

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПО ФИНАНСОВО-**  
**ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Ритейл»**  
**за 2021г.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Ритейл» (далее «Общество») за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1.1 Описание общества:**

Наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Ритейл»

Зарегистрировано: в ИФНС России №22 09.04.2014 года по г. Москве под государственным регистрационным номером 1127746552185

ИНН 7710916986

КПП 772201001

Общество зарегистрировано по адресу: 109029, г. Москва, ул. Ср. Калитниковская, д. 28, стр. 4, эт. 1, пом. XIII, ком №23.

Почтовый адрес общества: 109029, г. Москва, ул. Ср. Калитниковская, д. 28, стр. 4, эт. 1, пом. XIII, ком №23.

Данные о государственной регистрации «Организации»: МИФНС №46 по г. Москве, свидетельство 77 №015904232 от 17.07.2012 г.

Учредителями Общества являются:

Компания Икс 5 Ритейл Групп Н.в (Нидерланды)-доля в уставном капитале составляет 100 %.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

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

Основным видом деятельности Общества является: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества- ОКВЭД 68.10.

**1.2. Информация об аудитор Общества**

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Статус-Аудит», зарегистрировано 15.02.2007г. свидетельство о государственной регистрации 77 № 010056031; выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов некоммерческого партнерства «Аудиторская ассоциация Содружество», № 7550-10/14 от 24.06.2014г; свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1077746354180 выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москва от 21.12.2009г.

### **1.3. Информация об органах управления по состоянию на конец отчетного года.**

- Попов Андрей Михайлович – Управляющий в лице Директора ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».  
(лист записи ЕГРЮЛ от 07.05.2014г.)

## **2. Учётная политика Общества**

Настоящий бухгалтерский отчёт Общества подготовлен на основе следующей учётной политики:

### **2.1. Основа составления**

Общество ведет бухгалтерские учетные регистры и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 года, действующими Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами бухгалтерского учета.

### **2.2. Оценка имущества и обязательств**

Оценка имущества осуществляется:

- приобретенного за плату - путем суммирования фактически произведенных затрат на его покупку;
- полученного безвозмездно - по рыночной стоимости на дату оприходования;
- произведенного в самом Обществе - по стоимости его изготовления;
- полученного в качестве вклада в Уставной капитал - по согласованной участниками денежной оценке.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность и курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как внереализационные доходы или внереализационные расходы.

Бухгалтерский учет имущества, основных средств, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях с копейками без округления. Бухгалтерский учет по валютным счетам организации и операциям в иностранной валюте ведется в рублях на основании пересчета иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату совершения операции.

### **2.3. Нематериальные активы**

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов нематериальных активов, руководствуясь Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г. № 153н (ред. от 16.05.2016г.)

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

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

<i>Наименование групп НМА</i>	
1	Торговые знаки и собственные торговые марки
2	Программное обеспечение
3	Лизинговые права
4	Прочие нематериальные активы
5	Нематериальные активы с неопределенным сроком службы

#### **2.4. Основные средства**

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью более 40 000 рублей. При принятии к бухгалтерскому учету основных средств, стоимостью более 40 000 рублей (включительно), общество применяет норму ПБУ 6/01 «Учет основных средств» пункт 5 и учитывает данные основные средства по правилам бухгалтерского учета для материально-производственных запасов. В отношении учета основных средств применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного Приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 года № 26н (ред. от 16.05.2016г.). Амортизация основных средств и доходных вложений производится линейным способом исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования. Основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Инвентаризация основных средств проводится при смене МОЛ, но не реже одного раза в 3 года. Выявленные при инвентаризации основные средства, оказавшиеся в излишке, приходятся по рыночной стоимости на дату проведения инвентаризации. Соответствующая сумма зачисляется на финансовые результаты организации.

#### **2.5. Запасы**

Общество осуществляет бухгалтерский учет запасов, руководствуясь нормативно-правовыми актами РФ, включая: ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ", утвержденный Приказом Минфина от 15 ноября 2019г № 180н.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске материально-производственных запасов в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Учет материально-производственных запасов ведется по фактической себестоимости без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей».

