

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

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

**1.1 Описание общества:**

Наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Новый регион».

Общество зарегистрировано: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 26 февраля 2007г. под государственным регистрационным номером 1077746701119.

Сведения об учете в налоговом органе: зарегистрировано в ИФНС России № 22 по г. Москве, дата постановки на учет 24.03.2014г.

ИНН 7724609390

КПП 772201001

Общество зарегистрировано по адресу: 109029, г.Москва, улица Средняя Калитниковская, дом 28, строение 4, эт.1 пом.VIII ком.№56.

Почтовый адрес Общества: 109029, г.Москва, улица Средняя Калитниковская, дом 28, строение 4, эт.1 пом.VIII ком.№56.

На 31.12.2021г. учредителями Общества являются:

-ЗАО «ИКС 5 Недвижимость», - доля в уставном капитале составляет 100%;

Уставный капитал Общества составляет 512 000 000 (Пятьсот двенадцать миллионов) 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.

**1.2. Информация об аудиторке Общества**

Аудитором Общества является ООО «Статус-Аудит», зарегистрировано МИ ФНС РФ №46 по г. Москва за государственным регистрационным номером 8097748708929, Свидетельство серия 77 № 013525530 выдано 21.12.2009г.; Свидетельство о постановке на учет в МИ ФНС РФ № 30 по г. Москва серия 77 № 010056031 выдано 15.02.2007г., присвоено ИНН 7730556322 КПП 773001001. На основании Выписки из реестра аудиторов и аудиторских организаций СРО аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Ассоциация Содружество» от

24.06.2014г. № 7550-Ю/14 организация является членом НП ААС и включена в реестр за основным регистрационным номером 11406020387 от 23.06.2014 г.

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

- Управляющая организация - ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» в лице Директора Попова Андрея Михайловича

## **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.

### **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

Учет запасов ведется в соответствии с 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 запасов в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Учет 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 стоимости их

приобретения. 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. Оценка товаров по средней себестоимости производится по каждой группе (виду) товаров путем деления общей себестоимости группы (вида) товаров на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

## **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.

Общество создает Резерв по сомнительным долгам.

## **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 и учитывается на счете R66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».

Реклассификация задолженности по кредитам и займам производится автоматизировано в системе учета SAP ежемесячно на последний день месяца.

## 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. Общество с 01.01.2014г. входит в группу консолидированных налогоплательщиков. Договор о создании группы № б/н от 22.10.2013г. Полный перечень участников в КГН в Группе X5 Retail Group определен в Договоре (с учетом изменений в соответствии с соглашением № 1 об изменении договора о создании КГН от 26 ноября 2013 года и соглашением № 2 от 25 ноября 2014 года).

С 01.01.2021 ответственным участником КГН признается ООО «Корпоративный центр ИКС 5» (ИНН 7728632689 КПП 997350001) в соответствии с Договором о создании консолидированной группы налогоплательщиков (далее – «КГН») от 22 октября 2013 г., зарегистрированного налоговым органом 25 ноября 2013 г. и Соглашением №5 от 22 сентября 2020 г. об изменении договора о создании КГН, зарегистрированного в Межрегиональной ИФНС №3 по крупнейшим налогоплательщикам.

3. 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.	626 442	709 447
Коэффициент абсолютной ликвидности = (стр.1250+1240)/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	-	24,85
Коэффициент текущей ликвидности = 1200/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	10,75	42,97
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами =стр.1300+стр.1400+стр.1530- стр.1100)/стр.1200	0,91	0,98
Рентабельность продаж, % = (стр.2200/стр.2110)*100	74,84	75,07

#### 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	316 238	-	-	316 238
Земельные участки	18	-	-	18
Другие виды ОС	2 722	-	-	2 722
<b>Итого</b>	<b>318 978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>318 978</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 года	Начисленная амортизация за год	Списано амортизации по выбывшим ОС в течение года	Накопленная амортизация на конец отчетного года
Здания, сооружения	109 418	10 835	-	120 253
Другие виды ОС	1 062	167	-	1 230
<b>Итого</b>	<b>110 480</b>	<b>11 002</b>	<b>-</b>	<b>121 483</b>

##### 4.2. Дебиторская задолженность – строка 1230

Краткосрочная задолженность ООО «Новый регион» за оказанные услуги на конец отчетного года составляет **222 432 тыс. руб.**

Вид задолженности	Сумма на начало отчетного года, тыс.руб.	Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.
Текущая задолженность покупателей и заказчиков	242 415	104 317
Авансы выданные	838	1 254
Задолженность по налогам и сборам	5	8
Проценты по предоставленным займам	96 737	116 853
<b>Итого</b>	<b>339 995</b>	<b>222 432</b>

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

#### 4.3. Финансовые вложения – строка 1240

Объем финансовых вложений на конец отчетного года составил:

Форма вложений (акции, доли в УК)	Наименование компании-эмитента	Сумма, тыс. руб.
Предоставленный займ	Представительство компании с ограниченной ответственностью АЛПЕГРУ РЕТЭЙЛ ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (Кипр)	51 115
Предоставленный займ	АО "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК"	253 796
<b>Итого</b>		<b>304 911</b>

#### 4.4. Уставный капитал – строка 1310

По состоянию на 31 декабря 2021 года уставный капитал составляет **512 000 000 рублей**. По состоянию на 31 декабря 2021 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2021 года присоединение прочих организаций не производились.

