

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	2 497	(2 197)	790	(13)	5	(87)	-	-	-	3 275	(2 279)
	5110	за 2020г.	2 497	(2 131)	-	-	-	(66)	-	-	-	2 497	(2 197)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	1 992	(1 745)	-	-	-	(52)	-	-	-	1 992	(1 797)
	5111	за 2020г.	1 992	(1 694)	-	-	-	(52)	-	-	-	1 992	(1 745)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2021г.	505	(452)	790	(13)	5	(35)	-	-	-	1 283	(482)
	5112	за 2020г.	505	(438)	-	-	-	(14)	-	-	-	505	(452)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	5121	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		1	2	3	4	5	6
Всего	5130			3	3		3
в том числе:							
Прочие нематериальные активы	5131			1	1		1
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5132			2	2		2

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы						
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	716	75	(790)	-	
	5190	за 2020г.	-	716	-	716	
в том числе:	5181	за 2021г.	716	75	(790)	-	
	5191	за 2020г.	-	716	-	716	
Товарный знак "Сибирский Молл" № 822520							

Руководитель _____ (подпись)
 Дубакин Роман
 Владимирович
 _____ (расшифровка подписи)

14 января 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	5 091 082	(1 801 399)	198	(123)	123	(196 143)	-	1 340 221	(721 251)	6 431 378	(2 718 670)
	5210	за 2020г.	5 089 603	(1 604 946)	3 390	(1 911)	708	(197 161)	-	-	-	5 091 082	(1 801 399)
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2021г.	9 689	(9 689)	-	-	-	-	-	-	-	9 689	(10 486)
	5211	за 2020г.	9 689	(9 553)	-	-	-	(136)	-	-	-	9 689	(9 689)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2021г.	16 770	(16 741)	-	-	-	(17)	-	-	-	16 770	(16 758)
	5212	за 2020г.	16 770	(16 717)	-	-	-	(24)	-	-	-	16 770	(16 741)
Здания кроме ТРЦ и ДЦ	5203	за 2021г.	52 382	(35 413)	-	-	-	(2 796)	-	46 668	(36 654)	99 050	(74 863)
	5213	за 2020г.	52 382	(32 618)	-	-	-	(2 796)	-	-	-	52 382	(35 413)
Сооружения	5204	за 2021г.	147 435	(84 278)	-	-	-	(4 571)	-	-	-	147 435	(88 850)
	5214	за 2020г.	147 435	(79 665)	-	-	-	(4 613)	-	-	-	147 435	(84 278)
Земельные участки	5205	за 2021г.	922 200	-	-	-	-	-	-	(130 446)	-	791 754	-
	5215	за 2020г.	922 200	-	-	-	-	-	-	-	-	922 200	-
Движимое имущество	5206	за 2021г.	43 005	(30 803)	198	(123)	123	(3 612)	-	-	-	43 080	(34 292)
	5216	за 2020г.	40 323	(27 065)	3 390	(708)	708	(4 446)	-	-	-	43 005	(30 803)
Здания ТРЦ и ДЦ	5207	за 2021г.	3 899 601	(1 624 475)	-	-	-	(185 147)	-	1 423 999	(684 597)	5 323 600	(2 494 219)
	5217	за 2020г.	3 899 601	(1 439 328)	-	-	-	(185 147)	-	-	-	3 899 601	(1 624 475)
Оборудование к установке	5208	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5218	за 2020г.	1 011	-	-	(1 011)	-	-	-	-	-	-	-
Приобретение объектов основных средств	5209	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5219	за 2020г.	192	-	-	(192)	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	197	-	(197)	-
	5250	за 2020г.	1 203	4 318	(2 132)	(3 389)	-
в том числе:							
Металлоконструкция с складными элементами	5241	за 2021г.	-	142	-	(142)	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Стирально-сушильная машина LG 10.5кг, 1400 об/мин.	5242	за 2021г.	-	56	-	(56)	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
Блок питания UniFi 48	5243	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2020г.	24	-	(24)	-	-
Коммутатор Ubiquiti	5244	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2020г.	386	-	(386)	-	-
Преобразователь интерфейса Gate-485	5245	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2020г.	15	-	(15)	-	-
Кондиционер мобильный ELECTROLUX EАСМ-13СL/N3	5246	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2020г.	45	-	(45)	-	-
Контроллер Miraj-GSM	5247	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2020г.	11	-	(11)	-	-
Жируловитель вертикальный стеклопластиковый	5248	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2020г.	169	-	(169)	-	-
Свитч UniFi 48	5249	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2020г.	362	-	(362)	-	-
Монитор LED 32" метал.корпус 1920x1080, LTV-MCL-3223		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	66	-	(66)	-	-
Компактная воздушно-тепловая завеса КЭВ-24П604Е		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	125	-	(251)	-	-
Металлическая рама из профильной трубы различного сечения		за 2021г.	-	181	-	(181)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Металлическая рама из профильной трубы различного сечения/2		за 2021г.	-	88	-	(88)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Сплит система настенного типа с ИК пультом FTYN20/RYN20 - 1		за 2021г.	-	67	-	(67)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Сплит система настенного типа с ИК пультом FTYN20/RYN20 - 2		за 2021г.	-	67	-	(67)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Сплит система настенного типа с ИК пультом FTYN20/RYN20 - 3		за 2021г.	-	67	-	(67)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Сплит система настенного типа с ИК пультом FTYN20/RYN20 - 4		за 2021г.	-	67	-	(67)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Сплит система настенного типа с ИК пультом FTYN20/RYN20 - 5		за 2021г.	-	67	-	(67)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения в лифтах ДЦ "Новая Высота"		за 2021г.	-	1 512	-	(1 512)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Монитор LED 32" LTV-MCL-3225 LED		за 2021г.	-	-	-	-	-

