоставлена путем передачи Обществу векселей, эмитированных

- участником Общества;
- третьим лицом - компаний STANDARD SERVICES LTD

##### ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

По строке 1300 «Итого по разделу III» бухгалтерского баланса отражена стоимость чистых активов Общества.

На 31.12.2020 г. размер чистых активов составил (822 530) тыс. руб. (на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. размер чистых активов составил (54 939) тыс. руб. и (24 009) тыс. руб. соответственно).

#### 6.1.9. ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

*Способ списания дополнительных расходов по займам*

Дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Заемные средства включали:

Вид обязательства, контрагент, договор	Срок погашения	тыс. руб.		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Кредит банка, Костромское ОСБ № 8640 г. Кострома, Договор НКЛ №8640/8/13231 от 15.08.2013	14.08.2023	1 094 000	1 250 000	1 398 000
Простой беспроцентный вексель выданный компании В.І.С.Г. LIMITED Серия А № 3 на сумму 31 399 141,60 долларов США от 30 сентября 2011г	По предъявлении, но не ранее 30.04.2019	1 944 317	1 629 282	1 623 852
договор займа В.І.С.Г. LIMITED № б/н от 20.02.17 на 1.650.015 долл США до 14.02.2024	14.02.2024	136 078	106 406	110 854
договор займа В.І.С.Г. LIMITED № б/н от 14.03.17 на 8.000.000 долл США до 14.03.2024	14.03.2024	777 500	609 489	636 799
<b>Итого долгосрочные займы и кредиты</b>		<b>3 951 896</b>	<b>3 595 177</b>	<b>3 769 505</b>
Костромское ОСБ № 8640 г. Кострома, Договор НКЛ №8640/8/13231 от 15.08.2013	27.01.2021	1 230	-	-
Костромское ОСБ № 8640 г. Кострома, Договор НКЛ	27.01.2020	-	1 397	-

№8640/8/13231 от 15.08.2013				
Костромское ОСБ № 8640 г. Кострома, Договор НКЛ №8640/8/13231 от 15.08.2013	27.01.2019	-	-	1 609
<b>Итого краткосрочные займы и кредиты</b>		<b>1 230</b>	<b>1 397</b>	<b>1 609</b>

Сумма расходов по займам и кредитам в 2020 году составила 181 357 тыс. руб., в 2019 году - 380 893 тыс. руб., в 2018 году - 317 536 тыс. руб., в том числе:

- по кредиту Сбербанка: 122 593 тыс. руб. в 2020 году, 138 348 тыс. руб. в 2019 году.
- по полученным займам, выданным векселям: 58 765 тыс. руб. в 2020 году, 242 545 тыс. руб. в 2019 году.

Начисленные проценты (дисконт) по выданному векселю компании B.I.C.G. LIMITED Серия А № 3 отражаются в составе прочих расходов равномерно (ежемесячно) в течение предусмотренного векселем срока выплаты денежных средств с момента выдачи векселя до указанного в векселе срока платежа исходя из количества дней нахождения векселя у векселедержателя, приходящихся на текущий месяц, и общей суммы дисконта по векселю. (абз. 2 п. 15 ПБУ 15/2008)

По состоянию на 31 декабря 2020 года остаток начисленных, но не выплаченных процентов по кредиту Сбербанка составил 1 230 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года - 1 397 тыс. руб., на 31 декабря 2018 года - 1 609 тыс. руб.). В связи с тем, что задолженность по указанным процентам является краткосрочной, срок уплаты процентов по кредиту Сбербанка ежемесячно, проценты начисленные, но не выплаченные отражены обособленно от основной суммы обязательств и отражены по строке 1510 Бухгалтерского баланса как краткосрочные заемные средства.

Обеспечение обязательств:

тыс. руб.

Характер обязательства	Сумма обязательства на 31 декабря			Сумма выданного обеспечения на 31 декабря			Вид обеспечения	Организация-кредитор	Риски неисполнения обязательств в (в т.ч. штрафы, пени, неустойки)
	2020	2019	2018	2020	2019	2018			
Кредит банка	1 094 000	1 250 000	1 398 000	2 351 328	2 351 328	2 608 113	Залог Здание котельной 116,8 м2 Здание МТРК "Коллаж" земельный участок, технологическое оборудование, ограничения использования не установлено	Костромское ОСБ № 8640 г. Кострома, Договор НКЛ №8640/8/13231 от 15.08.2013	штрафы, пени, неустойки, обязательства по досрочного возврата всей суммы кредита

#### 6.1.10. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенное налоговое обязательство сформировалось вследствие возникновения налогооблагаемых временных разниц, образованных в результате:

- формирования различной первоначальной стоимости объектов основных средств и объектов амортизируемого имущества;
- применения разного срока полезного использования при начислении амортизации для целей бухгалтерского учета и для целей определения налога на прибыль

Расшифровка отложенных налоговых обязательств за 2020 год

тыс. руб.