Общество не использует в бухгалтерском учете счет 42 «Торговая наценка» для отражения суммы торговых наценок (скидок). Учет покупных товаров, предназначенных для продажи, на счете R41\* «Товары». Товары принимаются к бухгалтерскому учету по покупной (контрактной) стоимости. Транспортно-заготовительные расходы (если они не учтены в

стоимости приобретения товаров), осуществленные Обществом и относящиеся к товарам, учитываются обособленно с использованием счета R44\* «Расходы на продажу». При продаже товаров или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости единицы товаров в месяц.

## **2.6. Расчеты с дебиторами и кредиторами**

Общество осуществляет бухгалтерский учет расчетов с дебиторами и кредиторами, руководствуясь действующими нормативно-правовыми актами, включая Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности (Приказ Минфина от 29.07.1998г. №34н), Федеральным законом «О бухгалтерском учете» (№ 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года), Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н (ред. от 08.11.2010г.)).

Дебиторская задолженность – сумма задолженности, причитающейся Обществу от юридических или физических лиц, образовавшаяся в результате хозяйственных взаимоотношений с ними.

Кредиторская задолженность – сумма задолженности Общества перед юридическими или физическими лицами, образовавшаяся в результате хозяйственных взаимоотношений с ними.

Общество осуществляет перевод краткосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности в долгосрочную, в случаях, если по условиям договора сроки погашения задолженности пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 12 месяцев, если на отчетную дату квартальной (годовой) отчетности срок погашения задолженности составляет более 12 месяцев после отчетной даты.

Общество осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату квартальной (годовой) отчетности срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Реклассификация задолженности осуществляется автоматизировано в системе SAP ежемесячно на последний день месяца.

## **2.7. Расчёты по займам и кредитам**

Общество осуществляет учет полученных займов и кредитов, руководствуясь Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина от 6 октября 2008 г. №107н (ред. от 06.04.2015г.).

Заемные (кредитные) средства, полученные на срок не более 12 месяцев, отражаются в составе краткосрочной задолженности.

Заемные (кредитные) средства, полученные на срок более 12 месяцев, отражаются в составе долгосрочной задолженности.

Если на отчетную дату квартальной (годовой) отчетности до погашения займа (кредита) или его части остается не более 12 месяцев, остаток (часть) такой задолженности переводится в состав краткосрочной задолженности.

## 2.8. Расчёты по налогу на прибыль

1. Отчетным периодом в Обществе по налогу на прибыль – установить 1 квартал, полугодие, девять месяцев, налоговым периодом - год. В течение отчетного периода Общество исчисляет сумму ежемесячного авансового платежа в порядке, установленном ст. 286 НК РФ (равными долями в размере одной трети фактически уплаченного авансового платежа за квартал, предшествующий кварталу, в котором производится уплата ежемесячных авансовых платежей).

2. Для расчета налога на прибыль включены доходы и расходы за 2021 год, отраженные в учете в 2022г в период с 01.01.2022 по 28.02.2022г включительно.

## 2.9. Признание доходов и расходов

Доходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» согласно Приказу Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 06.04.2015), а также иными нормативными документами.

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» «ПБУ 10/99» согласно Приказу Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015).

## 3. Основные показатели эффективности деятельности Общества

Показатель	На начало отчетного года	На конец отчетного года
Стоимость чистых активов, тыс.руб.	997 422	995 798
Коэффициент абсолютной ликвидности = (стр.1250+ стр.1240)/(стр.1500-стр.1530- стр.1540)	0,000	0,000
Коэффициент текущей ликвидности = 1200/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	2,779	14,535
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами =(стр.1300+стр.1400+стр.1530- стр.1100)/стр.1200	0,640	0,931
Рентабельность по прибыли от продаж, =стр.2200/стр.2110	0,369	0,000

## 4. Пояснения к существенным статьям баланса

### 4.1. Основные средства – строка 1150

Изменение первоначальной стоимости основных средств в течение отчетного года по группам было следующим: (в тыс. руб.):