Трон (для новогодней фотозоны) 1380x1400x700мм.	за 2020г.	-	55	-	(55)	-
Фотозона новогодняя 20-21гг.	за 2021г.	-	-	-	-	-
(подиум, медведи, коробка, леденец, карамелька, трон)	за 2020г.	-	234	(234)	-	-
Диван Эволюшен угловой 1480/740*2800/740*630	за 2021г.	-	-	-	-	-
Art Vision 352 (темно-коричневый)	за 2020г.	-	1 372	(569)	(803)	-
Камера IP двухспектральная, микрометрический сенсор	за 2021г.	-	48	-	(48)	-
Пескоразбрасыватель V=0.5м3 для минипогрузчика	за 2020г.	-	129	-	(129)	-
Кухонный гарнитур 1800*600/400*850/450мм серый/ясень шимо светлый	за 2021г.	-	129	-	(129)	-
	за 2020г.	-	41	-	(41)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	2 829 382	2 275 126	2 460 273
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	27 468	27 468	27 468
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Дубакин Роман Владимирович** (расшифровка подписи)

14 января 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	19 375	-	-	(19 375)	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	19 375	-	-	-	-	-	-	19 375	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	19 375	-	-	(19 375)	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	19 375	-	-	-	-	-	-	19 375	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2021г.	19 375	-	-	(19 375)	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	19 375	-	-	-	-	-	-	19 375	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-

Дубакин Роман
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 января 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выпадам)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2021г.	9 748	-	9 748	464 840	(467 079)	-	-	-	X	7 509	-	7 509
	5420	за 2020г.	9 434	-	9 434	463 603	(463 289)	-	-	-	X	9 748	-	9 748
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	9 744	-	9 744	4 842	(7 082)	-	-	-	-	228	-	7 504
	5421	за 2020г.	9 434	-	9 434	11 669	(11 360)	-	-	-	-	944	-	9 744
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	4	-	4	199	(199)	-	-	-	-	4	-	4
	5423	за 2020г.	-	-	-	83	(79)	-	-	-	-	4	-	4
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	459 799	(459 799)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	451 851	(451 851)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Дубакин Роман
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 января 2022 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода								
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	поступление причитающихся процентов, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																					
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	58 229	(2 647)	20 372	183	(52 431)	(63)	(291)	26 290	(2 356)										
	5530	за 2020г.	98 505	(311)	44 174	2 509	(86 842)	(117)	2 336	58 229	(2 647)										
в том числе:																					
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	44 925	(660)	5 522	-	(43 593)	(28)	(660)	6 826	-										
	5531	за 2020г.	6 573	(143)	43 092	-	(4 711)	(29)	517	44 925	(660)										
Авансы выданные	5512	за 2021г.	943	-	9 023	-	(939)	(5)	-	9 027	-										
	5532	за 2020г.	21 620	-	721	-	(21 393)	(5)	-	943	-										
Прочая	5513	за 2021г.	12 152	(1 987)	5 827	183	(7 898)	(35)	369	10 229	(2 356)										
	5533	за 2020г.	69 875	(168)	360	2 509	(60 592)	-	1 819	12 152	(1 987)										
Налоги	5514	за 2021г.	209	-	-	-	(1)	-	-	208	-										
	5534	за 2020г.	437	-	1	-	(146)	(83)	-	209	-										
Итого	5500	за 2021г.	58 229	(2 647)	20 372	183	(52 431)	(63)	(291)	26 290	(2 356)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	5520	за 2020г.	98 505	(311)	44 174	2 509	(86 842)	(117)	2 336	58 229	(2 647)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

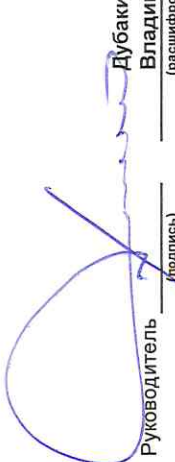
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	10 594	8 238	46 625	43 978	17 793	17 482
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	1 214	1 214	41 658	40 998	4 803	4 660
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	222	222	8 097	8 097
прочая	5543	9 380	7 024	4 745	2 758	4 893	4 725
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	7 396 020	134 196	386 771	(347 429)	(88)	7 569 470	
в том числе:	5580	за 2020г.	7 666 907	88 168	386 771	(745 826)	-	7 396 020	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	8 829	16 227	-	(8 814)	-	16 242	
	5581	за 2020г.	2 956	8 814	-	(2 941)	-	8 829	
авансы полученные	5562	за 2021г.	39 200	49 828	-	(36 876)	(35)	52 117	
	5582	за 2020г.	42 154	38 657	-	(41 611)	-	39 200	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	28 248	44 410	-	(28 248)	-	44 410	
	5583	за 2020г.	45 210	28 248	-	(45 210)	-	28 248	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	7 271 337	-	386 771	(250 000)	-	7 408 108	
	5585	за 2020г.	7 525 423	-	386 771	(640 857)	-	7 271 337	
прочая	5566	за 2021г.	48 406	23 731	-	(23 491)	(53)	48 593	
	5586	за 2020г.	51 164	12 449	-	(15 207)	-	48 406	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Итого	5560	за 2021г.	7 396 020	134 196	386 771	(347 429)	(88)	7 569 470	
	5570	за 2020г.	7 666 907	88 168	386 771	(745 826)	-	7 396 020	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	7 408 913	7 272 351	7 526 574
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	15	15	15
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	126	543	288
прочая задолженность	5593	664	456	848
Займы	5594	7 408 108	7 271 337	7 525 423


 Руководитель _____ (подпись)
 Дубакин Роман
 Владимирович
 _____ (расшифровка подписи)

14 января 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	6 610	11 095
Расходы на оплату труда	5620	42 208	40 138
Отчисления на социальные нужды	5630	12 063	11 272
Амортизация	5640	196 229	197 228
Прочие затраты	5650	293 954	266 852
Итого по элементам	5660	551 064	526 585
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(4)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	551 064	526 581

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель _____
(подпись)

Дубакин Роман
Владимирович
(расшифровка подписи)

14 января 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 979	3 781	(3 257)	-	3 503
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	-	-	-	-	-

