ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Молл Менеджмент Групп»

ЗА 2021 ГОД

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты организации:

1. Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Молл Менеджмент Групп» (далее Общество)
2. Сокращенное название:	ООО «Молл Менеджмент Групп»
3. ИНН:	7725356984
4. Дата регистрации:	16 февраля 2017 года
5. Регистрирующий орган	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
6. Адрес места нахождения:	115114 г. Москва, ул. Кожевническая д.10, строение 1, этаж цокольный, помещение 25

1.2. Среднесписочная численность персонала Общества:

1. По состоянию на 31 декабря 2021 года	44 человек

1.3. Основной государственный регистрационный номер – 1177746153914.

1.4. Основные виды деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом от 30.12.2020 г., предусматривающей требования Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с применением компьютерных программ «1С: Предприятие», 1С «Зарплата и Кадры».

Срок полезного использования основных средств определяется на дату ввода в эксплуатацию на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 №1. Срок полезного использования в рамках амортизационной группы утверждается приказом генерального директора.

Амортизация объектов основных средств производится путем начисления амортизационных отчислений линейным способом, исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

В первоначальную стоимость основных средств, относящихся к инвестиционному активу, включаются проценты, начисленные до принятия объекта к бухгалтерскому учету, если данные заемные средства привлечены для приобретения (строительства) основного средства. Проценты, начисленные после принятия объектов основных средств к учету, отражаются как прочие расходы.

Основные средства стоимостью до 40 000 руб. за единицу без НДС независимо от срока их эксплуатации списываются в составе расходов текущего периода.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат на приобретение (см. ПБУ 19/02,п.8,9,11). Расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих расходов.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из средней первоначальной стоимости.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся на расходы будущих периодов с последующим равномерным включением в прочие расходы в течение периода погашения заемных обязательств.

Амортизация нематериальных активов начисляется исходя из срока полезного использования. Срок полезного использования нематериальных активов определяется на дату принятия объекта к учету исходя из срока действия патента, свидетельства и из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности по законодательству Российской Федерации, ожидаемого срока использования этого объекта в течение которого организация может получать экономические выгоды и закрепляется приказом руководителя.

При выбытии остаточная стоимость основных средств отражается на сч. 91 и на отдельном субсчете сч.01 (см. Инструкцию по применению Плана счетов, пояснения к счетам 01 «Основные средства», 91 «Прочие доходы и расходы»).

Начисление амортизационных отчислений нематериальных активов производится линейным способом с использованием счета 05.

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет 10-4 "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Полученная от поставщика многооборотная залоговая тара, подлежащая возврату, учитывается на счете 10, субсчет 10-4, в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" по залоговой цене.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (МЦ.04).

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к Запасам не

относятся. При этом они учитываются на счете 10 "Материалы" обособленно. Положения данного раздела учетной политики на такие активы не распространяются.

Организация на основании требования рациональности бухгалтерского учета считает ретроспективные скидки, премии, бонусы и иные преференции от поставщика несущественными, если они не превышают 10 процентов от стоимости запасов. Такие преференции отражаются в бухгалтерском учете в периоде подписания документов о предоставлении с поставщиком.

Организация создает резерв под снижение стоимости материалов ежегодно по состоянию на 31 декабря. Резерв создается по номенклатуре. Если чистая стоимость продажи материалов, под снижение стоимости которых ранее был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится на прочие доходы текущего отчетного периода.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», признаются расходами того отчетного периода, в котором они возникли.

При реализации товаров их оценка производится по методу средней себестоимости.

Прямые расходы, связанные с реализацией товаров, учитываются на счете 90.2 «Себестоимость продаж».

Сумма прямых расходов по реализации товаров, осуществленной в отчетном периоде, учитывается на счете 90.2 и в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода без распределения на остатки незавершенного производства.

