

**Общество с Ограниченной Ответственностью
«АШАН НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД**

31 декабря 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Информация об Обществе.....	1
2.	Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.....	2
3.	Основа составления бухгалтерской отчетности.....	2
4.	Изменения в учетной политике Общества на 2020 г.....	3
5.	Основные средства.....	3
6.	Финансовые вложения.....	3
7.	Запасы.....	4
8.	Расходы будущих периодов.....	4
9.	Дебиторская задолженность.....	4
10.	Денежные средства, денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств.....	5
11.	Капитал и резервы.....	5
12.	Кредиторская задолженность.....	5
13.	Налоги.....	6
14.	Выручка от продаж.....	6
15.	Расходы по обычным видам деятельности.....	6
16.	Прочие доходы и прочие расходы.....	7
17.	Связанные стороны.....	7
18.	Условные обязательства.....	8
19.	События после отчетной даты.....	9
20.	Выданные поручительства.....	9

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД**

1. Информация об Обществе

Общество с Ограниченной Ответственностью «АШАН НЕДВИЖИМОСТЬ» (именуемое в дальнейшем «Общество») создано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на основании решения единственного учредителя – акционерного общества по законодательству Нидерландов «СОФИКОЛЬ ЭКСПЛУАТАСИМААТСХАПЕЙ Н.В.», принятого 15.03.2001.

05.05.2008 единственным участником (учредителем) Общества на основании Решения стало Частное Общество с Ограниченной Ответственностью «ТЕССЕЛЬДИЖК Б. В.» Королевство Нидерланды, г. Амстердам, 1083 НJ, Де Боэлелаан, 7.

Основными видами деятельности Общества согласно его Уставу являются:

1. создание, приобретение, владение и эксплуатация, прямо или косвенно, магазинов большой площади типа «гипермаркет»;
2. продажа оптом и в розницу любых товаров, в том числе продовольственных товаров, молочной продукции, винно-водочных изделий, одежды, мебели, товаров бытовой химии и в целом любых товаров, продажа которых осуществляется предприятиями данного типа;
3. создание, приобретение, аренда, оборудование и эксплуатация любых предприятий, заводов и продовольственных площадей, относящихся к любому из указанных видов деятельности;
4. получение, приобретение, использование или продажа любых патентов и технологий, связанных с данной деятельностью; прямое или косвенное участие в любых обществах, предметом деятельности которых является эксплуатация, прямым или косвенным образом, магазинов большой площади типа «гипермаркет», и в любых операциях или предприятиях в сфере торговли или промышленности, которые могут относиться к цели деятельности Общества.

Общество зарегистрировано в едином государственном реестре (ОГРН 1037739094800, ИНН 7703280481, КПП 770801001, ГРН 10377390094800, дата присвоения ОГРН 15.01.2003)

Общество зарегистрировано по адресу: 107140, Российская Федерация, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская 3А., и не имеет обособленных подразделений.

В 2021 году сотрудники в штате Общества отсутствуют (в 2020 г. сотрудники в штате Общества отсутствовали). Начисление заработной платы не производится.

Размер Уставного капитала Общества составляет 190 790 тыс. руб.

100% доли в уставном капитале Общества принадлежит иностранным юридическим лицам. По состоянию на 31.12.2021 единственным Участником Общества является: Частное Общество с Ограниченной Ответственностью «ТЕССЕЛЬДИЖК Б.В.» Королевство Нидерланды, г. Амстердам, 1083 НJ, Де Боэлелаан, 7

С 02.09.2013 по 22.07.2019 руководство осуществлялось Генеральным директором управляющей компании ООО «СИТРАС» г-ном Леконт Тьерри, Пьер, Филипп, действующим на основании Устава и договора № I-20-02/09/13 от 02.09.2013 г..

С 23.07.2019 по 01.04.2020 руководство осуществлялось Генеральным директором управляющей компании ООО «СИТРАС» г-ном Татианом Диакону, действующим на основании Устава и договора № I-20-02/09/13 от 02.09.2013 г..