Дубакин Роман
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 января 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	7 442	3 371	248 649
в том числе:				
Договор поручительства Центр Активов ООО от 28.12.2018	5801	-	-	120 000
Договор поручительства СТС-Инвест ООО от 08.11.2018	5802	-	-	125 625
Банковская гарантия № 00170-02-0186810 от 14.06.2019	5803	-	-	330
ЮниКредитБанк				
Банковская гарантия Альфа-Банк АО № 00TZ4RoV2 от 05.02.2019	5804	-	1 278	1 278
Банковская гарантия Альфа-Банк АО 00YG2RO60 от 29.12.2020	5805	-	378	-
Банковская гарантия Альфа-Банк 00YG2RO61 от 29.12.2020	5806	-	865	-
Банковская гарантия № RU1FUBG200440006 от 13.02.2020	5807	-	850	-
Банковская гарантия ПАО Росбанк № GT19-R26/10300 от 17.07.2019	5808	-	-	1 416
ПАО "М.видео" Независимая гарантия от 25.08.2021	5809	5 263	-	-
Банковская гарантия Альфа-Банк АО 00YG2RO70 от 09.03.2021		378	-	-
Банковская гарантия Альфа-Банк АО YG2RO89 от 02.06.2021		908	-	-
Банковская гарантия СИТИБАНК АО КБ №RU1FUBG21043000 от 12.02.2021		893	-	-
Выданные - всего	5810	1 900 755	5 968 573	5 968 573
в том числе:				
Договор залога № 110200/1008 -ДИ-1/ЛКН от 31.07.2009	5811	1 900 755	5 968 573	5 968 573

Руководитель _____ (подпись) _____
 Дубакин Роман
 Владимирович
 (расшифровка подписи)

14 января 2022 г.

Пояснения
К бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый квартал - Новосибирск"

1. Краткая характеристика организации и основных видов деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый квартал - Новосибирск» (далее ООО «ТкН», «Общество»).

Место нахождения Общества и почтовый адрес.

Место нахождения:

630112, Россия, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 238.

Почтовый адрес:

630112, Россия, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 238.

Сведения о государственной регистрации Общества.

Дата государственной регистрации Общества – 31 января 2002 года.

Орган, осуществивший государственную регистрацию – Новосибирская городская регистрационная палата (Регистрационный № 44375, Свидетельство о регистрации на бланке 54 РП №0051321 выдано 31.01.2002г.).

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года на бланке серии 54 № 000860408 от 02 сентября 2002 г., выдано Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Новосибирска Новосибирской области.

Основной государственный регистрационный номер Общества в ЕГРЮЛ (ОГРН): 1025401906639.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5405230467.

ООО «Торговый квартал - Новосибирск» было создано без ограничения срока деятельности.

Участники Общества.

С 30.06.2017 г. до 11.05.2020 г. Единственным участником Общества являлось Общество с ограниченной ответственностью «НВИ» (далее – ООО «НВИ»), владеющее долей в размере 100% уставного капитала Общества.

С 12.05.2020 г. до 31.12.2021 г. Единственным участником Общества является Государственная Корпорация Развития «ВЭБ.РФ», владеющее долей в размере 100% уставного капитала Общества.

Органы управления Общества.

В соответствии с пунктом 8.1 статьи 8 Устава Общества высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Создание Совета директоров Уставом Общества не предусмотрено.

Согласно пункту 9.1 статьи 9 Устава Общества единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Согласно п. 9.1.6. Устава Общества, Общество праве передать по договору полномочия Генерального директора управляющему (управляющей организации). В соответствии с Решением Единственного участника Общества от 26.12.2018 г. и заключенным 31.01.2019 г. Договором о передаче полномочий Единоличного исполнительного органа №УКИЦБ-02/2-19 с 18 февраля 2019 г. полномочия Единоличного исполнительного органа были переданы Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент» (125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком 164, ОГРН 1177746479338, ИНН 7704412966), сроком на 7 (семь) лет.

Согласно Решения единственного участника Общества Государственной Корпорации Развития «ВЭБ.РФ» от 02.12.2020 г. и заключенного в соответствии с ним Соглашения от 23.12.2020 г. о расторжении Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № УКИЦБ-

02/2-19 от 31.01.2019 г., полномочия Единоличного исполнительного органа ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент» были прекращены 23 декабря 2020 г.

Согласно Решения единственного участника Общества Государственной Корпорации Развития «ВЭБ.РФ» от 02.12.2020 г. и заключенного в соответствии с ним ДОГОВОРА О ПЕРЕДАЧЕ ПОЛНОМОЧИЙ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА от 24.12.2020 г. с 24 декабря 2020 г. полномочия Единоличного исполнительного органа были переданы Обществом с ограниченной ответственностью «Новые Городские Проекты (125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, эт. 7, пом. XIII, ком. 2, ОГРН 1207700089101, ИНН 9704013161), сроком на 7 (семь) лет.

В соответствии с пунктом 9.2 статьи 9 Устава Общества коллегиальным исполнительным органом Общества является Правление.

С 21 октября 2019 г. по 10 ноября 2020 г. в Обществе действовало Правление, избранное решением единственного участника Общества от 21 октября 2019 г. в следующем составе:

- Комар Владимир Леонидович;
- Копытов Василий Петрович;
- Романовский Кирилл Игоревич;
- Рохмистров Евгений Витальевич;
- Сельницын Артем Федорович.

С 11 ноября 2020 г. по 31 декабря 2021 г. в Обществе действовало Правление, избранное решением единственного участника Общества от 10 ноября 2020 г. в следующем составе:

- Аничкова Евгения Валентиновна;
- Дубакин Роман Владимирович;
- Ионов Алексей Сергеевич.

Бухгалтерская отчетность формируется организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Основной вид деятельности ООО "Торговый квартал - Новосибирск" - это эксплуатация здания Торгового и культурно-развлекательного центра «Сибирский Молл» и здания Делового центра «Новая высота» со встроенной автостоянкой и трансформаторной подстанцией с целью получения дохода от сдачи помещений в аренду.

Здание Торгового и культурно-развлекательного центра «Сибирский Молл» и Земельный участок (под ним) являются предметом залога по договору залога недвижимого имущества (ипотеки) №110200/1008-ДИ-1/ТКН, заключенного между Государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» и Обществом с ограниченной ответственностью «Торговый квартал - Новосибирск» 31.07.2009 г. По условиям указанного договора залога согласия залогодержателя на сдачу залогодателем предмета залога в аренду не требуется.

Выручка от реализации услуг по аренде за 2021 год составила –734 600 тыс. руб.

Динамика изменений выручки представлена в Таблице 1.