Виды активов и обязательств	31.12.2019	Поступление	Погашение	31.12.2020
Основные средства, Доходные вложения в материальные ценности, Внеоборотные активы, Материалы	23 467	55	(1 376)	22 146
Курсовые разницы от переоценки ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте	54 585	50 059		104 644

<b>Итого</b>	<b>102 604</b>	<b>16 727</b>	<b>(50 105 )</b>	<b>102 604</b>
--------------	----------------	---------------	------------------	----------------

Расшифровка отложенных налоговых обязательств за 2019 год

тыс. руб.

<b>Виды активов и обязательств</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Поступление</b>	<b>Погашение</b>	<b>31.12.2019</b>
Основные средства, Доходные вложения в материальные ценности, Внеоборотные активы, Материалы	25 208	45	(1 786)	23 467
Курсовые разницы от переоценки ценных бумаг, номинированных в иностранной валюте	86 222	16 682	(48 319)	54 585
<b>Итого</b>	<b>135 982</b>	<b>16 727</b>	<b>(50 105 )</b>	<b>102 604</b>

#### 6.1.11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Информация о кредиторской задолженности

тыс. руб.

<b>Вид задолженности</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
расчеты с поставщиками и подрядчиками	11 808	7 699	4 597
авансы полученные	72 652	74 914	68 663
расчеты по налогам и взносам	33 922	48 419	31 749
прочая	160	150	299
<b>ИТОГО</b>	<b>118 542</b>	<b>131 182</b>	<b>105 308</b>

Кредиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности списываются и включаются в результаты хозяйственной деятельности по особому распоряжению руководителя.

#### 6.1.12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Учетной политикой Общества предусматривается создание резервов на предстоящую оплату отпусков.

##### **Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков.**

Признание оценочного обязательства производится ежемесячно. Величина оценочного обязательства определяется как произведение средней заработной платы работников за 12 месяцев и страховых взносов на количество дней неиспользованного отпуска каждого сотрудника по состоянию на отчетную дату.

За отчетный период 2020 год:

- сумма начисленного оценочного обязательства на оплату отпусков составила 2 079 тыс. руб.
- сумма оценочного обязательства, списанная в счет отражения затрат, составила 1 820 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. оценочные обязательства на оплату отпусков были краткосрочными.

Сумма оценочных обязательств на оплату отпусков составила:

- 2 653 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2020,
- 2 394 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019,
- 2 229 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018,

##### **Характер обязательства и ожидаемый срок его исполнения.**

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, неиспользованных по состоянию на 31 декабря 2020 года. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2020 года будет использован в 2021 году. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 года.

#### Оценочное обязательство предстоящих расходов.

В отчетном 2019 году отсутствовали Оценочные обязательства предстоящих расходов.

За 2018 год сумма оценочного обязательства предстоящих расходов, списанная в счет отражения затрат, составила 10 866 тыс. руб.

#### 6.1.13. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Обеспечения, выданные организацией в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций в 2020 отсутствовали.

В 2020 году ООО «Инвест-Евро-Пенза» получило обеспечения в виде банковских гарантий и договора поручительства под обеспечение обязательств от следующих контрагентов:

тыс. руб.			
Контрагент	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
1-102 ООО "РЕ Трэйдинг", "МОНИТО"	603	550	506
1-126 ООО "РЕ Трэйдинг", "HOUSE"	542	498	458
1-147, 1-148 (1-10) ООО "РЕ Трэйдинг", "CROPP TOWN"	449	420	386
1-159 ООО «Бифлекс», Ваоп	-	1 369	-
1-166 АО "Мэлон Фэшн Груп" "Befree"	1 153		462
1-171 (130)-228 ООО "АДИДАС", Reebok	210	418	-
1-171-357 ООО "АДИДАС", Adidas	340	655	-
1-83 ООО "РЕ Трэйдинг", "RESERVED"	769	591	543
2-24-665 ООО "Остин", FUNDAY	623	565	556
2-57-433 АО "ГЛОРИЯ ДЖИНС", "Gloria Jeans"	925	925	
Киде Эмманюэль Мари Жак	-	5 440	5 140
<b>Итого</b>	<b>5 960</b>	<b>11 431</b>	<b>8 050</b>

Обеспечения выданные:

тыс. руб.			
Контрагенты	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Костромское ОСБ № 8640 г. Кострома	2 351 328	2 351 328	2 608 113
Договор НКЛ №8640/8/13231 от 15.08.2013	2 351 328	2 351 328	2 608 113
Здание котельной 116,8 м2	1	1	12 378
Здание МТРК "Коллаж"	2 116 167	2 116 167	2 047 500
Земельный участок площадью 116 414,00 кв.м., кад.номер 58:29:1006005:3109	235 130	-	-
Земельный участок площадью 120478,00 кв.м., кад.номер 58:29:1006005:1183	-	235 130	337 492
Технологическое оборудование 42 единицы оборудования инфраструктуры, обеспечивающие функционирование	30	30	210 743
<b>Итого</b>	<b>2 351 328</b>	<b>2 351 328</b>	<b>2 608 113</b>

#### 6.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

##### Доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

Перечень поступлений, признаваемых доходами от обычных видов деятельности организации:

- доходы от сдачи площадей в аренду.

Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации:

- доходы от продажи ценных бумаг и иных финансовых вложений;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Инвест-Евро-Пенза» за 2020 год



- поступления от продажи основных средств и иных активов, уступки права требования;
- доходы, полученных от кредитных учреждений и от участия в капиталах других организаций, штрафы, пени, полученные за нарушение условий договоров;
- поступления в возмещение убытков; прибыль прошлых лет;
- суммы кредиторской задолженности по истечении срока исковой давности; курсовые (суммовые) разницы, сформированные по правилам бухгалтерского учета имущества и обязательств;
- суммы дооценки активов;
- доход от излишков, выявленных при инвентаризации МПЗ; безвозмездно полученные ценности.

## Расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

Перечень расходов, признаваемых расходами от обычных видов деятельности организации:

- расходы, связанные со строительством
- расходы, связанные со сдачей помещений в аренду;
- расходы, связанные с содержанием сдаваемых в аренду помещений;
- расходы, связанные с содержанием производственного персонала.
- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт и содержание основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- налог на имущество;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и прочих услуг; другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Расходы, признаваемые прочими расходами:

- Расходы, связанные с приобретением, обслуживанием ценных бумаг и иных финансовых вложений, выбытием основных средств и иных активов, уступкой права требования;
- Расходы, связанные с услугами кредитных учреждений, участием в капиталах других организаций, суммы налогов и сборов в соответствии с законодательством, относящихся на финансовый результат, штрафы, пени, уплаченные за нарушение условий договоров;
- расходы на возмещение убытков; убытки прошлых лет;
- суммы дебиторской задолженности по истечении срока исковой давности;
- курсовые разницы, сформированные по правилам бухгалтерского учета имущества и обязательств; сумма уценки активов;
- расходы на содержание объектов, находящихся на консервации; судебные расходы, убыток от недостач, выявленный при инвентаризации МПЗ;
- расходы в виде сумм налогов, относящихся к списанной по истечении срока исковой давности кредиторской задолженности, безвозмездно переданные ценности, налог на имущество и прочие внереализационные расходы.

Прочие доходы и расходы, не вошедшие в перечень, но возникшие в ходе хозяйственной деятельности Общества, классифицировать в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Порядок признания управленческих расходов:

- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления,
- расходы раскрываются в Отчете о Финансовых результатах отдельной строкой.

Порядок признания коммерческих расходов:

- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления,
- расходы раскрываются в Отчете о Финансовых результатах отдельной строкой.

### 6.2.1. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОТ ОБЫЧНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, услуг (за минусом НДС), себестоимости проданных товаров, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже:

тыс. руб.

Виды деятельности	2020 год			2019 год		
	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/(убыток)	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/(убыток)
Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	554 441	(210 667)	343 774	710 685	(278 328)	432 357
<b>Итого</b>	<b>554 441</b>	<b>(210 667)</b>	<b>343 774</b>	<b>710 685</b>	<b>(278 328)</b>	<b>432 357</b>

В 2020 году выручка по сравнению с предыдущим годом снизилась на 156 244 тыс. руб. или на 28%. Себестоимость по сравнению с предыдущим годом уменьшилась на 67 661 тыс. руб. или на 24%. Валовая прибыль уменьшилась на 88 583 тыс. руб. или на 20%.

Расшифровка выручки (нетто) от продажи товаров, услуг (за минусом НДС) по видам:

Выручка	тыс. руб.	
	2020 год	2019 год
1. АРЕНДА	265 246	444 187
2. ЭКСПЛУАТАЦИЯ	70 895	74 888
3. МАРКЕТИНГОВЫЙ СБОР	3 763	7 212
4. ПРОЦЕНТ ОТ ОБОРОТА (Плата с товарооборота)	120 386	81 645
5. КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ	77 858	85 157
5. СВЕРХНОРМАТИВНЫЙ СБРОС	3 932	3 775
6. РЕКЛАМА	6 258	7 464
7. УСЛУГИ ИНТЕРНЕТА, ТЕЛЕФОНА	879	814
8. ТЕХ.ОБСЛУЖИВАНИЕ	5	273
9. УДАЛЕНИЕ ОТХОДОВ (ТБО, ЖБО)	1 664	1 961
10. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДАННЫХ О ПОСЕЩАЕМОСТИ	-	3
11. МАКУЛАТУРА	24	41
14. ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ НА ПАРКОВКЕ	3 511	3 184
16. Комиссионные от подрядчиков	20	24
16. Штрафы (без НДС) за расторжение, пени (с НДС) просрочку по договорам аренды	-	15
17. Услуги по переоформлению документов, оформляющих согласованную с Арендодателем передачу прав	-	42
<b>Итого</b>	<b>554 441</b>	<b>710 685</b>

#### 6.2.2. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

В отчетном периоде коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	тыс. руб.	
	2020 год	2019 год
Прочие затраты Реклама и маркетинг	4 453	11 441
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>4 453</b>	<b>11 441</b>

В 2020 году коммерческие расходы по сравнению с предыдущим годом снизились на 6 988 тыс. руб. или на 61%.