С 02.04.2020 по 21.03.2020 руководство осуществлялось Генеральным директором управляющей компании ООО «СИТРАС» г-ном Леконт Тьерри, Пьер, Филипп, действующим на основании Устава и договора № I-20-02/09/13 от 02.09.2013 г..

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

12 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Эти меры, в частности, значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

3. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств (представлены по остаточной стоимости) и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Курсы иностранных валют

Наименование	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
За 1 доллар США	74,2926	73,8757	61,9057
За 1 евро	84,0695	90,6824	69,3406

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

Курсовая разница, связанная с расчетами с участником по вкладам в уставный капитал, зачисляется в добавочный капитал Общества.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Изменения в учетной политике Общества на 2021 г.

Изменения в 2021 году отсутствуют.

5. Основные средства

Основные средства у Общества на балансе отсутствуют.

В составе арендованных основных средств числятся офисное помещение, расположенное по адресу РФ, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, 3А.

6. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости, за исключением вложений, в отношении которых по состоянию на указанную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. На основании доступной Обществу информации определена расчетная стоимость таких финансовых вложений. На сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создан резерв под обесценение данных финансовых вложений, общая сумма которого

отнесена на прочие расходы.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость (кроме ценных бумаг), их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (деPOSITные вклады, займы выданные).

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Информация о займах выданных раскрыта в примечании 17 «Связанные стороны».

7. Запасы

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение.

8. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на подготовку и освоение производства, разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

9. Дебиторская задолженность

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Ниже приведены данные об остатках дебиторской задолженности и созданному резерву сомнительных долгов:

Наименование	тыс. руб.		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Дебиторская задолженность по налогам и сборам	1 889	1 382	331
Итого дебиторская задолженность	1 889	1 382	331

Прочая дебиторская задолженность

Наименование	тыс. руб.		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
По процентам к получению	65 596	50 425	34 682
Итого	65 596	50 425	34 682

10. Денежные средства, денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование	тыс. руб.		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Средства на расчетных счетах	8	47	80
Итого денежные средства	8	47	80

Краткосрочные банковские депозиты со сроком размещения до трех месяцев отсутствуют.

11. Капитал и резервы

Уставный капитал

Уставный капитал на момент его государственной регистрации составлял 10 тыс. руб.

Уставный капитал Общества после государственной регистрации увеличения уставного капитала в марте 2003 года составил 190 790 тыс. руб.

На 31.12.2021 уставный капитал Общества составил 190 790 тыс. руб.

100 % доли в уставном капитале Общества принадлежит иностранным юридическим лицам.

12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. у Общества отсутствует (на 31.12.2020 г. – 0 тыс. руб., на 31.12.2019 г. – 0 тыс. руб.).

13. Налоги

13.1 Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по выручке не начислялся ввиду отсутствия у Общества выручки.

НДС по полученным товарам, работам, услугам в связи с отсутствием выручки, облагаемой НДС, включен в стоимость полученных товаров/работ и услуг в 2021 г. (и в 2020 г.)

13.2 Налог на прибыль организации

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

По данным бухгалтерского учета прибыль за 2021 год составила 14 344 тыс. руб. (в 2020 г. – 14 938 тыс. руб.). Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (сумма условного расхода по налогу на прибыль) за отчетный год составила 2 869 тыс. руб. (в 2020 г. – 2 988 тыс. руб.).

В отчетном году постоянные разницы, повлиявшие на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составили 0 тыс. руб. (в 2020 г. – 0 тыс. руб.), и не повлекли возникновения постоянных налоговых обязательств.

В 2021 г. временные разницы между бухгалтерским и налоговым учетом Общества отсутствуют.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в 2021 г. составила 14 344 тыс. руб. (в 2020 г. – 14 938 тыс. руб.).

Сумма налога на прибыль по данным налогового учета за отчетный год составила 2 869 тыс. руб. (в 2020 году – 2 988 тыс. руб.).