Выручка от реализации без НДС	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
Сдача в аренду недвижимого имущества, тыс. руб.	710 348	758 661	759 346	558 614	734 600
%	100%	100%	100%	100%	100%
Итого ,тыс. руб.	710 348	758 661	759 346	558 614	734 600
Прирост %	7,12%	6,80%	0,9%	-26,43%	31,5%

прирост объема выручки за 2017 год по сравнению с 2016 годом составил 7,12%
прирост объема выручки за 2018 год по сравнению с 2017 годом составил 6,80%
прирост объема выручки за 2019 год по сравнению с 2018 годом составил 0,9%
уменьшение объема выручки за 2020 год по сравнению с 2019 годом составило 26,43 %
прирост объема выручки за 2021 год по сравнению с 2020 годом составил 31,5%.

2. Основные дополнения, внесенные в учетную политику организации в отчетном году.

Приказом № 50 от 30.12.2020 года об утверждении «Положения об учетной политике в целях бухгалтерского учета» учетная политика, в основном, оставлена без изменений и дополнений - за исключением учета запасов.

С 2021 года запасы организация учитывает в соответствии с федеральным стандартом бухучета ФСБУ 5/2019 "Запасы».

Приказом № 51 от 30.12.2020 года об утверждении «Положения об учетной политике в целях налогового учета» учетная политика оставлена без изменений и дополнений.

Основные направления учетной политики:

- Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом.
- Основные средства стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов
- Переоценка однородной группы объектов основных средств «Здания» производится не чаще одного раза в год
- Переоценка однородной группы объектов «Земельные участки» производится не чаще одного раза в три года
- Начисление амортизации по объектам нематериальных активов определяется линейным способом.
- Последствия изменения учетной политики в отношении запасов (переход на ФСБУ 5/2019) организация учитывает перспективно
- За счет финансовых результатов (по БУ) создается резерв по сомнительным долгам – экспертным способом
- Организацией в отношении расходов, которые ожидаются в будущем, в том случае, если они соответствуют всем обязательным условиям, предусмотренным в п. 5 ПБУ 8/2010 формируются (по БУ) оценочные обязательства – на предстоящую оплату отпусков работников
- Налоговый (отчетный) период по налогу на прибыль – 1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год.

3. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета.

Общество имеет на балансе собственное недвижимое имущество, передаваемое за плату во временное владение (пользование) по договорам краткосрочной и долгосрочной аренды. Согласно ПБУ 6/01 данное имущество подлежит отражению на сч. 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по сч. 03 ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

Площадь объектов материальных ценностей в течение срока действия договора аренды может неоднократно меняться как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Нестационарные объекты аренды (Острова) имеют свойство ротации (изменять местоположение и площадь). Оперативное фиксирование в учете данных изменений согласно требованию своевременности ведения бухгалтерского учета превышает по временным затратам ценность данной информации.

Руководствуясь принципами рациональности и непротиворечивости, ведение учета данных объектов осуществляется в бухгалтерском учете в составе основных средств на отдельном субсчете и отражается в балансе в разделе 1 «Внеоборотные активы» по строке 1150 «Основные средства» с расшифровкой к этой строке «Здания».

4. Основные показатели деятельности организации.

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов основных средств и внеоборотных активов.

На балансе организации по состоянию на 31.12.2021 года имеются основные средства остаточной стоимостью 3 712 708 тыс. руб.

В структуре основных средств наибольший удельный вес имеют Здания ТРЦ, ДЦ - остаточная стоимость которых по состоянию на 31.12.2021 года составляет 2 829 382 тыс. руб.

Земельные участки стоимостью 791 754 тыс. руб. занимают более 21 % в структуре основных средств организации.

По состоянию на 31.12.2021 года произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков, результаты которой дооценка/уценка отражены в бухгалтерском учете.

По правилам бухгалтерского учета при учете стоимостных разниц, образующихся в результате переоценки, в организации применяется метод «пропорциональной переоценки». Согласно вышеуказанному методу при дооценке объектов недвижимости к стоимости переоцениваемого актива прибавляется сумма и параллельно, в той же пропорции, прибавляется сумма к накопленной амортизации переоцениваемого актива.

Таблица 2

тыс .руб.

Объект оценки	Пересчитанная первоначальная ст-ть на 31.12.2021	Сумма амортизации после переоценки на 31.12.2021	Восстановительная (рыночная) стоимость на 31.12.2021- отчет оценщика	Дооценка/уценка стоимости ОС	Амортизация Дооценка/уценка
Торговый и культурно-развлекательный	4 076 730,765	2065 440,765	2 011 290,000	1 197 524,68	606 715,637

центр на ул. Фрунзе					
Административное здание со встроенной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Фрунзе 242	1 246 869,635	428 777,968	818 091,667	226 474,552	77 880,875
Трансформаторная подстанция №5	7 657,120	4 010,453	3 646,667	3 249,982	1 702,193
Трансформаторная подстанция №2	12 772,957	10 624,624	2 148,333	6 632,606	5 517,042
Распределительный пункт РП со встроенной ТП	25 421,399	21 893,066	3 528,333	14 247,493	12 270,029
Автономный источник теплоснабжения	17 455,111	8 943,444	8 511,667	4 422,511	2 265,954
Трансформаторная подстанция №6	20 035,109	16 424,276	3 610,833	9 992,720	8 191,779
Трансформаторная подстанция №3	12 868,604	10 713,603	2 155,000	6 714,066	5 589,716
Канализационная насосная станция	2 839,570	2 253,737	585,833	1 408,234	1 117,700
Земельный участок 54:35:000000:8	734 261,00		734 261,000	-132 139,000	
Земельный участок 54:35:000000:345	57 493,00		57 493,000	1 693,000	
Итого	6 214 404,27	2 569 081,937	3 645 322,333	1 340 220,853	721 250,929

Результат переоценки (свернуто): 1 340 220,853- 721 250,929 = 618 969,924 тыс. руб.

4.1. Основные средства – здания и земельные участки:

1) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 238.

«Торговый и культурно-развлекательный центр «Сибирский Молл»

Введен в эксплуатацию 30.09.2008 года. Срок полезного использования 361 месяц.

Кадастровый номер 54:35:101256:250

Кадастровая стоимость на 31.12.2021 г. 2 255 120 000,00 руб.

Земельный участок:

Свидетельство о гос. регистрации права №546530 серия 54АЕ от 08.08.2014 г. на земельный участок из земель населенных пунктов - многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом. Площадь 95 860 кв. м

Кадастровый номер 54:35:000000:8

Кадастровая стоимость на 31.12.2021 г.- 762 360 000 руб.