Группа основных средств	Первоначальная стоимость на начало отчетного года	Поступило в течение года	Выбыло в течение года	Первоначальная стоимость на конец отчетного года
Здания, сооружения	0	0	0	0
Благоустройства	0	0	0	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	0	0	0	0
Прочие основные средства	98	0	0	0
<b>Итого</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Группа основных средств	Накопленная амортизация на начало отчетного периода	Начисленная амортизация за отчетный год	Списано амортизации по выбывшим ОС в течение года	Накопленная амортизация по состоянию на конец отчетного года
Здания	0	0	0	0
Благоустройства	0	0	0	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	0	0	0	0
Прочие основные средства	98	0	0	0
<b>Итого</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.2. Финансовые вложения – строка 1170

Объем финансовых вложений на конец отчетного года составил:

Форма вложений (акции, доли в УК)	Наименование компании-эмитента	Сумма, тыс. руб.
Предоставленный займ	АО "Торговый Дом Перекресток"	569 935
<b>ИТОГО</b>		<b>569 935</b>

#### 4.3. Запасы – строка 1210

Материально-производственные запасы по состоянию на 31 декабря 2021г. отсутствуют.

#### 4.4. Дебиторская задолженность – строка 1230

Краткосрочная задолженность ООО «Лэнд Ритейл» за оказанные услуги на конец отчетного года составляет **559 005 тыс. руб.**

Вид задолженности	Сумма на начало отчетного года, тыс.руб.	Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.
Текущая задолженность покупателей и заказчиков	1 018 907	502 843
Авансы выданные	6 399	10 891
Задолженность по налогам и сборам	213 354	6 892
Проценты по выданным займам	10 159	36 223
Прочие дебиторы	2 156	2 156
<b>Итого</b>	<b>1 250 975</b>	<b>559 005</b>

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

#### 4.5. Уставный капитал – строка 1310

На конец отчетного года уставный капитал Общества оплачен полностью и составляет 10 000 руб.

#### 4.6. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – строка 1370

Нераспределенная прибыль на конец отчетного года составила 793 748 тыс. руб.

Чистый убыток Общества за 2021г. составляет 1 624 тыс. руб.

Прилагаемая бухгалтерская отчетность не отражает распределение прибыли за 2021 год, так как распределение прибыли на дату подписания настоящей Бухгалтерской Отчетности не определено.

#### 4.7. Заемные средства – строка 1410

Заимодавец	Вид продукта	Сумма на конец отчетного года, тыс. руб.
АО «Торговый дом «Перекресток»	займ	96 816
<b>ИТОГО:</b>		<b>96 816</b>

#### 4.8. Заемные средства краткосрочная задолженность – строка 1510

Заимодавец	Вид продукта	Сумма на конец отчетного года, тыс. руб.
------------	--------------	--

Задолженность по процентам по займам и кредитам	проценты	31 504
<b>ИТОГО:</b>		<b>31 504</b>

#### 4.9. Кредиторская задолженность – строка 1520

Вид кредиторской задолженности	Сумма на начало отчетного года, тыс.руб.	Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.
Задолженность по поставщикам и подрядчикам	5 816	2 113
Авансы полученные	-	4 885
Прочая кредиторская задолженность	2 820	12
<b>Итого</b>	<b>8 636</b>	<b>7 010</b>

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

#### 5. Пояснения к существенным статьям отчёта о прибылях и убытках

##### 5.1. Выручка – строка 2110

Доходы от деятельности (выручка Общества) за год составила:

Выручка от продажи товаров, работ, услуг	За предыдущий отчетный год, тыс.руб	За предыдущий отчетный год, %	За отчетный год, тыс.руб	За отчетный год, %
Доходы от сдачи имущества в аренду	163 639	97,63%	0	0%
Прочие доходы	3 972	2,37%	0	-
<b>ИТОГО</b>	<b>167 611</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

##### 5.2. Коммерческие расходы – строка 2210

Коммерческие расходы	За предыдущий отчетный год, тыс.руб	За отчетный год, тыс.руб
Амортизация ОС	36 438	-
Аренда земли, зданий и оборудования	5 981	-
Коммунальные услуги	35 928	107
Расходы на оплату труда и страховые взносы	42	-

Управленческо-консультационные услуги	-	1 164
Прочие расходы	27 362	684
<b>ИТОГО</b>	<b>105 751</b>	<b>1 955</b>

