

Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест»

Бухгалтерская отчетность за 2020 год и
аудиторское заключение
независимого аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Регионинвест»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Регионинвест» (далее - «Компания»), состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- Отчета о финансовых результатах за 2020 год;
- Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
 - Отчета об изменениях капитала за 2020 год;
 - Отчета о движении денежных средств за 2020 год;
 - Пояснений к бухгалтерской отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (далее - «РСБУ»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «*Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс»)* и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление бухгалтерской отчетности в соответствии с РСБУ и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Компанию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, отвечают за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Компании.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.


Седов Андрей Владимирович,
руководитель задания

18 марта 2021 года



Компания: Общество с ограниченной ответственностью
«Регионинвест»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ:
№ 1062308034832, выдано 12.12.2006 г. Инспекцией
Министерства налогов и сборов №1 по г. Краснодар,
Краснодарского края.

Место нахождения: 350000, Россия, Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. им. Володи Головатого, д. 313

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 018.482,
выдано Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер:
1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ:
серия 77 № 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной
Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации
«Содружество», ОГРН 12006020384.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС на 31 декабря 2020 года

Организация	ООО «Регионинвест»
Идентификационный номер налогоплательщика	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
Организационно-правовая форма/форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная
Единица измерения	тыс. руб.
Адрес	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Володи Головатого, д. 313

Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31.12.2020
по ОКПО	28578172
ИНН	2308256418
по ОКВЭД 2	68.20.2
по ОКОПФ/по ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Наименование аудиторской организации/ фамилия, имя отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/ индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/ индивидуального аудитора

☒ Да ☐ Нет
АО «Делойт и Туш СНГ»
ИНН 7703097990
ОГРН/ОГРНИП 1027700425444

Наименование показателя	Пояснения	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года	На 31 декабря 2018 года
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы		55	79	22
Основные средства	3	37	188	337
Доходные вложения в материальные ценности	3	2,017,581	2,085,429	2,065,184
Отложенные налоговые активы	15	186,106	195,267	195,093
Прочие внеоборотные активы	4	1,228	2,733	88,628
Итого по разделу I		2,205,007	2,283,696	2,349,264
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы		1,079	1,406	917
Дебиторская задолженность	6	59,160	41,967	40,031
Денежные средства и денежные эквиваленты	7	105,048	839,628	627,129
Прочие оборотные активы		620	1,098	780
Итого по разделу II		165,907	884,099	668,857
БАЛАНС		2,370,914	3,167,795	3,018,121
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	8	100,100	100,100	100,100
Добавочный капитал		34,060	34,060	34,060
Резервный капитал		5,005	5,005	5,005
Нераспределенная прибыль		215,066	401,163	409,641
Итого по разделу III		354,231	540,328	548,806
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заёмные средства	9	1,784,770	1,784,770	1,784,770
Отложенные налоговые обязательства	15	54,412	52,657	53,063
Прочие обязательства	10	35,214	633,486	469,892
Итого по разделу IV		1,874,396	2,470,913	2,307,725
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность	10	141,709	156,554	161,590
Оценочные значения	14	578	-	-
Итого по разделу V		142,287	156,554	161,590
БАЛАНС		2,370,914	3,167,795	3,018,121

Ежов-Марьяев С.О.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности №50/284-н/50-2020-1-2039
от 13 августа 2020 года

Сергиенко О. Е.

Главный специалист филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности № 15-Р/20
от 01 октября 2020 года

18 марта 2021 года

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2020 год

Организация	ООО «Регионинвест»	Форма по ОКУД	0710002
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2020
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКПО	28578172
Организационно-правовая форма/форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная	ИНН	2308256418
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКВЭД 2	68.20.2
		по ОКОПФ/по ОКФС	12300/16
		по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Пояснения	2020 год	2019 год
Выручка	11	442,888	643,661
Себестоимость продаж	12	(302,182)	(369,106)
Валовая прибыль		140,706	274,555
Коммерческие расходы	12	(1,103)	(3,535)
Управленческие расходы	12	(3,592)	(4,345)
Прибыль от продаж		136,011	266,675
Проценты к получению		3,130	3,030
Проценты к уплате	9	(186,630)	(191,774)
Прочие доходы	13	135,726	5,598
Прочие расходы	14	(3,664)	(92,587)
Прибыль/(Убыток до налогообложения)		84,573	(9,058)
Налог на прибыль		(20,670)	580
в т.ч.			
текущий налог на прибыль	15	(9,754)	-
отложенный налог на прибыль	15	(10,916)	580
Прочее	15	-	-
Чистая прибыль/(Чистый убыток)		63,903	(8,478)
СПРАВОЧНО			
Совокупный финансовый результат периода		63,903	(8,478)

Ежов-Маряев С.О.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности №50/284-н/50-2020-1-2039
от 13 августа 2020 года

18 марта 2021 года

Сергиенко О. Е.

Главный специалист филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности № 15-Р/20
от 01 октября 2020 года

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА за 2020 год

Организация	ООО «Регионинвест»	Форма по ОКУД	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2020
		по ОКПО	28578172
		ИНН	2308256418
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20.2
Организационно-правовая форма/форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная	по ОКПФ/ по ОКФС	12300/16
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Пояснения	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределённая прибыль	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 года		100,100	34,060	5,005	409,641	548,806
Чистый убыток		-	-	-	(8,478)	(8,478)
Величина капитала на 31 декабря 2019 года		100,100	34,060	5,005	401,163	540,328
Чистая прибыль		-	-	-	63,903	63,903
Дивиденды	8	-	-	-	(250,000)	(250,000)
Величина капитала на 31 декабря 2020 года		100,100	34,060	5,005	215,066	354,231

ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года	На 31 декабря 2018 года
Чистые активы	354,231	540,328	548,806

Ежов-Марьев С.О.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности №50/284-н/50-2020-1-2039
от 13 августа 2020 года

18 марта 2021 года

Сергиенко О. Е.