Средний процент заполняемости площадей ТРЦ «Сибирский Молл» в 2021 году составил 98,72 %, среднегодовая площадь, переданная в аренду составила 39 437 м кв. Средняя арендная ставка по фиксированной части арендной платы по сданным в аренду помещениям (без учета процентной части арендной платы) по итогу 2021 года составила 940,79 руб./кв.м./год без НДС.

2) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 242, 21 этаж.

Административное здание Делового центра «Новая высота» со встроенной автостоянкой.

Введен в эксплуатацию 21.06.2012 года. Срок полезного использования 361 месяц.

Офисные помещения общей площадью 24 413,2 кв. м

Парковки (4 этажа) общей площадью 9 207,50 кв. м.

Кадастровый номер 54:35:000000:10123

Кадастровая стоимость на 31.12.2021 г. 1 028 210 000,00 руб.

Земельный участок:

Свидетельство о гос. регистрации права №545056 серия 54АЕ от 08.08.2014 года на земельный участок из земель населенных пунктов – многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом, площадью 4 924 квадратных метра.

Кадастровый (условный) номер 54:35:000000:345.

Кадастровая стоимость на 31.12.2021 года 73 451 714,28 руб.

Средний процент заполняемости площадей в ДЦ «Новая Высота» в 2021 году составил 97,99 %, среднегодовая площадь, переданная в аренду составила 18 448,78 м кв. Средняя арендная ставка по фиксированной части арендной платы по сданным в аренду офисам по итогу 2021 года составила 648,60 руб./кв.м./год без НДС.

3) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 238,
Автономный источник теплоснабжения (АИТ)
Введен в эксплуатацию 30.09.2008 года. Срок полезного использования 361 месяц.

Земельный участок:

Договор аренды земельного участка №116874 от 17 февраля 2014 года.

Срок действия Договора: с 10 января 2014 года по 17 февраля 2024 года. (10 лет 1 мес)

На этом земельном участке так же располагаются *Трансформаторные подстанции №2, №3 и распределительный пункт РП-4.*

4) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 238.
Трансформаторная подстанция №2.
Введен в эксплуатацию 30.09.2008 года. Срок полезного использования 241 месяц.

5) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 238.
Трансформаторная подстанция №3.
Введен в эксплуатацию 30.09.2008 года. Срок полезного использования 241 месяц.

6) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 238.
Распределительный пункт РП-4.
Введен в эксплуатацию 30.09.2008 года. Срок полезного использования 241 месяц.

7) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 238.
Трансформаторная подстанция №5.
Введен в эксплуатацию 30.09.2008 года. Срок полезного использования 241 месяц.

8) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 238.
Трансформаторная подстанция №6.
Введен в эксплуатацию 30.09.2008 года. Срок полезного использования 241 месяц.

9) Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 238.
Канализационная насосная станция.
Введен в эксплуатацию 30.09.2008 года. Срок полезного использования 240 месяцев.

4.2. Незавершенное строительство:

Незавершенного строительства по балансу на 31.12.2021 года нет.

Прочие внеоборотные активы на 31.12.2021 года составляют 53 314 тыс. руб. и представлены следующими объектами:

1. Объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Красина «Автодорога по ул. Красина» (49 722 тыс. руб.). Строительство осуществлялось по обременению строительства здания Делового центра «Новая высота», планировалась передача объекта на баланс города. В настоящее время передача объекта отложена до решения вопроса о реконцепте ТРЦ Сибирский МОЛЛ, которая может повлечь изменение организации дорожного движения вокруг ТРЦ.
2. Объект «Проект ОДД» (2 911 тыс. руб.)- изменения транспортной развязки и перенос светофорного объекта на территории, принадлежащей муниципалитету. Ведутся переговоры с МБУ «Городской Центр организации дорожного движения» о передаче объекта им на баланс.
3. Долгосрочные расходы будущих периодов (лицензии, программное обеспечение, модификация Вэб-сайта sibmoll.ru), период списания которых превышает 12 месяцев после отчетной даты (681 тыс. руб.).

4.3. Информация о резервах.

1. В отчетном году создавалось оценочное обязательство «резерв на оплату отпусков». Величина резерва на 31.12.2020 года составляла 2 979 тыс. руб.

За отчетный период было сформировано (начислено) обязательство в размере 3 781 тыс. руб., было признано в учете обязательство в размере 3 257 тыс. руб.

Величина резерва на 31.12.2021 года составила 3 503 тыс. руб.

2. В бухгалтерском учете создан резерв по сомнительным долгам. Величина резерва на 31.12.2020 года составляла 2 647 тыс. руб.

В 2021 году сумма резерва уменьшилась за счет списания безнадежных долгов в сумме 15 тыс. руб. в связи с истечением срока исковой давности/исключением из ЕГРЮЛ дебиторов в связи с ликвидацией.

Сумма резерва была восстановлена на сумму 276 тыс. руб. по причине поступления оплаты денежных средств на расчетный счет организации ООО ТкН от должника АО ТД ЦентрОбувь. На 31.12.2021 года величина резерва по сомнительным долгам составила 2 356 тыс. руб.

4.4. Информация по отчетным сегментам

Отчетных сегментов не выделено.

4.5. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.

В отчетном году чрезвычайных расходов в хозяйственной деятельности не было.

4.6. Информация о событиях после отчетной даты.

Информация о событиях после отчетной даты отсутствует.

4.7. Информация о государственной помощи.

В отчетном году государственная помощь не предоставлялась.

4.8. Информация о курсовых разницеах.

В отчетном периоде курсовые разницы не возникали.

4.9. Информация об изменениях в уставном капитале организации.

В 2021 году изменений в уставном капитале не производилось.

4.10. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью.

За отчетный период Обществом заключено Дополнительное соглашение № 2 к Договору залога недвижимого имущества (ипотеки) № 110200/2008-ДИ-1/ТКН между государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Торговый квартал-Новосибирск», признаваемое в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее Федеральный закон № 14-ФЗ) крупными сделками и сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

4.11. Информация по полученным займам.

С Обществом с ограниченной ответственностью «ВЭБ-Инвест 10.12.2008 года был заключен договор процентного займа. С 29.06.2017 года в порядке правопреемства права по договору №01-12-08/1 от 10.12.2008 г. перешли ООО «НВИ». Обязательства по договору займа на 31.12.2021 года составляют 7 408 108 тыс. руб. (из них сумма процентов по краткосрочному займу составляет 3 233 568 тыс. руб.)