Для проведения актов выполненных работ (оказанных услуг) в у.е., при наличии авансовых платежей, расчет курса у.е. производится по следующему алгоритму: рублевый эквивалент 1 у.е. для целей расчета суммы по акту определяется на основании курса у.е. ЦБ РФ на дату осуществления платежа, если иное не предусмотрено условиями договора.

Расходы в виде процентов по займам и кредитам, имеющим целевое назначение, распределяются пропорционально оплатам, произведенным в соответствии с целевым назначением за счет данного кредита или займа.

Общехозяйственные (косвенные) расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» - по статье «Административные», ежемесячно распределяются в дебет счета 90 «Выручка от продаж».

Расходы на оплату мобильной связи учитываются на сч.26 «Общехозяйственные расходы» в пределах установленных норм.

Расходы будущих периодов учитываются на счете 97 и списываются на счета учета расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, и в разрезе тех видов деятельности, к которым они относятся. Расходы будущих периодов подлежат распределению на долгосрочные, срок списания расходов по которым более года, и краткосрочные, срок списания расходов по которым менее года.

Коммерческие расходы учитываются на сч.44.

Расходы на ремонт основных средств списываются в бухгалтерском учете на затраты по мере производства ремонта в том отчетном периоде, в котором они имели место в сумме фактических затрат. Резерв на проведение ремонта основных средств не создается.

В период командировки за рабочие дни сотруднику начисляется и выплачивается предусмотренная трудовым договором заработная плата. Размер суточных в период командировки устанавливается приказом руководителя с учетом длительности командировки и предполагаемых расходов.

Расходы по договорам на капитальное строительство, предусматривающим сдачу работ «под ключ» и подписание актов в целях подтверждения выполнения промежуточных работ исключительно для проведения расчетов по заключенному договору, учитывать на счете 08.3 в целях ведения взаиморасчетов по данным договорам. Расходы на строительство подъездной дороги, включая расходы на снос и ликвидацию

объектов, приобретенных с целью строительства подъездной дороги, включаются в стоимость объекта строительства на отдельной статье счета 08.3.

Для приемки выполненных строительно-монтажных работ по договорам подряда используется форма акта КС-2. Для подтверждения передачи давальческого сырья подрядчику используется отчет по давальческому сырью.

Инвентаризация проводится в следующие сроки:

- один раз в год на 31 декабря – инвентаризация всех материальных ценностей, финансовых вложений, ценных бумаг, незавершенного строительства, расходов будущих периодов.
- ежеквартально – инвентаризация кассовых операций,
- ежегодно на 31 декабря – инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности.

Пересчет выраженных в иностранной валюте доходов и расходов, формирующих финансовые результаты, в рубли производится с использованием официального курса этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемого ЦБ РФ, действовавшего на соответствующую дату совершения операции в иностранной валюте.

В бухгалтерском учете формируется резерв по отпускам. Отчисления в резерв на предстоящую оплату отпусков производятся ежемесячно. Величина отчислений в резерв определяется исходя из ожидаемых расходов на выплату отпускных с учетом положений разд. III ПБУ 8/2010. Произведенные отчисления отражаются по кредиту счета 96 (по соответствующему субсчету) в корреспонденции с дебетом счета, на котором учтены суммы выплат, с которых рассчитаны отчисления в резерв. Списание резерва производится по мере начисления отпускных и страховых взносов. Смета для расчета резерва составляется ежемесячно по состоянию на последнюю дату месяца. Сумма резерва определяется по каждому сотруднику отдельно, исходя из среднедневной заработной платы, умноженной на количество неиспользованных дней очередного оплачиваемого отпуска с увеличением данной суммы на предполагаемый размер страховых взносов.

В бухгалтерском учете формируется резерв по сомнительным долгам. Сомнительным долгом признается любая дебиторская задолженность, если она не погашена в сорокапятидневный срок со дня окончания сроков, установленные договором, не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Начисление резерва производится ежеквартально. Резерв учитывается по Дт счета 91 «Прочие доходы и расходы» и Кт счета 63 «Резервы по сомнительным долгам», по истечении срока исковой давности, осуществляется списание сумм задолженности в Дт счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Затраты на строительство аккумулируются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе укрупненных статей. Проценты по займам и кредитам распределяются на объект строительства до момента ввода в эксплуатацию.