Главный специалист филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности № 15-Р/20
от 01 октября 2020 года

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2020 год

Организация	ООО «Регионинвест»	Форма по ОКУД	0710005
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2020
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКПО	28578172
Организационно-правовая форма/форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная	ИНН	2308256418
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКВЭД 2	68.20.2
		по ОКОПФ/по ОКФС	12300/16
		по ОКЕИ	384

Наименование показателя	2020 год	2019 год
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления – всего	397,203	576,680
в том числе:		
арендных платежей	392,128	573,558
поступления по налогу на добавленную стоимость	1,289	-
прочие поступления	3,786	3,122
Платежи – всего	(1,003,024)	(249,856)
в том числе:		
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(162,590)	(161,804)
выплаты по налогу на добавленную стоимость	-	(2,046)
выплата процентов по долговым обязательствам	(778,783)	(29,560)
платежи по налогам и сборам	(59,239)	(56,214)
на прочие выплаты, перечисления	(2,412)	(232)
Сальдо денежных потоков от текущей деятельности	(605,821)	326,824
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Платежи – всего	(12,385)	(15,341)
в том числе:		
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(12,385)	(15,341)
Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	(12,385)	(15,341)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления - всего	120,000	-
в том числе:		
получение кредитов и займов	120,000	-
Платежи – всего	(370,000)	-
в том числе:		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу участника	(250,000)	-
Возврат кредитов и займов	(120,000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности	(250,000)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	(868,206)	311,483
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	839,628	627,129
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	105,048	839,628
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	133,626	(98,984)

Ежов-Марьев С.О.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности №50/284-н/50-2020-1-2039
от 13 августа 2020 года

Сергиенко О. Е.

Главный специалист филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности № 15-П/20
от 01 октября 2020 года

18 марта 2021 года

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕГИОНИНВЕСТ»
ЗА 2020 ГОД**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест» было создано 17 мая 2018 года в результате реорганизации открытого акционерного общества «Регионинвест» в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью и является полным правопреемником открытого акционерного общества «Регионинвест» («Компания»).

Юридический и фактический адрес Компании: Россия, 350000, г. Краснодар, ул. им. Володи Головатого, д. 313.

Основные виды деятельности Компании в 2020 году:

- сдача в аренду помещений торгового-развлекательного центра (далее «ТРЦ»);
- управление ТРЦ.

Деятельность Компании регламентируется законодательством Российской Федерации («РФ»).

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали в связи с передачей полномочий исполнительного органа управляющей организации - АО «ТПС Недвижимость».

Генеральный директор АО «ТПС Недвижимость» - Довбыш Владимир Владимирович.

Руководство текущей деятельностью осуществляет Директор филиала АО «ТПС Недвижимость» в г. Краснодар Ежов-Маряев Святослав Олегович.

Ведение бухгалтерского учета передано управляющей организации АО «ТПС Недвижимость» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации управления б/н от 17 мая 2018 года.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Компании сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Компании организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2020 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Компании, утвержденной приказом Президента компании от 08 ноября 2018 года № РИ-14-ОД.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением программного продукта 1С: «Предприятие-бухгалтерский учет» версия 8.3.

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Компании, исходя из допущения о том, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В 2020 году Компания столкнулась с существенным влиянием COVID-19 на её операционную деятельность. События 2020 года носили временный характер.

Несмотря на приостановление операционной работы ТРЦ «Галерея Краснодар 2» с 27 марта по 20 июня 2020 года, в соответствии с решением муниципальных органов, Компания генерировала положительный денежный поток от операционной деятельности до выплаты процентов по займу материнской компании за отчетный период в размере 172,962 тыс. руб., что позволяло ей своевременно отвечать по текущим обязательствам, а также за отчетный период Компания получила чистую прибыль в размере 63,903 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2020 года у Компании отсутствует краткосрочная задолженность по кредитам. Руководство не ожидает каких-либо существенных негативных последствий для деятельности Компании от текущего экономического спада, вызванного пандемией COVID-19, и ожидает, что Компания располагает достаточными ресурсами для продолжения своей деятельности в обозримом будущем.

План счетов бухгалтерского учета

Компания разработала и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств ежегодно. Последняя инвентаризация основных средств была проведена по состоянию на 31 декабря 2020 года.

Инвентаризация всех видов материальных ценностей на складах и в эксплуатации, инвентаря и хозяйственных принадлежностей была проведена по состоянию на 31 декабря 2020 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств была проведена по состоянию на 31 декабря 2020 года.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в отчете в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2020, 2019, 2018 года.

Порядок учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, регулируется ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». В соответствии с ПБУ 3/2006, обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на отчетную дату;
- на дату совершения операции.

Курсовые разницы отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто.

Оборотные и внеоборотные активы, долгосрочные и краткосрочные обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в текущей и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Учет основных средств и доходных вложений в материальные ценности

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Компании на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Основные средства, полученные безвозмездно, принимаются к бухгалтерскому учету по рыночной стоимости, подтвержденной документально, с отражением в составе доходов будущих периодов и с последующим ежемесячным отнесением на прочие доходы в размере начисленных амортизационных отчислений.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Компанией. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Компания определяет стоимость аналогичных ценностей.

В первоначальную стоимость основных средств включаются фактические затраты на доставку объектов и доведение их до состояния, пригодного к использованию.

Начисленные до ввода в эксплуатацию объектов основных средств проценты по кредитам, привлеченным для финансирования приобретения (сооружения) инвестиционных активов, для целей бухгалтерского учета включаются в их первоначальную стоимость.

Активы, в отношении которых выполняются условия, отвечающие критериям основных средств, предусмотренным п. 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40,000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов («МПЗ»).

Основные средства («ОС»), предназначенные исключительно для предоставления Компанией за плату во временное владение и пользование с целью получения дохода, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Изменения первоначальной стоимости допускаются в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств. Учет затрат, связанных с модернизацией и реконструкцией объекта основных средств, ведется в порядке, установленном для учета капитальных вложений.