#### 6.2.3. УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

В отчетном периоде управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	тыс. руб.	
	2020 год	2019 год
1. 1 Оплата труда	16 414	16 623
1. 2.1 стационарный телефон Услуги связи	51	53
1. 2.2 интернет Услуги связи	84	109
1. 2.3 мобильная связь Услуги связи	32	30
1. 3 Канцтовары и расходные материалы для офисной техники	108	129
1. 4 Приобретение ОС менее 40000 (Оргтехника, Мебель, друг)	175	273
1. 5.1 Приобретение, лицензирование ПО	34	172
1. 5.2 Обслуживание ПО (1С, К+)	303	370
1. 6 Реклама и маркетинг на 20,26 счет прочие	-	1 274
1. 8 Услуги управляющей компании DG-19	-	6 000
1. 8 Услуги управляющей компании ИМЛ	77 301	61 854
1. 9 Рег.договоров, госпошлина, БТИ, кадастровые работы	79	11

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Инвест-Евро-Пенза» за 2020 год

Управленческие расходы	2020 год	2019 год
1.10 Прочие расходы неоперационные (адвокаты, сюрвеер, консультанты)	1 051	1 015
1.10 услуги по сдаче в аренду CBRE	2 432	1 036
1.11 Административные Прочие расходы	175	146
1.12 Обязательное и добровольное страхование имущества	1 172	1 339
1.13 Аудит	1 597	569
2. 3 Затраты по карантину	419	-
2.10.1 бензин, солярка	0	9
2.10.2 запчасти для транспорта (материалы)	-	11
2.10.4 страховка транспорта	9	46
2.10.5 ТО транспорта (работы, услуги)	2	24
2.11.5.1 СИЗ, Расходы по обучению персонала и др.	99	-
2.12 Расходные материалы	-	0
3.1 Налог на имущество + транспортный	6	8
3.2 Аренда земли	89	4 860
3.2 Земельный налог	4 844	-
Амортизация	15	6
<b>Итого</b>	<b>106 489</b>	<b>95 967</b>

В 2020 году управленческие расходы по сравнению с предыдущим 2019 годом увеличились на 10 522 тыс. руб. или на 11% в связи с появлением земельного налога и ростом расходов на услуги управляющей компании.

В 2019 году управленческие расходы по сравнению с предыдущим 2018 годом снизились на 6 128 тыс. руб. или на 6% в связи со снижением расходов на услуги консультантов.

#### 6.2.4. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ

В составе процентов к получению числятся доходы от размещения временно свободных денежных средств в доходные финансовые инструменты.

Проценты к получению были представлены следующими статьями:

тыс. руб.

Проценты к получению	2020 год	2019 год
Проценты к получению по выданным займам	5 731	11 801
Проценты к получению по депозитам	310	1 645
<b>Итого</b>	<b>6 041</b>	<b>13 446</b>

В 2020 году проценты к получению по сравнению с предыдущим 2019 годом снизились на 7 405 тыс. руб. или на 55%, что связано со снижением выданных процентных займов.

В 2019 году проценты к получению по сравнению с предыдущим 2018 годом увеличились на 5 486 тыс. руб. или на 69%, что связано с увеличением выданных процентных займов.

#### 6.2.5. ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ

В составе процентов к уплате числятся расходы по уплате процентов за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов).

Проценты к уплате за отчетный период составили:

тыс. руб.

Проценты к уплате	2020	2019
Проценты по кредиту	121 403	137 007
Плата за обслуживание	1 190	1 341
Проценты по займам	58 765	51 704
<b>Итого</b>	<b>181 357</b>	<b>190 052</b>

#### 6.2.6. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Прочие доходы и расходы представлены следующими статьями:

тыс. руб.

прочие доходы и расходы	2020 год		2019 год	
	доходы	расходы	доходы	расходы
1. 1 Выплаты сотрудникам (мат.помощь) не НУ	-	243	-	100