Финансовая помощь, вклад в имущество участников Общества учитываются по счету 83 «Добавочный капитал», в отчетности отражается по статье «Добавочный капитал (без переоценки)».

Для определения величины текущего налога на прибыль используются данные, сформированные в бухгалтерском учете в соответствии с п.п. 20 и 21 ПБУ 18/02 (то есть исходя из величины условного расхода или условного дохода по налогу на прибыль, скорректированной на сумму постоянных и отложенных налоговых активов, и обязательств)

В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы в части курсовых разниц, доходы/расходы от продажи валюты, доходы/расходы связанные с реализацией ценных бумаг, основных средств и прочего имущества, доходы/расходы связанные с уступкой прав требования, другие однородные виды доходов и расходов показываются в виде финансового результата по данным операциям (свернуто). В отчете о движении денежных свернуто отражаются денежные потоки, касающиеся купли-продажи

иностранной валюты, НДС в составе платежей поставщикам и подрядчикам, поступлений от покупателей и заказчиков, расчетов по НДС с бюджетом.

Исправление существенных ошибок, выявленных после утверждения годовой бухгалтерской отчетности производится по средствам счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», если превышен критерий существенности. Критерий существенности составляет 10% от валюты баланса за отчетный период.

Промежуточная бухгалтерская отчетность Общества формируется ежеквартально.

Порядок детализации статей бухгалтерского баланса следующий:

По статье «Основные средства» учитываются расходы на формирование стоимости ОНС, введена подстатья «Незавершенное строительство», выданные авансы на строительство ОНС без учета НДС, НДС учитывается по статье «Прочие оборотные активы» баланса, введена подстатья «Авансы выданные», расходы, понесенные в связи с приобретением объектов ОС и Оборудования, введена подстатья «Основные средства и оборудование».

По статье «Финансовые вложения» в разделах «Внеоборотные активы» и «Оборотные активы» учитываются займы выданные, исходя из срока по договору займа, в соответствующем разделе баланса, введена подстатья «Займы выданные» (проценты, начисленные за пользование выданным займом, учитываются в составе прочей дебиторской задолженности), срочные депозитные вклады, исходя из срока вложения, в соответствующем разделе баланса.

По статье «Прочие внеоборотные активы» учитываются долгосрочные активы, которые нельзя отнести ни к одной статье баланса в разделе «Внеоборотные активы», в том числе расходы будущих периодов со сроком списания более года, введена подстатья «Расходы будущих периодов».

По статье «Запасы» учитываются расходы на приобретение товаров для перепродажи, расходы будущих периодов со сроком списания менее года, материалы.

По статье «Дебиторская задолженность» учитывается задолженность, не относящаяся к строительству ОНС, авансы выданные, расчеты с покупателями и другая дебиторская задолженность, данные формируются без учета НДС. НДС учитывается по статье «Прочие оборотные активы» баланса.

По статье «Кредиторская задолженность» отражаются все обязательства перед кредиторами Общества, в том числе полученные авансы, НДС по авансам полученным вычитается из общей суммы задолженности, указанной в соответствующей подстатье.

В бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах подлежат детализации показатели внутри статьи в случае превышения 5% от общей суммы показателей статьи

Основные показатели деятельности

Основные результирующие показатели деятельности Общества за отчетный и предшествующий периоды приведены в соответствующих разделах Бухгалтерской отчетности.

По итогам отчетного периода стоимость чистых активов Общества составила 12 336 тыс. руб.

Капитал и резервы

Информация о капитале и резервах Общества приведена в «Отчете об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10 000 рублей.