При модернизации и реконструкции объектов основных средств текущая восстановительная стоимость объектов основных средств увеличивается на сумму понесенных фактических затрат. В случаях улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта ОС в результате модернизации и реконструкции пересматривается срок полезного использования по этому объекту. Срок полезного использования может быть пересмотрен как в сторону увеличения, так и сокращения ранее установленного.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объектов основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Применение линейного способа начисления амортизации производится в течение всего срока полезного использования объекта.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки и объекты природопользования; объекты, отнесенные к музейным предметам и музейным коллекциям и другие).

По объектам жилищного фонда, которые учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности, амортизация начисляется в общеустановленном порядке.

Срок полезного использования основных средств определяется комиссией, утвержденной приказом руководителя, исходя из ожидаемого срока использования объекта основных средств, его ожидаемого физического износа и других возможных ограничений.

Сроки полезного использования основных средств (в годах), применяемые для начисления амортизации приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования (лет)	
	От (минимум)	До (максимум)
Здания	10	30
Сооружения и передаточные устройства	1	25
Машины и оборудование	1,5	30
Прочие основные средства	1	30

Переоценка основных средств не производится.

Фактические затраты на текущий и капитальный ремонты объектов основных средств относятся на расходы, связанные с текущими расходами того периода, в котором они произведены.

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Компании экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.

Доходы и расходы от выбытия и реализации основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов в нетто оценке.

Незавершенное строительство, оборудование к установке и авансы, выданные на данные цели, в отчетности отражаются в составе прочих внеоборотных активов. Арендованные основные средства учитываются на забалансовых счетах в оценке, указанной в договорах на аренду.

Учет финансовых вложений

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных Компанией безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается:

- Их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету. Под текущей рыночной стоимостью ценных бумаг понимается их рыночная цена, рассчитанная в установленном порядке организатором торговли на рынке ценных бумаг.
- Сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету – для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на прочие расходы.

Компания классифицирует банковские депозиты с первоначальным сроком погашения более трех месяцев как финансовые вложения, независимо от наличия опции досрочного погашения.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Компанией исходя из последней оценки.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, а также при наличии признаков обесценения финансовых вложений, проводится проверка на обесценение активов, по которым не определяется рыночная стоимость, и при необходимости в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Резерв формируется в том случае, если в результате проведенной проверки подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Учет доходов

Доходы Компании в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Компании подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- доходы от сдачи в аренду (временное владение и пользование) активов Компании (недвижимое имущество, витрины, парковочные места и др.);
- а также иные доходы, связанные с эксплуатацией и прочим использованием объекта недвижимости и отвечающее требованиям ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Все остальные доходы признаются прочими доходами.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Компания имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Компании. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда Компания в будущем получит в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Компании к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от аренды признается в том отчетном периоде, в котором торговые площади предоставлялись в аренду, в соответствии с условиями соответствующих договоров и в размере полученного и/или причитающегося вознаграждения, за вычетом скидок, премий и налогов, связанных с продажей.

Расчет арендной платы может быть произведен как на основании фиксированных ежемесячных арендных ставок, так и на основании торгового оборота арендатора за период. Выручка от аренды, рассчитанная исходя из торгового оборота арендатора, признается Компанией в периоде, к которому относится товарооборот арендатора.

Учет расходов

Расходы Компании, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности, подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

- амортизационные отчисления;
- арендные платежи за земельный участок, на котором находится ТРЦ «Галерея Краснодар 2»;
- расходы по управлению ТРЦ «Галерея Краснодар 2»;
- расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией, охраной здания и прилегающей территории, инженерных сетей и оборудования, уборкой здания и прилегающей территории (в том числе, уборкой снега);
- расходы на продвижение торгового центра: организацию рекламных акций, размещение рекламы на наружных рекламных носителях и в СМИ и прочие расходы по рекламе, перевыставляемые арендаторам;
- страхование;
- коммунальные расходы;
- материальные расходы;
- налоги и пошлины;
- расходы на ремонт объекта недвижимого имущества, сдаваемого в аренду, а также оборудования, устройств и прочей техники, эксплуатируемой на объекте недвижимости и обеспечивающей его функционирование;
- прочие расходы, непосредственно связанные с получением дохода от сдачи в аренду недвижимого имущества.

Управленческими расходами являются расходы, не связанные непосредственно со сдачей имущества в аренду.

Управленческими расходами являются:

- амортизация объектов основных средств общехозяйственного назначения;
- материальные расходы общехозяйственного назначения;
- программное обеспечение общехозяйственного назначения;
- налоги и пошлины;
- расходы на ремонт объектов основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы на оценку имущества;
- аудиторские услуги;
- юридические услуги;
- услуги по ведению реестра акционеров;
- услуги перевода;
- прочие управленческие расходы.

Учет расходов на продажу (коммерческих расходов) ведется на счете 44 «Расходы на продажу» субсчет 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность». К расходам на продажу (коммерческим расходам) относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг, а именно: расходы по вознаграждению брокеров за услуги по поиску арендаторов.

Управленческие и коммерческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Не признаются расходами Компании выбытие активов в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг, имущественных прав.

Прочими расходами являются:

- расходы на проведение собраний акционеров;
- расходы Компании на содержание объектов, находящихся на консервации;
- государственная пошлина;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году по несущественным расходам;
- курсовые разницы;
- перечисление средств, связанных с благотворительной деятельностью;
- услуги и комиссии банков;
- иные аналогичные расходы.

При осуществлении деятельности по реализации инвестиционного проекта расходы капитального характера относятся непосредственно в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Учет затрат по кредитам и займам

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты на сумму займа (кредита), подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами займа (кредита);
- дополнительные расходы по займам.

Дополнительными расходами по займам являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов) включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в стоимость этого инвестиционного актива равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в состав прочих расходов равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Под инвестиционным активом Компанией понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 12 месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление (более 1,000 тыс. руб.). К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Оценочные резервы. В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных резервов:

- под обесценение финансовых вложений;
- по сомнительным долгам;
- под снижение стоимости материальных ценностей.