4.12. Информация по полученным кредитам.

В отчетном периоде кредиты не оформлялись.

4.13. Информация о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей.

Обеспечения выданные

В обеспечение исполнения обязательств ООО «ВЭБ-Инвест» перед Государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» по кредитному соглашению №110100/1008 от 11.12.2008 года ООО «Торговый квартал – Новосибирск» по договору залога №110200/1008-ДИ-1/ТКН от 31.07.2009 г. были переданы в залог объекты недвижимости стоимостью 1 900 754,570 тыс. руб.

Обеспечения полученные

- В обеспечение обязательств по договорам аренды № ДДА 01/18/2013 от 27.05.2013 года и № КДА /А26/2020 от 20.03.2020 с ООО «ДНС Ритейл» - получены банковские гарантии АО «Альфа Банк на сумму 908 тыс. руб. и на сумму 378 тыс. руб.
- В обеспечение обязательств за ООО «МВМ» по договору аренды КДА/МВМ-ТКН 04/10 от 13.07.2010 получена независимая гарантия от ПАО «М.видео» на сумму 5 263 тыс. руб.
- В обеспечение обязательств по договору аренды от 20.01.2020 с ООО "РЕ Трэйдинг" - получена банковская гарантия АО КБ Ситибанк на сумму 893 тыс. руб.

4.14. Информация о финансовых вложениях Общества.

В 2018 году были выданы краткосрочные займы на общую сумму 489 939 тыс. руб.

- ООО «ВЭБ Капитал» по договору краткосрочного займа б/н от 24.04.2018 года сумма 225 000 тыс. руб. выдана 25.04.2018 года, процентная ставка 9,5% годовых;
- ООО «ВЭБ Капитал» по договору краткосрочного займа б/н от 28.12.2018 года сумма 120 000 тыс. руб. выдана 28.12.2018 года, процентная ставка 9,5% годовых
- ООО «ВЭБ Капитал» по договору краткосрочного займа б/н от 08.11.2018 года сумма 145 000 тыс. руб. выдана 08.11.2018 года, процентная ставка 9,5% годовых; Сумма займа на 31.12.2018 года уменьшена до 125 564 тыс. руб. в связи с заключением соглашения об отступном от 24.12.2018 года.
- По соглашению об отступном от 24.12.2018 года приобретены права требования по договорам краткосрочного займа, заключенным между ООО «ВЭБ Капитал» и АО «Слава» (Второй часовой завод):
 - №111/ПЭД-04/2018 от 05.04.2018 года на сумму 18 375 тыс. руб., процентная ставка 13% годовых;
 - б/н от 28.04.2018 года на сумму 1 000 тыс. руб., процентная ставка 12% годовых.

По состоянию на 31.12.2020 года сумма финансовых вложений относительно 31.12.2019 года – уменьшилась на 470 564 тыс. руб. и составила 19 375 тыс. руб.

ООО «ВЭБ Капитал» 27.03.2020 года погасил свою задолженность перед ООО ТкН по вышеуказанным договорам займа и сумме начисленных процентов.

По состоянию на 31.12.2021 года финансовые вложения у организации отсутствуют.

АО «Слава» (Второй часовой завод) полностью погасил свою задолженность перед ООО ТкН по договорам займа и сумме начисленных процентов. 24 декабря 2021 года АО «Слава» (Второй часовой завод) перечислило на расчетный счет ООО ТкН денежную сумму в размере 19 375 тыс. руб.- в качестве погашения суммы займов и денежную сумму в размере 9 323 тыс. руб. – погашение задолженности по процентам.

4.15. Информация о прекращенных операциях.

Прекращенных операций в отчетном году нет.

4.16. Финансовая деятельность.

Прибыль 2021 отчетного года составила 43 096 тыс. руб., что на 362 102 тыс. руб. превосходит результат 2020 года.

Таблица 3. Структура расходов организации по основному виду деятельности

Статья расходов	Сумма, тыс. руб.	%
Начисленная амортизация ОС и НМА	196 229	35,61
Коммунальные услуги	83 878	15,22
Эксплуатационные расходы по объектам управления	79 104	14,35
Налоги земельный , имущество	78 563	14,26
Материальные расходы	6 610	1,2
Маркетинг	6 462	1,17
Резерв на оплату отпусков	3 781	0,69
Страховые взносы	11 188	2,03
Заработная плата	39 302	7,13
Услуги ЕИО	36 730	6,67

Прочие расходы	9 217	1,67
Итого расходов по основному виду деятельности	551 064	100

Наибольший удельный вес в структуре расходов по основному виду деятельности организации ООО ТкН занимает амортизация основных средств и нематериальных активов – 35,61%. Коммунальные услуги в размере 83 878 тыс. руб. - на втором месте в структуре расходов и состоят из затрат по газоснабжению, электроэнергии, водоснабжению. Значительную долю расходов организации составляют имущественные налоги: земельный и налог на имущество - 14,26%, что составляет 78 563 тыс. руб.

Значимой для формирования финансового результата группой расходов в 2021 году являлись расходы по процентам, начисленным по полученным заемным денежным средствам. За отчетный период Общество отразило в учете проценты, начисленные к уплате в сумме 386 771 тыс. руб.

Таблица 4. Структура прочих внереализационных расходов организации

Статья расходов	Сумма, тыс. руб.	%
Проценты по займу	386 771	73,18
Изменение балансовой стоимости амортизации ОС по переоценке	127 279	24,08
Убытки прошлых лет	6 735	1,27
Расходы на ДМС сотрудников	1 529	0,29
Прочие внереализационные расходы	6 237	1,18
Итого внереализационных расходов	528 551	100

Значимой для формирования финансового результата группой расходов в 2021 году являлись расходы по процентам, начисленным по полученным заемным денежным средствам. За отчетный период Общество отразило в учете проценты, начисленные к уплате в сумме 386 771 тыс. руб.