Распределение долей по основным участникам приведено в таблице

Участники Общества	Размер долей
1. Юридические лица, всего:	1
в том числе:	-
PLAZA B.V.	100 %
2. Физические лица, всего	
3. Итого	100%

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Кредиты и займы

Кредиты и займы, полученные на отчетную дату – не привлекались.

Кредиты и займы выданные:
- Договор займа №20181217 от 17/12/18 (Договор Новации от от 17.04.2019 в ред. ДС1 от 11.11.2019г.,ДС2 от 25.11.2020г.) с ПЛАЗА БИ.ВИ. От Salarievo B.V./Саларьево Би.Ви – основной долг в размере 43 600 тыс. руб. и проценты в размере 14 165 тыс. руб. погашены 24.12.2021 года.
- Договор займа №11/21 от 16.11.21 с ООО "ПЛАЗА ХОЛДИНГ" – основной долг в размере 200 000 тыс руб. и проценты в размере 518 тыс рублей погашены 25.11.2021 года.

Доходы и расходы, руб.

Доходы от реализации	
Выручка без НДС	*351 974 337,53*
Итого	**351 974 337,53**

Себестоимость	
Взносы в ФСС от НС и ПЗ (20 счет)	*847 501,2*
Добровольное медицинское страхование (20 счет)	*833 408,48*
Курьерские услуги (20 счет)	*51 192,2*
Маркетинг и реклама (20 счет)	*396 804,67*
Оплата труда (20 счет)	*141 345 966,67*
Подбор персонала (20 счет)	*1 126 974,5*
Страховые взносы (20 счет)	*25 829 004,99*
Транспортные расходы (20 счет)	*36 355*
Юристы и консультанты (20 счет)	*315 000*
Итого	**170 782 207,7**

Управленческие расходы	
Амортизация	*1 143 214,27*
Аренда помещения	*7 471 702,44*
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	*606 671,82*
Добровольное медицинское страхование	*460 712,86*
Информационные услуги	*938 539,64*
Коммунальные расходы и расходы по содержанию офиса	*993 794,27*
Консультационные услуги	*1 730 227,26*
Курьерские услуги	*11 924*
Материальные расходы	*1 949 003,13*
Оплата больничного	*19 137,57*
Оплата труда	*101 111 966,32*
Программное обеспечение	*704 047,44*

Прочие затраты	*95 964*
Расходы по содержанию офиса, не принимаемые в НУ (посуда, продукты и т.п.)	*463 538,84*
Списание материалов	*17 265,56*
Страховые взносы	*18 268 840,53*
Транспортные расходы	*5 106*
Услуги связи	*220 239,4*
Итого	**136 211 895,35**

Прочие доходы	
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	*845 888,66*
Проценты к получению (уплате)	*5 969 347,06*
Итого	**6 815 235.72**

Прочие расходы	
Прочие внереализационные доходы и расходы	*7 758 359,58*
Расходы на услуги банков	*124 445,82*
Расходы непринимаемые для целей налогообложения	*2 926 714,43*
Итого	**10 809 51983**

Чистая прибыль отчетного периода

В отчетном году чистая прибыль Общества составила – 32 110 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества определена как прибыль (убыток) до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль, которые рассчитываются как сумма условного дохода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых обязательств и активов.

Расчет налога на прибыль

В 2021 году Обществом были сформированы отложенные налоговые активы и обязательства.
Условный расход составил 8 197 тыс. руб., Отложенный налоговый актив по резервам и оценочным обязательствам составил – 2 862 тыс. руб., Отложенное налоговое обязательство 1 тыс. руб.

Курсы валют

По состоянию на 31/12/21 – USD 74,2926; EUR 84,0695

Исправление ошибок

В отчетном году не производилось.

Обеспечения выданные

В отчетном году обеспечения не выдавались.

Информация о связанных сторонах

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общество раскрывает наиболее существенную информацию по связанных сторонам.