При этом существует следующий порядок создания резервов:

Резерв под обесценение финансовых вложений создается не реже одного раза в год, по состоянию на 31 декабря на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость и при проверке подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

При этом, если у руководства имеется достаточная уверенность в том, что такая задолженность будет погашена в ближайшие 12 месяцев, то резерв не создается.

Резерв начисляется 2 раза в год (по состоянию на 30 июня и 31 декабря) по результатам инвентаризации расчетов с контрагентами по каждому сомнительному долгу в полной сумме.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и признается в составе прочих расходов.

В отчетности дебиторская задолженность показывается нетто, за вычетом резервов по сомнительным долгам.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости, и относится на прочие расходы.

Оценочные обязательства. В бухгалтерском учете и отчетности отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- по заведомо убыточным договорам;
- по обязательствам Компании в связи с участием в судебном разбирательстве;
- прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п. 4, 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» («ПБУ 8/2010»).

Учет нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной на дату принятия их к бухгалтерскому учету:

- приобретенные за плату – по сумме фактических расходов на приобретение и дополнительных расходов на доведение их до состояния, пригодного к использованию в запланированных целях, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Срок полезного использования определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из:

- срока действия прав Компании на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Компания предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации);
- обычного жизненного цикла продукта применительно к этому активу и общедоступная информация о расчетных оценках срока полезного использования аналогичных активов, которые используются аналогичным образом;
- технического, технологического, коммерческого и других типов устаревания;
- стабильности отрасли, в которой функционирует указанный актив, и изменения рыночного спроса на продукты или услуги, произведенные активы;
- уровня затрат на поддержание и обслуживание данного актива, требуемых для получения ожидаемых будущих экономических выгод от этого актива, а также способность и готовность Компании обеспечить такой уровень затрат.

Срок полезного использования НМА не может превышать срока деятельности организации. В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно. Если при анализе вышеперечисленных факторов не представляется возможным определить срок полезного использования НМА, то данный актив классифицируется как актив с неопределенным сроком полезного использования. По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется. Указанные выше факторы проверяются ежегодно Рабочей группой (группа экспертов) на предмет выявления показателей, свидетельствующих о возможности определения срока полезного использования таких НМА. Результаты рассмотрения вышеуказанных факторов оформляются протоколом заседания Рабочей группы. В случае принятия решения о возможности определения срока полезного использования НМА, установленный срок полезного использования оформляется отдельным приказом. Состав Рабочей группы назначается приказом руководителя.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока их полезного использования. Амортизация по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования не начисляется.

Незавершенные затраты на создание нематериальных активов в отчетности отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Учет расходов будущих периодов

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Компании.

В состав расходов будущих периодов включаются:

- затраты на приобретение лицензий;
- затраты на приобретение программных продуктов;
- иные аналогичные расходы.

Расходы будущих периодов погашаются:

- равномерно, исходя из срока действия лицензии, авторского договора и договора о предоставлении права доступа к электронным сайтам, правообладателем которых является предоставляющая сторона по договору или равномерно в течение 5 лет – в случае, когда в договоре срок его действия не определен;
- равномерно, с момента начала недропользования на основании полученной лицензии, в течение 2 лет.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов и прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

Учет прочих внеоборотных активов

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается президентом Компании.

Прочие внеоборотные активы отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

Учет авансов полученных (выданных)

В случае перечисления Компанией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

При получении Компанией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

Учет налога на прибыль

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль равна сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Начиная с 1 января 2020 года, в связи с Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода оцениваются на основе временных разниц, определенных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль. Ретроспективные периоды не корректировались в связи с тем, что оценка в денежном выражении таких последствий в отношении периодов, предшествовавших отчетному, не может быть произведена с достаточной надежностью.

Под условным доходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение убытка по данным бухгалтерского учета на ставку налога на прибыль.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. Постоянные и временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

Отражение операций в отчете о движении денежных средств

В соответствии с п.16 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» Компания отражает денежные потоки от поступления Платы за коммунальные услуги от арендаторов и суммы, уплаченные поставщикам коммунальных ресурсов, свернуто. Размещение и возврат депозитов от 3 месяцев до года в отчете о движении денежных средств показаны свернуто.

3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Основные средства и доходные вложения в материальные ценности преимущественно представлены вложениями в ТРЦ «Галерея Краснодар 2», площади которого используются для сдачи в аренду, а также машинами, оборудованием и прочими объектами, приобретаемыми для эксплуатации в Общественном многофункциональном торгово-развлекательном комплексе.

Движение стоимости доходных вложений в материальные ценности и основных средств по основным группам представлено следующим образом:

Группа основных средств	31 декабря 2019 года			За период		31 декабря 2020 года		
	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Изменение балансовой стоимости	Изменение амортизации	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания	2,314,241	(420,549)	1,893,692	14,165	(78,790)	2,328,406	(499,339)	1,829,067
Машины и оборудование	16,488	(7,939)	8,549	1,502	(2,760)	17,990	(10,699)	7,291
Производств. и хозяйственный инвентарь	14,264	(8,449)	5,815	(276)	(1,840)	13,988	(10,289)	3,699
Земельные участки	177,561	-	177,561	-	-	177,561	-	177,561
Итого	2,522,554	(436,937)	2,085,617	15,391	(83,390)	2,537,945	(520,327)	2,017,618

Группа основных средств	31 декабря 2018 года			За период		31 декабря 2019 года		
	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Изменение балансовой стоимости	Изменение амортизации	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания	2,218,382	(345,474)	1,872,908	95,859	(75,075)	2,314,241	(420,549)	1,893,692
Машины и оборудование	17,575	(5,744)	11,831	(1,087)	(2,195)	16,488	(7,939)	8,549
Производств. и хозяйственный инвентарь	11,326	(8,105)	3,221	2,938	(344)	14,264	(8,449)	5,815
Земельные участки	177,561	-	177,561	-	-	177,561	-	177,561
Итого	2,424,844	(359,323)	2,065,521	97,710	(77,614)	2,522,554	(436,937)	2,085,617