прочие доходы и расходы	2020 год		2019 год	
	доходы	расходы	доходы	расходы
1. 8 Услуги УК новые объекты для покупки не НУ	-	-	-	6 106
1. 9 Госпошлины : Росреестр, БТИ, суд, администрация Судебные расходы и арбитражные сборы (пп.10 п.1 ст.265 НК РФ)	-	76	-	151
1.10 Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате) (пп.13 п.1 ст.265 НК РФ)	-	-	-	12
1.11. Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	-	3 323	-	173
1.14 Услуги оценщика	-	90	-	90
1.15 Расходы за счет страховых возмещений	-	-	-	206
3.3 Штрафы, пени и неустойки в бюджет (не принимаемые в НУ п.2 ст.270 НК РФ)	-	425	-	-
5.1.1 проценты по кредиту Проценты, начисленные в соответствии со статьей 269	-	-	-	-
5.1.2 плата за обслуживание кредита	-	-	-	-
5.2.1 Расходы на услуги банков	-	317	-	144
5.2.3 прочие расходы на услуги банка	-	244	-	157
5.3 Прочие Расходы по финансовой деятельности	-	8	-	17
6.3 Дисконт по векселям В.И.С.Г Разница между первоначальной и номинальной стоимостью по долговым ценным бумагам	-	-	-	190 841
6.3 Проценты по займам В.И.С.Г	-	-	-	-
6.4 Списание Невозмещаемые суммы НДС (решение об отказе)	-	4 734	-	-
6.5 G11 не учитываемые в целях налогообложения	-	642	-	-
6.5 Налог на прибыль иностранных организаций	-	8 771	-	-
6.5 Прочие Инвестиционные не учитываемые в целях налогообложения	-	9 557	-	40 113
6.5 Судебные расходы и арбитражные сборы по аренде земельного участка (пп.10 п.1 ст.265 НК РФ)	-	1 244	-	6 343
12 Возмещение госпошлин (доходы)	-	-	46	-
13 Удержание обеспечительного платежа (Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате))	184	-	5 450	-
15 Возмещения ущерба, Страховые возмещения (Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 505	-	616	-
15 Пени за просрочку платежа к получению (уплате)	-	-	-	13
15 Штрафы по хозяйственным договорам к получению	10	-	685	-
2.11.5 Охрана труда Расходы прошлых лет	-	2	-	-
2.14.3 Коммунальные Горводоканал Расходы прошлых лет	-	4 726	-	-
Амортизация объектов благоустройства (не принимаемые в НУ пп.4 п.2 ст.256 НК РФ)	-	53	-	53
Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы оплаты труда	5	-	-	-
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией, модернизаций, ремонтом основных средств	-	-	3	-
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	994	5	-	-
Курсовые разницы	-	194 169	105 119	-
НДС по списанной кредиторской задолженности	-	0	-	2
Отчисления в оценочные резервы	-	598 863	494	-
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	-	-	2	-
Прибыль (убыток) прошлых лет (корректировка в сторону увеличения в НУ корректируются прошлые периоды)	-	-	18 544	1
Прибыль (убыток) прошлых лет (корректировка в сторону уменьшения в НУ корректируется текущий период)	2	178	66	498
Проценты к получению по выданным займам	-	-	-	-
Проценты к получению по депозитам	-	-	-	-
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	-	16 626	-	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы не НУ (п.1 ст.170 НК РФ)НДС, предъявленный поставщиком без счет-фактуры и не принятый к вычету в целях НДС)	-	0	-	0
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	0	-	12	4
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности не НУ	-	6	-	-
Списание начисленного НДС на прочие расходы не НУ (п.16,19 ст.270 НК РФ) Суммы НДС, уплаченные при безвозмездной передаче (в тч рекламной продукции	-	5	-	35
<b>Итого</b>	<b>2 702</b>	<b>844 305</b>	<b>131 036</b>	<b>245 059</b>

В 2020 году прочие доходы по сравнению с предыдущим 2019 годом снизились на 128 334 на 98%, что связано с курсовыми разнищами.

В 2020 году прочие расходы по сравнению с предыдущим 2019 годом увеличились на 599 249 на 245%, что связано с курсовыми разнищами.

Учитывая необходимость формирования прозрачной финансовой отчетности, а также международную практику учета, отражение следующих прочих доходов/расходов в отчете о финансовых результатах показано свернуто:

За 2020 год:

- положительные курсовые разнищи в сумме 1 076 022 тыс. руб.;
- отрицательные курсовые разнищи в сумме 1 270 191 тыс. руб.;
- прочие доходы по восстановленным в отчетном периоде суммам резерва по сомнительным долгам в размере 12 671 тыс. руб.;
- прочие расходы, связанные с созданием резерва по сомнительным долгам, в сумме 611 535 тыс. руб.

За 2019 год:

- положительные курсовые разнищи в сумме 505 078 тыс. руб.;
- отрицательные курсовые разнищи в сумме 399 959 тыс. руб.;
- прочие доходы по восстановленным в отчетном периоде суммам резерва по сомнительным долгам в размере 2 202 тыс. руб.;
- прочие расходы, связанные с созданием резерва по сомнительным долгам, в сумме 1 707 тыс. руб.

## 6.2.7. ПОСТОЯННЫЕ И ВРЕМЕННЫЕ РАЗНИЦЫ

Сумма текущего налога на прибыль определяется организацией путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового обязательства (ПНО), а также на сумму разнищи между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах, учтенных при определении текущего налога на прибыль, представлена в таблице.

тыс. руб.