Таблица 5. Структура прочих внереализационных доходов организации

Статья доходов	Сумма, тыс. руб.	%
Изменение балансовой стоимости ОС по переоценке	324 159	92,05
Проценты начисленные	22 931	6,51
Штрафы, пени	1 603	0,46
Прочие внереализационные доходы	3 468	0,98
Итого внереализационных доходов	352 161	100

В 2021 году существенной статьёй прочих внереализационных доходов и внереализационных расходов организации является отражение результатов переоценки зданий и земельных участков, на основании отчетов ООО «Эдвайзер» по установлению рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 31.12.2021 года.

4.17. Платежеспособность организации.

По состоянию на 31.12.2021 года остаток денежных средств и денежных эквивалентов составил 537 963 тыс. руб.

На 31.12.2021 года Общество имеет дебиторскую задолженность 23 934 тыс. руб.

Таблица 6

		тыс. руб.		
№	Наименование	31.12.2020	31.12.2021	Изменени
1	Задолженность по налогам и сборам: в т. ч.	209	208	(1)
	НДФЛ	197	197	-

	<i>Налог на прибыль</i>	<i>12</i>	<i>11</i>	<i>(1)</i>
2	Задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками	44 925	6 826	(38 099)
3	Задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	943	9 027	8 084
4	Задолженность по расчетам с подотчетными лицами	1	-	(1)
5	Задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами	12 151	10 229	(1 922)
	Итого без учета резерва:	58 229	26 290	(31 939)
	Резерв:	(2 647)	(2 356)	291
	Итого с учетом резерва:	55 582	23 934	(31 648)

В 2021 году значительное увеличение дебиторской задолженности произошло по расчетам с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные), основным дебитором данной группы на сумму 8 418 тыс. руб. является контрагент ОАО «Новосибирскэнергообл», в адрес которого 29.12.2021 года произведена авансовая оплата за электроэнергию следующего месяца - в соответствии с условиями договора.

По расчетам с покупателями и заказчиками дебиторская задолженность уменьшилась в 2021 году на сумму 38 099 тыс. руб.

Значительное снижение дебиторской задолженности арендаторов в 2021 году по сравнению с данными 2020 года произошло по факту предоставления льготных коммерческих условий ретроспективно, то есть в 2021 году за 2020 год - в соответствии с подписанием дополнительных соглашений к договорам аренды.

Начиная с середины марта 2020 года в адрес ТРЦ «Сибирский Молл» и БЦ «Новая Высота» были получены множественные обращения от арендаторов, с запросами на предоставление льготных коммерческих периодов по арендной плате. Все полученные обращения были проанализированы, по каждой группе арендаторов проведены индивидуальные расчеты падения % ТО относительно аналогичного периода в 2019 году с разбивкой по месяцам. Решения по предоставлению льгот принимались с учетом показателей товарооборота, профиля деятельности, значимости для потребителей товаров и услуг, имиджа, текущих условий аренды, отклонений от бюджета на 2020 год. В связи с затянутым процессом согласования проектов Дополнительных соглашений к Договорам аренды со стороны арендаторов, дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками на 31.12.2020 год была скорректирована по факту подписания данных Дополнительных соглашений.

Корректировка произведена в 2021 году.

Основными причинами роста дебиторской задолженности в 2020 году послужило:

- снижение платежеспособности действующих арендаторов ТРЦ «Сибирский Молл», ДЦ «Новая Высота» в связи с недополучением выручки из-за введения режима повышенной готовности и самоизоляции граждан на территории г. Новосибирска с 28 марта 2020 г;
- массовое подписание Дополнительных соглашений к договорам аренды в 2021 году с ретроспективной оговоркой на предоставление скидки (льготных коммерческих условий) с марта по декабрь 2020 года;
- снижение платежеспособности населения, изменение потребительского поведения, переход на онлайн-покупки, ведущие к снижению товарооборота торговых операторов вследствие распространения коронавирусной инфекции COVID-19;
- сохранение тенденции снижения трафика ТРЦ по всем регионам РФ;
- существенное сокращение планов развития торговых сетей, оптимизация существующих торговых точек, сохранение высокого курса валют и его влияние на снижение возможности закупок товара арендаторами с последующим ростом цен на товары и услуги, сокращение ассортимента и товарооборотов.

Размер кредиторской задолженности Общества на 31.12.2021 года составляет 161 362 тыс. руб., в том числе:

- А) задолженность по оплате услуг поставщикам – 16 242 тыс. руб.;
- Б) авансы, полученные от покупателей – 52 117 тыс. руб.;
- В) расчеты по налогам и сборам – 43 542 тыс. руб.;

- Г) расчеты с прочими кредиторами – 48 593 тыс. руб.;
- Д) расчеты по социальному страхованию 868 тыс. руб.

4.18. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный доход (условный расход).

По итогам 2021 года организацией получена чистая прибыль в размере 43 096 тыс. руб. Прибыль (до налогообложения) составила 7 146 тыс. руб. В учете отражен условный расход в сумме 1 429 тыс. руб.

Постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном периоде.

В отчетном периоде общая сумма Постоянных разниц доходов и расходов, формирующих бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода, но не учитываемую при определении налоговой базы по налогу на прибыль как отчетного, так и последующих отчетных периодов составила 186 896 тыс. руб. В учете отражен соответствующий постоянный налоговый доход в размере 37 379 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (ОНА) по состоянию на 31 декабря 2020 года составляли 142 886 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года –173 768 тыс. руб. При этом общая сумма увеличения ОНА по результатам финансово-хозяйственной деятельности организации за 2021 год составила 30 882 тыс. руб.:

- увеличение ОНА по виду актива «Расходы будущих периодов» на сумму 24 865 тыс. руб. произошло в связи с увеличением налогового убытка по финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 год на сумму 124 326 тыс. руб.
- причиной увеличения ОНА по виду актива «Основные средства» на сумму 5 967 тыс. руб. послужила разница в амортизации основных средств между бухгалтерским и налоговым учетом
- ОНА по виду актива «Оценочные обязательства и резервы» увеличился по сравнению с данными прошлого отчетного периода незначительно на сумму 105 тыс. руб.
- уменьшение ОНА по виду актива «Резервы сомнительных долгов» на сумму 55 тыс. руб. произошло в связи с восстановлением резерва сомнительных долгов по бухгалтерскому учету в размере 276 тыс. руб. - при поступлении оплаты от должника.