Информация о земельных участках, полученных по договорам аренды, учитываемым за балансом по кадастровой стоимости на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов представлена следующим образом:

Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь	(тыс. руб.)		
		31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
23:43:0205064:1024	13,923 кв.м.	243,276	243,276	243,276
23:43:0205065:12/13	300 кв.м.	5,678	5,678	5,678

В соответствии с Приказом Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 5 октября 2020 года, кадастровая стоимость земельного участка № 23:43:0205064:1024 была утверждена на уровне 231,616 тыс. руб., с внесением в реестр ЕРГН. При этом, в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ для целей, предусмотренных законодательством, в том числе расчета арендных платежей измененная кадастровая стоимость используется с 1 января 2021 года. Для целей расчетов 2020 года актуальной остается стоимость в размере 243,276 тыс. руб.

В 2020 году здание ТРЦ «Галерея Краснодар 2» было модернизировано на сумму 14,165 тыс. руб., в том числе была введена в эксплуатацию система холодоснабжения на сумму 10,401 тыс. руб.

В 2019 году здание ТРЦ «Галерея Краснодар 2» было модернизировано на сумму 95,859 тыс. руб., в том числе была введена в эксплуатацию система вентиляции на сумму 83,656 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов в Компании нет объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации.

4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Авансы, выданные подрядчикам на дострой и модернизацию ТРЦ	1,448	1,863	1,448
Прочие внеоборотные активы	1,228	1,595	2,170
Капитальные вложения на дострой и модернизацию ТРЦ	-	723	86,458
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	(1,448)	(1,448)	(1,448)
Итого	1,228	2,733	88,628

Авансы, уплаченные подрядчикам при дострое и модернизации ТРЦ, представлены в бухгалтерском балансе Компании за вычетом НДС.

Резерв по сомнительным долгам по авансам, выданным подрядчикам на дострой ТРЦ, в сумме 1,448 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов создан по причине того, что вероятность взыскания задолженности оценивается как низкая (Пояснение 6).

Система вентиляции, учитываемая в составе строки капитальные вложения на дострой и модернизацию ТРЦ по состоянию на 31 декабря 2018 годов в сумме 80,548 тыс. руб., введена в эксплуатацию в ноябре 2019 года.

5. ИМУЩЕСТВО, ПОЛУЧЕННОЕ В АРЕНДУ

Компанией заключены следующие договоры на аренду имущества:

- По договору аренды б/н от 16 июня 2009 года с АО «Галерея Краснодар» Компанией принято во временное пользование нежилое помещение общей площадью 17,9 квадратных метров;
- по договору аренды б/н от 24 мая 2012 года с АО «Галерея Краснодар» Компанией арендован земельный участок площадью 300 кв. м. Участок используется под опоры путепровода (автомобильного и пешеходного перехода между ТРЦ «Галерея Краснодар» и ТРЦ «Галерея Краснодар 2»), срок аренды – 49 лет. 10 июля 2015 года договор аренды земельного участка с АО «Галерея Краснодар» был перезаключен на прежних условиях;
- по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № 0000002452 от 26 июля 2011 года объектом аренды является земельный участок площадью 13,923 квадратных метров с кадастровым номером 23:43:0205064:1024, со сроком аренды до 12 июля 2021 года. На данном земельном участке располагается построенный ТРЦ. Объект учитывается на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по кадастровой стоимости.

6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов представлена следующим образом:

	На 31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Покупатели и заказчики	36,102	29,096	29,907
Расчеты по налогам и сборам	19,167	7,756	7,777
Авансы выданные	4,765	4,151	1,521
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	39	1,877	829
Расчеты с Фондом социального страхования	-	-	5
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	(913)	(913)	(8)
Итого	59,160	41,967	40,031

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

	Авансы, выданные подрядчикам на дострой и модернизацию	Покупатели и заказчики и прочие расчеты
		(тыс. руб.)
Баланс на 31 декабря 2018 года	1,448	8
Увеличение резервов	-	913
Использование резервов	-	(8)
Баланс на 31 декабря 2019 года	1,448	913
Увеличение резервов	-	-
Использование резервов	-	-
Баланс на 31 декабря 2020 года	1,448	913

По состоянию на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2020 года создан резерв по сомнительным долгам в сумме 913 тыс. руб. по неустойке, начисленной по решению суда по делу А32-3262/16 ИЛ от 11.04.2019 в пользу Компании от ООО «Синтез-Климат» по причине того, что вероятность взыскания задолженности оценивается как низкая.

7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов представлены следующим образом:

	На 31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Депозитные счета, со сроком погашения менее 3-х месяцев	104,564	61,680	39,880
Текущие счета в банках	484	777,948	587,249
Итого	105,048	839,628	627,129

В течение 2020 года депозиты размещались в основном на срок не более 3 месяцев.

Размер ставки в течение 2020 года по указанным выше размещённым депозитам в Долларах США не более 0,27 % годовых, а размер ставки по депозитам в рублях – не более 5,65% годовых (в зависимости от банков и сроков размещения).

Размер ставки в течение 2019 года по указанным выше размещённым депозитам в Долларах США не более 0,20 % годовых, а размер ставки по депозитам в рублях – не более 7,25% годовых (в зависимости от банков и сроков размещения).

8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлен следующим образом:

Участник	Доля %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.		
		2020 года	2019 года	2018 года
TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED (ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД)	100	100,100	100,100	100,100
Итого		100,100	100,100	100,100

«ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» (TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED), компания, зарегистрированная Регистратором компаний Республики Кипр, регистрационный номер HE 345121 от 9 июля 2015 года. Местонахождение: Теклас Лисиоти, 35, Игл Стар Хаус, кв/офис 62, 3030, Лимасол, Кипр.