Отложенный налог	Обороты за 2020 год		Обороты за 2019 год	
	возникло	погашено	возникло	погашено
<b>Отложенный налог</b>	<b>16 497</b>		<b>(34 377)</b>	
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>101 353</b>	<b>(43 635)</b>	<b>22 513</b>	<b>(90 267)</b>
в том числе:				
- Доходные вложения в материальные ценности	-	(161)	497	(284)
- Оценочные обязательства и резервы			21	(21)
- Расходы будущих периодов	2 764		996	(31 882 )
- Убыток текущего периода	35 581	(35 581)	-	-
- Прочие расходы	63 007	-	20 997	(58 080)
- Финансовые вложения	-	(7 893)	-	-
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>1 376</b>	<b>(42 220)</b>	<b>50 105</b>	<b>(16 727)</b>
- по амортизируемому имуществу	1 376	(55)	1 786	(45)
- по финансовым вложениям	-	(42 165)	48 318	(16 682)
<b>Пересчет</b>	<b>58</b>	<b>(434)</b>		

Признание и уменьшение ОНА в отчетном периоде связано в основном:

- с отражением в бухгалтерском учете суммы налогового убытка.
- с начислением в бухгалтерском учете курсовых разнищ от переоценки валютных векселей.

Признание ОНО в отчетном периоде связано:

- с превышением сумм амортизации, которые были учтены при определении налоговой базы по налогу на прибыль, над

суммами амортизации, сформировавшими бухгалтерскую прибыль;

- с начислением в бухгалтерском учете курсовых разниц от переоценки полученных валютных векселей.

Уменьшение (погашение) ОНО в отчетном периоде связано с превышением сумм амортизации, сформировавших бухгалтерскую прибыль, над суммами амортизации, уменьшившими налоговую базу по налогу на прибыль.

## 6.2.8. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

тыс. руб.

Наименование	2020 год	2019 год
Прибыль/(убыток) до налогообложения по данным бухгалтерского учета	(784 088)	34 320
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль	(156 818)	6 864
Постоянные разницы отчетного периода	139 944	58 386
Изменение отложенных налоговых обязательств	(40 844)	33 377
Изменение отложенных налоговых активов	57 717	(67 754)
Налогооблагаемая прибыль по данным налогового учета	-	154 368
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	-	30 874

## 6.3. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Отчет о движении денежных средств раскрывает информацию о денежных потоках организации, а также об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода. При этом под денежными потоками понимаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов, за исключением тех, которые изменяют состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяют их общую сумму.

Денежные потоки Общества, в основном, связаны с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов деятельности.

Денежные средства (или их эквиваленты), которые недоступны для использования организацией, по состоянию на отчетную дату отсутствуют.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Расшифровки существенных статей прочих поступлений и выплат

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	За 2020 год	За 2019 год	За 2018 год
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>				
<b>прочие поступления :</b>	<b>4119</b>	<b>3 137</b>	<b>31 611</b>	<b>6 324</b>
- Возмещение за регистрацию		234	436	456
- Комиссионные вознаграждения		69	36	60
- Штрафы, пени		38	1 118	157
- Получение страховых возмещений		1 505	616	22
- Проценты по депозитам		299	1 685	3 066
- Возврат налогов		-	18 504	-
- НДС свернуто		-	9 216	2 563
- Реализация ОС		992	-	-
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>	<b>4129</b>	<b>(24 216)</b>	<b>(45 208)</b>	<b>(5 967)</b>
<b>прочие платежи :</b>				
- Штрафы, пени				(20)
- Транспортный налог		(8)	(8)	(8)
- Земельный налог		(4 790)	(4 794)	(4 872)
- Комиссии банков, ведение счетов		(317)	(144)	(190)
- Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса				(361)
- Компенсации ущерба по претензии			(150)	(515)
- Благотворительность		(5 000)	(40 112)	-
- НДС свернуто		(14 101)	-	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>	<b>4229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>прочие платежи :</b>				

## 7. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

#### Условия ведения деятельности Общества

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в экономике России привели к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

Совокупный финансовый результат Общества за текущий 2020 год и предыдущий 2019 год принял отрицательное значение. В 2020 году основной причиной отрицательной чистой прибыли явилось начисление резерва под обесценение финансовых вложений, а также отрицательные курсовые разницы.

Руководство общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости общества в текущих условиях. Отсутствуют значительные сомнения в способности ООО «Инвест-Евро-Пенза» продолжать непрерывно свою деятельность. Общество проводит следующие мероприятия по ликвидации негативных тенденций в финансовом состоянии компании :

1. Снижение расходов в виде процентов по долговым обязательствам. На момент составления отчетности ведется организация рефинансирования кредита Сбербанка. Уменьшится сумма кредита. Новый кредит будет выдан под меньшую ставку.
2. В целях увеличения доходов от сдачи в аренду торговых площадей в МТРК «Коллаж» произведена замена некоторых арендаторов на более привлекательных для посетителей. В результате увеличены арендные поступления от новых арендаторов.

Указанные мероприятия позволят увеличить чистую прибыль ООО «Инвест-Евро-Пенза» для обеспечения возможности Общества непрерывно вести свою деятельность.