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

Нераспределенная прибыль на конец отчетного года составила **197 447 тыс. руб.**

Чистая прибыль Общества составляет **83 005 тыс. руб.**

#### 4.6. 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	4 124	463
Задолженность по налогам и сборам	5 752	6 570
Прочая кредиторская задолженность	21 749	5 239
<b>Итого</b>	<b>31 625</b>	<b>12 272</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 финансовых результатах

#### 5.1. Выручка – строка 2110

Доходы от деятельности (выручка Общества) за год составили:

<b>Выручка от продажи товаров, работ, услуг, тыс.руб.</b>	<b>Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.</b>	<b>Доля %</b>
Доходы от аренды	108 672	100%
<b>Итого</b>	<b>108 672</b>	<b>100%</b>

### 5.2. Коммерческие расходы – строка 2210

<b>Расходы Общества в тыс.руб., в том числе</b>	<b>Сумма на начало отчетного года, тыс.руб</b>	<b>Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.</b>
Амортизация ОС	10 987	11 002
Коммунальные расходы	6 149	6 692
Эксплуатация зданий	1 103	995
Налоги	6 429	6 260
Аренда на землю	893	1 196
Аренда зданий	300	300
Управленческо-консультационные услуги	100	100
Прочие расходы	1 252	548
<b>Итого</b>	<b>27 213</b>	<b>27 093</b>

### 5.3. Прочие доходы Общества – строка 2340

<b>Прочие доходы, тыс. руб</b>	<b>Сумма на начало отчетного года, тыс.руб</b>	<b>Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.</b>
Списание кредиторской задолженности	22	41
<b>Итого</b>	<b>22</b>	<b>41</b>

### 5.4. Прочие расходы Общества – строка 2350

<b>Прочие расходы, тыс. руб</b>	<b>Сумма на начало отчетного года, тыс.руб</b>	<b>Сумма на конец отчетного года, тыс.руб.</b>
Убытки прошлых лет	2 031	1 011
Прочие расходы	2 049	210
<b>Итого</b>	<b>4 080</b>	<b>1 221</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 Бухгалтерского баланса).

Обществом установлено, что в 2021 году существенной ошибкой является искажение показателей на сумму более **72 528 тыс. руб.**

**7.2** Уровень существенности в бухгалтерской отчетности определяет общую совокупность ошибок и порядок ее отражения в зависимости от существенности и составляет **20 470 тыс. руб.**

№ п/п	Показатель периода для расчета	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Доля (%) принимаемая для расчета	Значение, принимаемое для расчета, тыс. руб.
1	Чистая прибыль (стр. 2400 ф. 2)	83 005	10	8 301
2	Выручка без НДС (стр. 2110 ф. 2)	108 672	10	10 867
3	Себестоимость (2120 + 2210 + 2220 ф.2)	27 093	10	2 709
4	Валюта баланса (стр. 1600 ф. 1)	725 276	10	72 528
5	Собственный капитал (стр. 1300 ф. 1)	709 447	10	70 945
6	Среднее значение показателя гр. 6 (1 + 2 + 3 + 4 + 5) / 5	х	х	20 470

## 8. Информация о связанных сторонах

Наименование аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица)	Операции, проводимые в 2021 году (по виду операций)	Сумма, тыс. руб.
Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК"	1027700034493	Доход по договору аренды	17 131
		Займ выданный	208 217
		Расход по договору оказания услуг удостоверяющего центра	1
Акционерное общество АО "Х5 Синергия"	1122651017510	Расход по договору оказания бухгалтерских услуг	504
АЛПЕГРУ РЕТЭЙЛ ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (ALPEGRU RETAIL PROPERTIES LIMITED)	HE 149226	Займ выданный	3 834
Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект"	1027700302530	Доход по договору аренды	110 308
Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг"	1027809237796	Доход по договору аренды	10 276
Акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость"	1027807980991	Расход по договору Услуги управляющей компании	120
Акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость" доля в уставном капитале составляет 100%;	1027807980991		512 000
Общество с	1077760250941	Расход по договорам аренды	361

ограниченной ответственностью "Корпоративный центр ИКС 5"		Расход-осуществление расчетных операций	72
--	--	--	----

Представитель по доверенности АО "Х5 Синергия" №57205920/2021 от 01.11.2021г.  
по доверенности ООО "Новый регион" №56624899/2021 от 01.11.2021г.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Огородникова Татьяна Алексеевна  
(расшифровка подписи)

18 марта 2022г.