В соответствии с решением единственного участника от 6 февраля 2020 года часть нераспределенной прибыли прошлых лет в сумме 250,000 тыс. руб. направлена на выплату дивидендов. 21 февраля 2020 года дивиденды выплачены в Евро по курсу на дату оплаты. Сумма выплаты составила 3,635 тыс. Евро.

9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Долгосрочные займы по состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов представлены следующим образом:

Займодавец	Валюта займа	Ставка, %	Дата получения	Дата погашения по договору	(тыс. руб.)		
					На 31 декабря		
					2020 года	2019 года	2018 года
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Российский рубль	9,00	25 ноября 2011 года	1 ноября 2030 года	1,784,770	1,784,770	1,784,770
Итого					1,784,770	1,784,770	1,784,770

С 10 декабря 2018 года по 31 октября 2020 года размер платы за пользование заемными денежными средствами был установлен в размере 10,745%, с датой возврата заемных средств 31 декабря 2022 года. С 1 ноября 2020 года, в соответствии с соглашением сторон от 30 октября 2020 года, размер платы за пользование заемными денежными средствами установлен в размере 9,00%, а срок возврата продлен до 1 ноября 2030 года.

В течение 2020 и 2019 годов по заемным средствам были начислены проценты на общую сумму 186,630 и 191,774 тыс. руб. соответственно, которые были отнесены в состав статьи «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

Задолженность по процентам по состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов представлена в составе статьи «Прочие обязательства», поскольку указанные проценты должны быть выплачены вместе с возвратом займа в 2030 году. В 2020 году Компания досрочно погасила задолженность по процентам на сумму 778,783 тыс. руб.

10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2020 года	31 декабря 2019 года	2018 года
Кредиторская задолженность			
Авансы полученные	61,779	56,269	54,547
Обеспечительные взносы от арендаторов	49,580	49,695	60,663
Задолженность по налогам и сборам	30,551	33,491	31,397
Поставщики и подрядчики	18,209	34,631	32,557
НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных	(18,410)	(17,532)	(17,574)
Итого	141,709	156,554	161,590

Прочие долгосрочные обязательства на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2020 года	На 31 декабря 2019 года	2018 года
Обеспечительные взносы от арендаторов	32,022	41,138	38,676
Проценты по займу	6,583	598,736	436,522
Гарантийные удержания	1,905	338	594
НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных	(5,296)	(6,726)	(5,900)
Итого	35,214	633,486	469,892

11. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2020 и 2019 годы представлена следующим образом:

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
Аренда	349,281	469,204
Маркетинг и эксплуатация	49,398	101,136
Коммунальные платежи	43,139	66,354
Прочие доходы	1,070	6,967
Итого	442,888	643,661

12. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2020 и 2019 годы представлены следующим образом:

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
Расходы по обычным видам деятельности		
Расходы на управление и эксплуатацию включая:	95,461	97,628
Текущий ремонт	32,321	11,925
Услуги управления по Договору с АО «ТПС Недвижимость»	24,173	38,148
Услуги клининговой компании	16,694	21,580
Услуги по комплексной технической эксплуатации объекта	14,524	16,555
Услуги профессиональной пожарной группы	5,576	8,591
Материальные расходы	2,173	829
Амортизационные отчисления	83,653	80,183
Коммунальные расходы	53,852	75,707
Налог на имущество	29,324	58,648
Охрана объекта	15,770	22,964
Маркетинг	13,655	23,384
Аренда земли	6,864	6,666
Аудиторские и консультационные услуги	3,383	4,287
Услуги брокеров по привлечению арендаторов	1,103	3,535
Прочие	3,812	3,984
Итого	306,877	376,986

13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2020 и 2019 годы представлены следующим образом:

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
Курсовые разницы, нетто	132,400	-
Неустойки по договорам аренды и прочим договорам подряда	1,616	4,041
Покупка иностранной валюты	983	1,020
Компенсации по договорам аренды	87	496
Прочие	640	41
Итого	135,726	5,598

14. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2020 и 2019 годы представлены следующим образом:

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями (кроме % по кредитам)	2,676	90
Резерв под оценочные обязательства	578	-
Госпошлины, сборы, налоги	126	645
Курсовые разницы, нетто	-	90,585
Резерв по сомнительным долгам	-	913
Прочие	284	354
Итого	3,664	92,587

15. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль за 2020 и 2019 годы представлен следующим образом:

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
Прибыль/(Убыток) до налогообложения	84,573	(9,058)
Условный (расход)/доход по налогу на прибыль	(16,915)	1,812
Постоянный налоговый расход:		
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(40)	(1,232)
Итого	(40)	(1,232)
Уменьшение/(увеличение) отложенных налоговых активов:		
Убытки, переносимые на будущее	9,633	(174)
Итого	9,633	(174)
(Уменьшение)/увеличение отложенных налоговых обязательств:		
по основным средствам, в том числе:		
амортизационная премия	(2,432)	(406)
Итого	(2,432)	(406)
Итого отложенный налог на прибыль	7,201	(580)
Итого текущий налог на прибыль	(9,754)	-
Корректировка отложенных налогов на прибыль	3,715	-
Итого отложенный налог на прибыль, отраженный в отчете о финансовых результатах	(10,916)	580
Налог на прибыль	(20,670)	580

По строке «Корректировка отложенных налогов на прибыль» отражено начисление отложенного налогового обязательства в размере 4,187 тыс. руб. по итогам проведения инвентаризации регистра доходных вложений в материальный ценности и отложенный налоговый актив в размере 472 тыс. руб. от применения разных правил создания резервов по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения.

Ставка по налогу на прибыль в 2020 и 2019 годах составляла 20 процентов, правила налогообложения не изменялись.

16. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью Компании, является АО «ТПС Недвижимость» (далее «Общество»), действующее на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации управления б/н от 17 мая 2018 года.