#### Налогообложение.

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний общества может быть оспорена соответствующими Региональными или федеральными органами. События, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации Законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить Претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2020 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

#### Существующие и потенциальные иски против Общества.

В обычной деловой практике Общество участвует в судебных разбирательствах, возникающих в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. В 2020 году общество участвовало в судебных разбирательствах в качестве истца по взысканию дебиторской задолженности арендаторов.

В настоящее время ООО «Инвест-Евро-Пенза» участвует в качестве ответчика в судебных разбирательствах информация о которых приведена в разделе 5 настоящих пояснений.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков. Управление рисками Общества в 2020 году по сравнению с 2019 годом не изменилось.

Основные риски для деятельности Общества могут быть объединены в следующие укрупненные группы:

1. Рыночные риски

2. Кредитный риск
3. Риск ликвидности.
4. Риск, связанный с кризисом
5. Правовые риски

1. Рыночные риски

Рыночный риск – это риск возникновения у организации финансовых потерь (убытков) вследствие изменения курсов иностранных валют. Отличительным признаком рыночного риска от иных рисков является его зависимость от конъюнктуры рынков.

Рыночный риск подразделяется на валютный и процентный.

Основной составляющей рыночного риска является валютный риск, который, предоставляет собой риск убытков вследствие неблагоприятного изменения курсов иностранных валют

– Валютный риск

Некоторые операции могут оказать влияние на незначительное изменение валютной позиции:

- операции по валютным контрактам;
- операции с нерезидентами по переводам и платежам;

В 2020-м российская валюта оказалась под давлением целого ряда внешних факторов. За 2020 год курс доллара вырос с 62 до 74 рублей, а евро — с 69 до 90 рублей. Более того, в периоды высокой неопределённости значения ненадолго поднимались выше 81 и 94 рублей соответственно. Это связано с негативным влиянием пандемии коронавируса, рекордного обвала нефтяных цен и геополитических факторов. Впрочем, сдержать ослабление нацвалюты позволили действия Центробанка, меры российских властей по поддержке экономики, а также новости о разработке вакцин от COVID-19. Общество считает возросшую волатильность на рынках существенными некорректирующими событиями. Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Общество оказывает услуги, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено существенному влиянию валютного риска.

– Риск изменения процентной ставки

Все активы и обязательства Общества имеют фиксированные ставки процента. Руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его обязательства по кредитному договору со Сбербанком.

2. Кредитный риск

Общество оценивает кредитный риск по депозитам, размещенным в финансовых институтах, как низкий, так как депозиты были размещены в банках с хорошей деловой репутацией.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как средний. Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных в разделах 5 и 6 пояснительной записки. Общество не имеет имущества, переданного ему в залог в качестве обеспечения причитающейся ему задолженности.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Информация о потоках денежных средств исходя из контрактных сроков погашения финансовых активов и обязательств представлена в разделах 5 и 8 пояснительной записки. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

4. Риск, связанный с кризисом

В течении 2020 года в России наблюдалась нестабильная экономическая ситуация. Произошли значительные негативные события в финансовой и экономической сферах, повлекшие за собой существенные последствия. Руководство отслеживает развитие данных событий и считает, что, учитывая структуру активов и обязательств Общества, вышеуказанные обстоятельства не окажут влияние на его деятельность и финансовое положение в обозримом будущем. На 31.12.2020 г. у общества нет сомнительной (в том числе просроченной) дебиторской задолженности.

5. Правовые риски



Правовой риск - риск возникновения у кредитной организации убытков в следствие:

- несоблюдения требований нормативных правовых актов и заключенных договоров;
- допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности;
- несовершенства правовой системы; нарушения контрагентами нормативных правовых актов, а также условий заключенных договоров.

Правовой риск включает в себя также риск применения надзорными органами штрафов либо иных мер воздействия к кредитной организации, что позднее может привести к возникновению расходов в результате судебных исков со стороны третьих лиц.

С целью минимизации данного вида риска осуществлялась разработка и применение типовых форм договоров с контрагентами. Подготовленные внутренние документы проходили обязательную юридическую экспертизу и согласование. При проведении идентификации клиентов осуществлялась тщательная проверка достоверности сведений, предоставляемых клиентами и контрагентами, участниками расчетов. В связи с этим, Общество считает, что правовой риск минимален.

## 8. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

Для целей подготовки бухгалтерской отчетности под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица способные оказывать влияние на деятельность компании в соответствии с Законом РСФСР от 22.03.1991 N 948-1 (ред. от 26.07.2006) "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках".