1. Головное общество:

ООО «Молл Менеджмент групп» принадлежит единственному участнику, владельцу 100% доли Общества.

2. Аффилированные лица Общества представлены в Приложении №1 к Пояснениям

3. Конечным бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович

4.Займы аффилированным лицам предоставлялись, сделки с аффилированными лицами производились.

Связанная сторона	**Виды операций**	**Доходы за 2021 г. (с НДС)**	**Расходы за 2021 г.**	**Задолженность на 31.12.2021**
ПЛАЗА БИ.ВИ. От Salarievo B.V./Саларьево Би.Ви	Договор займа, лимит выдачи 500 000 т.р.	4 109т.р.	-	-
ООО «ПЛАЗА ХОЛДИНГ»	Договор займа, лимит 200 000 т.р.	518 т.р.	-	-
АО «Лаут»:	Оказание услуг по договору на оказание услуг	80 006 т.р.	-	5 000 т.р. (кредиторская задолженность)
ООО «МИРС»:	Оказание услуг по договору на оказание услуг	175 844 т.р.	-	7 200 т.р. (кредиторская задолженность)
ООО «Павелецкая площадь»	Оказание услуг по договору на оказание услуг	108 000 т.р.	-	9 000 т.р. (дебиторская задолженность)
	Оказание услуг по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа	3 051 т.р.	-	254 т.р. (дебиторская задолженность)
	Договор субаренды	131 т.р.	-	-
ООО «КУЗЬМИНКИ МОЛЛ»	Оказание услуг по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа	3 600 т.р.	-	300 т.р. (дебиторская задолженность)
	Договор субаренды	131 т.р.	-	-
ООО "АСТРЕЙД ГРУПП"	Договор управления	51 607 т.р.	-	5 000 т.р. (дебиторская задолженность)
ООО "АСТРЕЙД ГРУПП"	Соглашение об уступке прав от 03.03.2021 к Договору №01-01-21-ИТПИ от 11.01.21	76 т.р.	-	-
ООО "АСТРЕЙД ГРУПП"	Соглашение об уступке прав от 24.03.21к Договору №12 11-2020 от 12.11.20	1 000 т.р.	-	-
ООО "АСТРЕЙД ГРУПП"	Соглашение об уступке прав от 03.03.2021 к Договору №Д949354 20 от 06.08.20	3 000 т.р.	-	-
ООО	Соглашение об уступке	480 т.р.	-	-

"АСТРЕЙД ГРУПП"	прав от 03.03.21 к Договору №АРМ-20 54 от 21.12.20			
ООО "АСТРЕЙД ГРУПП"	Соглашение об уступки прав от 17.03.21 по Договору №14 08-2020 от 14.08.20	2 914 т.р.	-	-

5. Вознаграждение управленческому персоналу в 2021 году составило сумму 32 745 тыс. руб.

Негосударственное пенсионное обеспечение

В Обществе отсутствует негосударственное пенсионное обеспечение.

Условные обязательства общества

По состоянию на 31.12.2021 года Общество не имеет условных обязательств

Условные факты хозяйственной деятельности

Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Хотя за прошедшие несколько лет экономическая ситуация в России улучшилась, экономике по-прежнему присущи некоторые черты развивающегося рынка. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития правовой и политической систем. Оценить влияние этих перспектив на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным. В связи с ситуацией, связанной с новой коронавирусной инфекцией, Общество вынуждено пересматривать ранее утвержденные бюджеты и переводить часть сотрудников на удаленною работу, при этом общество оценивает влияние ситуации на ведение хозяйственной деятельности Общества и возможные риски, как несущественные. Наличие многочисленных ограничений и запретов для арендаторов в связи с коронавирусной инфекцией привели к значительному уменьшению выручки арендаторов, и как следствие, может привести к снижению арендного дохода управляемых Обществом торговых центов и снижению вознаграждения управляющей организации. Общество не осуществляет деятельность, которая отнесена к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. 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. 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, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В тоже время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.