Руководство текущей деятельностью осуществлял Директор филиала АО «ТПС Недвижимость» в г. Краснодар Попова Елена Владимировна, в августе 2020 года на должность Директора филиала АО «ТПС Недвижимость» в г. Краснодар назначен Ежов-Марьяев Станислав Олегович.

По состоянию на 31 декабря 2020 года у Компании отсутствует конечный контролирующий бенефициар (бенефициарный собственник).

Перечни связанных сторон, информация о которых раскрывается ниже, устанавливаются исходя из содержания отношений между Компанией и связанной стороной с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность ООО «Регионинвест» (связанными сторонами), могут являться следующие юридические и физические лица, являющиеся аффилированными лицами Компании в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1	TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED (ТПС Реал Эстейт Холдинг Лимитед)	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентов долей в уставном капитале Компании	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
3	Акционерное общество «ТПС Недвижимость»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Компании	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
3	Акционерное общество «МОРЕМОЛЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
4	Акционерное общество «Галерея Краснодар»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
5	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Хорошо!»»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
6	Общество с ограниченной ответственностью «Новомолл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
7	Общество с ограниченной ответственностью «Югсантехмонтаж»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
8	Общество с ограниченной ответственностью «Славянка»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
9	Общество с ограниченной ответственностью «ТПС Недвижимость Киев»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
10	Довбыш Владимир Владимирович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (Генеральный директор АО «ТПС Недвижимость», председатель коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»)	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
11	Чередниченко Юлия Александровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (Генеральный директор ООО «ТПС Недвижимость Киев»)	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»

Физические лица, входящие в состав коллегиального исполнительного органа или совета директоров АО «ТПС Недвижимость» (общества, которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа), раскрываемые в соответствии с применимыми правилами бухгалтерского учета и отчетности:

12	Пономаренко Александр Анатольевич	Председатель Совета директоров АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
13	Дмитрюк Андрей Вадимович	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
14	Левитина Юлия Александровна	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
15	Пахоменко Тамара Арсентьевна	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
16	Смагин Алексей Сергеевич	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
17	Шульгина Анна Владимировна	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
18	Бучнев Владимир Иванович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
19	Вдовиченко Игорь Валерьевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
20	Земская Екатерина Григорьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
21	Колганов Антон Владимирович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
22	Короткова Елена Валерьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
23	Корсакова Татьяна Викторовна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
24	Чиналиев Владимир Улукбекович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
25	Ярош Наталья Владимировна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»

Операции со связанными сторонами

Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ, без НДС

Наименование связанной стороны	Вид операции	(тыс. руб.)	
		2020 год	2019 год
АО «ТПС Недвижимость»	Услуги оперативного управления	24,173	38,148
АО «Галерея Краснодар»	Услуги теплоснабжения	6,665	7,861
АО «Галерея Краснодар»	Прочие	427	427
АО «ТПС Недвижимость»	Юридические услуги	350	599
Итого		31,615	47,035

Реализация оборудования, товаров, работ и услуг, без НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	2020 год	2019 год
АО «Галерея Краснодар»	Услуги аренды территории парковки	2,980	2,980
Итого		2,980	2,980

Денежные операции со связанными сторонами

(тыс. руб.)

	2020 год	2019 год
Движение денежных средств по текущей деятельности		
Прочие поступления	2,980	2,984
На оплату товаров, работ, услуг (без НДС)	(36,797)	(37,292)
Выплата процентов по долговым обязательствам	(778,783)	(29,560)
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Поступление займов	120,000	-
Возврат займов	(120,000)	-
Выплата дивидендов	(250,000)	-

Дебиторская задолженность с НДС

(тыс.руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	На 31 декабря 2020 год	2019 год	2018 год
АО «ТПС Недвижимость»	Реализация товаров, работ, услуг	1,231	-	-
АО «Галерея Краснодар»	Реализация товаров, работ, услуг	298	298	298
Итого		1,529	298	298

Кредиторская задолженность с НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	На 31 декабря 2020 год	2019 год	2018 год
АО «Галерея Краснодар»	Приобретение товаров, работ, услуг	1,777	1,676	2,151
АО «ТПС Недвижимость»	Приобретение товаров, работ, услуг	151	13,609	1,151
Итого		1,928	15,285	3,302

Условия и сроки осуществления расчетов за услуги оперативного управления определяются одним из способов: путем перечисления аванса за услуги, которые будут оказаны в следующем квартале, либо путём погашения понесённых расходов в следующем за возникновением данных расходов квартале - и осуществляются в безналичной форме. Текущие версии соглашений не предусматривают каких-либо санкций в случае задержки платежей.

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2020 и 2019 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2020 и 2019 годов

Проценты начисленные

	(тыс. руб.)	
	2020 год	2019 год
ТПС РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	186,630	191,774
Итого	186,630	191,774

Задолженность по процентам и займам

Наименование связанной стороны	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
ТПС РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД (задолженность по основному долгу)	1,784,770	1,784,770	1,784,770
ТПС РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД (задолженность по процентам)	6,583	598,736	436,522
Итого	1,791,353	2,383,506	2,221,292

17. КУРСЫ ВАЛЮТ И КУРСОВЫЕ РАЗНИЦЫ

Курсы Центрального банка Российской Федерации, действовавшие на дату составления бухгалтерской отчетности:

Валюта	На 31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Доллар США	73.8757	61.9057	69.4706
Евро	90.6824	69.3406	79.4605

Величина курсовых разниц в основном возникла по операциям пересчета стоимости активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, подлежащих оплате в иностранной валюте. Величина курсовых разниц, которая образовывалась по операциям пересчета стоимости активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, подлежащих оплате в рублях незначительна.

18. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОЛУЧЕННЫЕ

В соответствии с условиями договоров некоторые арендаторы обязаны предоставить безотзывную банковскую гарантию или гарантию материнской компании для покрытия задолженности, а также уплаты штрафных санкций в случае нарушений тех или иных пунктов договора аренды.