4.19. Аудит.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 30.12.2021 года) "Об аудиторской деятельности" Общество подлежит обязательному аудиту на основании статьи 5 пункт 1 п. п. 4 - так как соответствует одному из следующих условий:

- а) доход, полученный от осуществления предпринимательской деятельности, который определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, за год, непосредственно предшествовавший отчетному году, составляет более 800 миллионов рублей;
 - б) сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на конец года, непосредственно предшествовавшего отчетному году, составляет более 400 миллионов рублей.
- Аудиторскую проверку проводит аудиторская компания (организация) являющаяся членом СРО и включенная в реестр аудиторов и аудиторских организаций.

4.20. Кадры.

Среднесписочная численность работников за 2021 год по сравнению с 2020 годом уменьшилась на 2 единицы и составила 56человек.

4.21. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу.

В адрес ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент» за исполнение полномочий единоличного исполнительного органа, в соответствии с Договором о передаче полномочий ЕИО от 31 января 2019 года № УКИЦБ-02/2-19 произведена выплата вознаграждения за 2020 год в размере 7 266 тыс. руб. В адрес ООО «Прогород» за исполнение полномочий единоличного исполнительного органа в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «24» декабря 2020 г. произведена выплата вознаграждения в размере 36 954 тыс. руб.

5. Непрерывность деятельности.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. В настоящее время с целью финансового оздоровления рассматривается вопрос о реструктуризации долга Общества перед ООО «НВИ». Кроме того, с целью увеличения

прибыльности Общества в 2022 году, принимаются меры по увеличению числа популярных сетевых федеральных арендаторов, увеличению процента заполняемости торговых и офисных площадей, производится перевод арендаторов на договора с добавлением процентной части товарооборота, вводится в действие комплекс мероприятий по оптимизации операционных затрат Общества.

6. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008).

6.1. Сведения об аффилированных лицах.

- 1) С Обществом с ограниченной ответственностью «НВИ» (генеральный директор Ткачев А.А.) заключен краткосрочный договор процентного займа, обязательства по которому по состоянию на 31.12.2021 года составляют 7 408 108 тыс. руб. Информация представлена в пункте 4.11 «Информация по полученным займам».
- 2) По Соглашению об отступном с ООО «ВЭБ Капитал» от 24.12.2018 года приобретено право требования к Акционерному Обществу «СЛАВА» (Второй часовой завод) (юридическое лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество) по договору краткосрочного займа №111/ПЭД-04/2018 от 05.04.2018 года сумма задолженности по состоянию на 31.12.2020 года составляла 18 375 159 руб. Сумма начисленных неоплаченных процентов по состоянию на 31.12.2020 года составляла 6 541 238,06 руб. АО «Слава» (Второй часовой завод) 24.12.2021 года полностью погасило свою задолженность перед ООО ТкН по сумме основного долга по договору займа и процентам.
- 3) По Соглашению об отступном с ООО «ВЭБ Капитал» от 24.12.2018 года приобретено право требования к Московскому Открытому Акционерному Обществу «СЛАВА» (Второй часовой завод) (юридическое лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество) по договору краткосрочного займа №б/н от 28.04.2018 года сумма задолженности по состоянию на 31.12.2020 года составляла 1 000 000 руб. Сумма начисленных неоплаченных процентов по состоянию на 31.12.2020 года составляла 321 205 руб. 44 коп. АО «Слава» (Второй часовой завод) 24.12.2021 года полностью погасило свою задолженность перед ООО ТкН по сумме основного долга по договору займа и процентам.

6.2. Сведения о бенефициарных владельцах:

По состоянию на 31 декабря 2021 единственным учредителем Общества выступает Государственная корпорация «ВЭБ.РФ», владеющая 100% уставного капитала. Бенефициарные собственники – физические лица, информация о которых должна быть раскрыта в соответствии с положениями ст.6.1 Федерального закона от 07.02.2001 г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» отсутствуют.

7. Исправление существенных ошибок прошлых лет

В 2021 году исправлена по факту обнаружения существенная ошибка прошлых лет.

С 01.01.2014 года по 31.12.2019 года при выполнении регламентной операции «Закрытие месяца» при расчете отложенного налога по ПБУ 18/02 по начислению амортизации вместо «Постоянной разницы» и соответствующего ей Постоянного налогового дохода(расхода) ошибочно формировалась временная разница по амортизации и соответствующее ей Отложенное налоговое обязательство.

По кредиту счета 77 «Отложенные налоговые обязательства» по виду актива : Основные средства неправомерно учтена сумма в размере 37 431 015,95 руб. Отдел Бухгалтерии в соответствии с ПБУ 22/2010 внес исправительные записи в бухгалтерскую программу 1С Аренда и управление недвижимостью датой обнаружения ошибки путем формирования бухгалтерской проводки:

Дт 77 «Основные средства» Кт 84 «Нераспределенная прибыль» на сумму 37 431 015,95 руб. Произведен ретроспективный пересчет Бухгалтерской отчетности по существенным ошибкам прошлых периодов с соответствующей корректировкой вступительного сальдо по соответствующим строкам Бухгалтерского баланса , Отчета об изменениях капитала , Расчета стоимости чистых активов.

8. Сведения о Чистых активах Общества

Чистые активы Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года меньше уставного капитала на 3 062 663 тыс. руб. Это отрицательно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов Общества.

Основной причиной, приведшей к тому, что стоимость чистых активов Общества оказалась ниже его уставного капитала, является использование заемных средств для строительства зданий ТРЦ «Сибирский Молл» (ввод в эксплуатацию в 2008 г.) и ДЦ «Новая Высота» (ввод в эксплуатацию в 2012 г.), недостаточность операционного дохода Общества для выплаты начисляемых сумм процентов

по данным займам.

Основной кредитор и займодавец Общества – организация ООО «НВИ», которая совместно с ООО ТкН является участником группы ВЭБ.РФ.

ООО ТкН разрабатывает различные мероприятия по повышению размера чистых активов : увеличение выручки общества, снижение издержек – но одним из наиболее оптимальных способов улучшения финансового положения Общества является реструктуризация долга по договору займа с ООО «НВИ» №-01-12-08/1 от 10.12.2008. В настоящее время осуществляется подготовка необходимых корпоративных мероприятий и одобрений по реструктуризации указанной задолженности

Исполнительный директор


Дубакин Р.В.

Главный бухгалтер


Билалова Ю.М.

14 января 2022 года