14. Выручка от продаж

Выручка у Общества отсутствует.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

15. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере:

Наименование	тыс. руб.	
	2021	2020
Расходы по аренде	222	222
Аудит	496	479
Бухгалтерские и консультационные услуги	41	30
Услуги на ПО	29	33
Итого по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	788	764

16. Прочие доходы и прочие расходы

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с выручкой.

Наименование	2021		2020	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Банковские расходы	-	39	-	41
Итого прочие доходы/ расходы	-	39	-	41

17. Связанные стороны

Общество является частью международной группы AUCHAN и CEETRUS, и связанными сторонами по отношению к Обществу являются все компании группы AUCHAN и CEETRUS.

Общество контролируется Частным Обществом с Ограниченной Ответственностью «ТЕССЕЛЬДИЖК Б.В.» (Королевство Нидерланды), с долей владения Обществом в размере 100%.

Бенефициарными владельцами организации, контролирующей Общество, являются члены семьи Мюлье (Франция).

Продажи связанным сторонам

Общество не производило продажи товаров, продукции, работ и услуг связанным сторонам в 2021 и 2020 гг.

Закупки у связанных сторон

Стоимость приобретенных услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также предоставлению юридических, бухгалтерских и налоговых консультаций, оказанных связанными сторонами Обществу, составила:

Наименование связанной стороны	тыс. руб.	
	2021	2020
ООО «СИТРАС»	-	7
ООО «Нью Иммо Сервисиз»	30	8
Итого	30	15

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Состояние расчетов со связанными сторонами

Наименование	тыс. руб.		
	Кредиторская задолженность		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ООО «СИТРАС»	-	-	-
ООО «Нью Иммо Сервисиз»	-	-	-
Итого	-	-	-

Кредиторская задолженность по операциям со связанными сторонами (кроме авансов) подлежит оплате денежными средствами.

Займы, предоставленные связанным сторонам

01 августа 2020 года в связи со снижением ключевой ставки ЦБ РФ до 4,25% было подписано Дополнительное соглашение №2 к договору займа б/н от 01.03.2018 со ставкой в размере Ключевая ставка Банка России +1%.

Движения по телу займов:

	тыс. руб.	
Займы выданные	2021	2020
Задолженность на начало года	226 985	231 770
Выдано	-	-
Возвращено	(3 872)	(4 785)
Задолженность на конец года	223 113	226 985

Движения по процентам:

	тыс. руб.	
Проценты по займам выданным	2021	2020
Задолженность на начало года	50 425	34 682
Начислено процентов по займам	15 171	15 743
Возвращены проценты по займам	-	-
Задолженность на конец года	65 596	50 425

Информация по поручительствам, выданным за ООО «АШАН», приведена в примечании 20 «Выданные поручительства».

Все расчеты по займам подлежат оплате денежными средствами.

Поступления и платежи по операциям со связанными сторонами (за исключением займов выданных связанным сторонам) относятся к денежным потокам по текущей деятельности.

Займы, выданные связанным сторонам, относятся к денежным потокам по инвестиционной деятельности.

18. Условные обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным

видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения хозяйственной деятельности Общества.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

19. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

20. Выданные поручительства

Общество является Поручителем по Договорам аренды помещений гипермаркетов между ООО «Ашан» (Арендатор) и ООО «Икея МОС» (Арендодатель), а также между ООО «Ашан» (Арендатор) и ООО «Мега Белая Дача» (Арендодатель). Оба договора поручительства были заключены 15.09.2014 и действуют в течение пяти лет с даты подписания.

Поручитель гарантирует Арендодателю надлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договорам аренды. Сумма, в отношении которой Общество является поручителем, не является фиксированной.

Исполнительный директор по финансам и управлению активами УК ООО «Нью Иммо Сервисиз»

Кочийгит Мария Александровна

На основании доверенности № 77/АТ-8016328 от 21.01.2022



25 марта 2022 года