### 5.3. Прочие доходы Общества – строка 2340

Прочие доходы	За предыдущий отчетный год, тыс.руб	За отчетный год, тыс.руб
Выручка от реализации ОС	3 011 552	-
Доходы прошлых лет, выявленные в отчетном году	15 908	-
Прочие доходы	7 280	643
<b>ИТОГО</b>	<b>3 034 740</b>	<b>643</b>

### 5.4. Прочие расходы Общества – строка 2350

Прочие расходы	За предыдущий отчетный год, тыс.руб	За отчетный год, тыс.руб
Убыток прошлых лет, выявленный в отчетном году	10 933	8 260
Прочие финансовые расходы	618	557
Банковские расходы	17	33
Прочие расходы	1 708 450	8 035
<b>ИТОГО</b>	<b>1 720 018</b>	<b>16 885</b>

## 6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Согласно п. 16 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств" поступления от покупателей и заказчиков и платежи в адрес поставщиков и подрядчиков, в составе которых есть НДС, в отчете о движении денежных средств отражены за вычетом суммы данного налога в показателях на начало и конец отчетного периода. За год сумма НДС отражена свернуто в строке 4129.

## 7. Определение уровня существенности (ПБУ 22/2010)

**7.1** Уровень существенности в бухгалтерском учете определяет существенность одной ошибки – и порядок ее отражения в учете в зависимости от существенности. Уровень существенности составляет 10% от валюты баланса (стр. 1600 ф. 2) и составляет 113 116 тыс. руб.

**7.2** Уровень существенности в бухгалтерской отчетности определяет общую совокупность ошибок и порядок ее отражения в зависимости от существенности и составляет 42 611 тыс. руб.

№ п/п	Показатель периода для расчета	Значение показателя в отчетном периоде, тыс. руб.	Доля (%)	Значение, принимаемое для расчета, тыс. руб.
1	Чистая прибыль (стр. 2400 ф. 2)	1 624	10	162
2	Выручка без НДС (стр. 2110 ф. 2)	0	10	0
3	Себестоимость (стр. 2120 + 2210 + 2220) ф.2	1 955	10	196
4	Валюта баланса (стр. 1600 ф.1)	1 131 162	10	113 116
5	Собственный капитал (стр. 1300 ф. 1)	995 798	10	99 579
6	Среднее значение показателя гр.6 (1+2+3+4+5)/5	х	х	42 611

## 9. Информация о выданных и полученных обязательствах

Расшифровка сведений о поручительствах осуществлена в связи с принятием новых форм бухгалтерской отчетности организаций в соответствии с приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н (ред. от 06.04.2015г.) и в информационном сообщении Минфина России от 22.06.11 №ПЗ-5/2011 «О раскрытии информации о забалансовых статьях в годовой бухгалтерской отчетности организаций»:

Гарант (кто выдал гарантию)	Бенефициар (в пользу кого выдана гарантия)	Принципал (за кого выдана гарантия)	Аффилированность юр. лицо (да/нет)	Вид обязательства	Сумма задолженности (тыс.руб.)
ПАО Сбербанк	ООО «Лэнд Ритейл»	ООО «Ритейл Парк 2»	нет	гарантия	500 000

## 10. Информация о связанных сторонах

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	ИНН	Операции, проводимые в 2021 году (по виду операций)	Сумма, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6

1	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4.	7728029110	Расходы на услуги удостоверяющего центра	1
				Займ выданный	401 064
				Займ полученный	313 988
2	Акционерное общество "X5 Синергия"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4	2635812753	Расходы на ведение бух. и налогового учета	288
3	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость"	196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 25, корп. 2, лит.А	7816157915	Расходы на услуги управляющей компании	24
4	Общество с ограниченной ответственностью "Корпоративный центр ИКС 5"	109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, дом 28, строение 4	7728632689	Расход на аренду	821
				Расходы на осуществление расчетных операций	72
5	Компания Икс 5 Ритейл Групп Н.в (Нидерланды) Общество владеет 100% доли в УК.		33143036		10

Представитель по доверенности АО X5 Синергия № 57205920/2021 от 01.11.2021  
по доверенности ООО "Лэнд Ритейл" № 56481985/2021 от 01.11.2021

\_\_\_\_\_ Евдокимова О.В.

18 марта 2022г.