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производило операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Перечень связанных сторон Общества и описание характера операций с ними:

№	Название связанной стороны, местонахождение	Основание, в силу которого лицо признается связанным	Доля участия в уставном капитале, %	Описание операций в течение 2020 года	Описание операций в течение 2019 года
<b>I</b>	<b>Бенефициарные владельцы</b>				
1.	Серж де Пален, гражданин Франции. Налоговый резидент Швейцарии	Бенефициар		Операций не было	Операций не было
<b>II.</b>	<b>Юридические лица, контролирующие Компанию:</b>				
1.	КОМПАНИЯ ПЕНЗИНВЕСТ ЛТД, Шарлот Хаус 1 этаж, Ширли и Шарлот стритс, Р.О. 8308, Нассау-Багамы	Компания является участником общества	100%	Операций не было	Операций не было
<b>III.</b>	<b>Основной управленческий персонал организации:</b>				
1.	Храмова Е.Н.	Директор торгового центра		Начисление заработной платы, отпускных в сумме 3 653 тыс. руб.	Начисление заработной платы, отпускных в сумме 3 374 тыс. руб.
2.	Иванова О.Н.	Главный бухгалтер Общества		Начисление заработной платы в сумме 1 703 тыс. руб.	Начисление заработной платы в сумме 1 812 тыс. руб.
3.	Широкова Светлана Станиславовна	Руководитель Управляющей компании «ИМЛ Менеджмент Лтд»		Операций не было	Операций не было
<b>IV.</b>	<b>Другие связанные стороны</b>				
1.	ООО "Смоленск Инвест", 214014 г. Смоленск, Твардовского ул., дом № 13	Организация, в которой полномочия единоличного		Начисление процентов по Договору займа	Начисление процентов по Договору займа

№	Название связанной стороны, местонахождение	Основание, в силу которого лицо признается связанным	Доля участия в уставном капитале, %	Описание операций в течение 2020 года	Описание операций в течение 2019 года
		исполнительного органа осуществляет одно и то же лицо		№ б/н от 22.06.2017 под 8,25% в сумме 4 176 тыс. руб.	№ б/н от 22.06.2017 под 8,25% в сумме 4 176 тыс. руб.
2	ООО "Вологда Инвест", 160009, Вологодская обл, Вологда г, Лермонтова ул., дом № 20, помещение 20	Организации, в которой полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет одно и то же лицо		Начисление процентов по Договору займа № б/н от 22.06.2017 под 8,25% в сумме 45 тыс. руб.	Начисление процентов по Договору займа № б/н от 22.06.2017 под 8,25% в сумме 45 тыс. руб.
3	Управляющая компания ИМЛ Менеджмент лтд	Компания осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа		Начисление вознаграждения за услуги управления по договору № б/н от 05.03.2014 в сумме 77 301 тыс. руб. без НДС	Начисление вознаграждения за услуги управления по договору № б/н от 05.03.2014 в сумме 61 854 тыс. руб. без НДС
	B.I.C.G. LIMITED	пп.11 п.2 ст.105.1 НК РФ конечный бенефициар компании является супругой бенефициарного владельца ООО «Инвест-Евро-Пенза»		Начисление процентов по Договорам займа в сумме 58 765 тыс. руб.	Начисление процентов по векселю и Договорам займа в сумме 242 545 тыс. руб.

Стоимостные показатели, условия и сроки расчетов по незавершенным на 31 декабря операциям (форма расчетов – безналичные денежные средства):

тыс. руб.

Наименование	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>14 387</b>	<b>10 165</b>	<b>5 944</b>
Другие связанные стороны			
ООО "Смоленск Инвест"	14 234	10 057	5 881
ООО "Вологда Инвест"	153	108	63
<b>Задолженность по предоставленным займам</b>	<b>51 166</b>	<b>51 166</b>	<b>51 166</b>
Другие связанные стороны			
ООО "Смоленск Инвест"	50 621	50 621	50 621
ООО "Вологда Инвест"	544	544	544
<b>Задолженность по вознаграждениям</b>	<b>-</b>	<b>900</b>	<b>885</b>
Основной управленческий персонал организации			
Управляющая компания ИМЛ Менеджмент лтд	-	-	-
<b>Задолженность по полученным ценным бумагам</b>	<b>1 544 741</b>	<b>1 294 448</b>	<b>1 452 630</b>
Юридические лица, контролирурующие Компанию			
КОМПАНИЯ ПЕНЗИНВЕСТ ЛТД, Шарлот Хаус 1 этаж, Ширли и Шарлот стритс, Р.О. 8308, Нассау-Багамы	1 544 741	1 294 448	1 452 630
<b>Задолженность по полученным займам</b>	<b>2 857 896</b>	<b>2 345 177</b>	<b>2 371 505</b>
Другие связанные стороны			
B.I.C.G. LIMITED	2 857 896	2 345 177	2 371 505

По всем видам операций со связанными сторонами применялся рыночный метод определения цен.

К основному управленческому персоналу в Обществе относятся единоличный исполнительный орган Общества (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия исполнительного органа), Директор Торгового центра и Главный бухгалтер.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Инвест-Евро-Пенза» за 2020 год

Состав исполнительного органа указан в разделе 1 «Общая информация» данной пояснительной записки.

[Директор, Президент и Секретарь]  
управляющей компании Международная  
Коммерческая Компания «ИМЛ Менеджмент Лтд»

---

Широкова Светлана Станиславовна  
«31» марта 2021 г.