По состоянию на 31 декабря 2020 сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 431 тыс. долл. США (31,812 тыс. руб. по курсу на 31.12.2020) и 21,841 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2019 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 515 тыс. долл. США (32,418 тыс. руб. по курсу на дату выдачи гарантии) и 13,976 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2018 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 628 тыс. долл. США (38,685 тыс. руб. по курсу на дату выдачи гарантии) и 3,000 тыс. руб.

19. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Операционные риски

Операционная среда – Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. Эти события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала.

Под действием вышеуказанных макроэкономических факторов, в 2014-2016 годах, индустрия сдачи в аренду коммерческих площадей претерпела определенные изменения. Себестоимость арендаторов, которые работают в сфере розничных продаж, значительно выросла, за счет роста стоимости закупок товаров за рубежом, по причине снижения среднегодового курса рубля. При этом покупательная способность населения в номинальном выражении за аналогичный период выросла незначительно, что отразилось на темпах роста товарооборота арендаторов в номинальном выражении. Эти факторы привели к снижению показателей маржинальности арендаторов, и, как следствие, снижению рыночных ставок аренды, и продолжающемуся снижению доли арендной платы в товарообороте арендаторов. Значительная часть договоров с арендаторами включают в себя ставки номинированные в долларах США. При этом Компания предоставляет временные льготные условия, которые выражены в фиксации курса, а также предоставлении скидок на определенный период. В 2017-2020 годах Компания остается подвержена риску устойчивого ослабления курса рубля по отношению к иностранным валютам.

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования. Кроме того, Компания может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Компании в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

Влияние этих событий на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании описаны в Пояснении 2.

Налоговые риски

Налогообложение – Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Компании может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и различия в трактовке могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

Руководство Компании полагает, что обязательства по налогам рассчитываются в соответствии с действующим законодательством. Однако есть риск того, что контролирующие органы займут позицию, отличную от позиции Компании. По оценке Компании, риск уменьшения экономических выгод в связи с событиями, описанными выше, на 31 декабря 2020 является возможным, и кумулятивно не превышает 800 тыс. руб.

В ходе оценки возмещаемости отложенного налогового актива Руководство исходит из допущения, что отсутствие ограничений по сроку возмещения, введенное федеральным законом № 325-ФЗ от 29.09.2019, будет продлено на будущие отчетные периоды.

Финансовые риски

Финансовый риск – это вероятность наступления ущерба в результате действия факторов, имеющих финансовую природу, в т.ч. рыночные риски и т.д.

Рыночные риски – связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Руководство Компании идентифицирует следующие рыночные риски по состоянию на отчетную дату:

- инфляционный риск – связан с возможностью обесценения реальной стоимости капитала;
- риск снижения покупательской способности населения – существует риск ухудшения финансовых результатов Компании вследствие снижения покупательской способности посетителей торговых центров, что станет причиной уменьшения поступлений выручки по товарообороту арендаторов;
- валютный риск – это риск негативного изменения финансовых результатов Компании в связи с изменением обменного курса валюты.

Для управления Валютным риском Компания использует следующие методы:

- локализация валютных рисков в группе, к которой принадлежит Компании;
- обмен иностранной валюты на валюту для ведения деятельности строго в объеме платежей текущего дня.

Балансовая стоимость выраженных в долларах США денежных активов и обязательств Компании по состоянию на отчетную дату представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)
	<u>Доллары</u>
	<u>31 декабря</u>
	<u>2020 года</u>
Активы	
Денежные средства и денежные эквиваленты	39,374
Дебиторская задолженность	1,396
Итого активы	40,770
Итого чистая позиция	40,770

В таблице ниже представлены данные о чувствительности финансовых результатов Компании к 15% снижению обменного курса рубля по отношению к доллару США, если все другие факторы остаются неизменными.

	Влияние (тыс. руб.)
	<u>Доллары</u>
	<u>2020 год</u>
Прибыль	6,116

Кредитный риск

Подверженность кредитному риску возникает у Компании в результате предоставления услуг на условиях отсрочки платежа и других сделок с контрагентами, образующими финансовые активы. Максимальный кредитных риск, возникающий у Компании по классам активов, включает следующее:

	(тыс. руб.)
	<u>31 декабря</u>
	<u>2020 года</u>
Денежные средства и денежные эквиваленты	105,048
Дебиторская задолженность	35,228
Итого максимальный кредитный риск	140,276

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые по оценке Компании на отчетную дату имеют низкий риск дефолта. По состоянию на 31 декабря 2020 года наибольшая часть денежных средств Компании размещены:

- в ПАО Сбербанк (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство АКРА присвоило банку рейтинг AAA, что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности, при этом международное рейтинговое агентство Fitch присвоило банку рейтинг BBB, что соответствует стабильному прогнозу кредитоспособности); а также депозиты в
- ПАО «Банк ВТБ» (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство Эксперт РА присвоило банку рейтинг ruAAA, что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности, при этом рейтинговое агентство S&P Global присвоило банку рейтинг BBB-, что соответствует стабильному прогнозу кредитоспособности).

Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство Компании полагает, что риск существенных потерь низкий, поскольку выбор контрагентов осуществляется Компанией на основе строгого отбора путем тендерных процедур и проверки благонадежности компаний и их финансового положения, а также путем получения безотзывных банковских гарантий, покрывающих задолженность.

Руководство Компании проводит анализ по срокам возникновения задолженности покупателей и заказчиков и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

Для уменьшения кредитных рисков, связанных с основной деятельностью, Компания заключает долгосрочные договоры аренды, предусматривающие авансирование и обеспечительные платежи.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Компания не сможет выполнить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Компания осуществляет тщательное управление и контроль за ликвидностью. Компания использует процедуры подробной подготовки бюджета и прогнозирования движения денежных средств, обеспечивающие наличие у Компании необходимых средств для выполнения своих платежных обязательств. Кроме того, сальдо денежных потоков от операционной деятельности Компании составляет значительную положительную величину.

Стоит отметить, что значительная часть краткосрочных обязательств Компании представлена авансами, полученными от контрагентов в счет арендной платы за следующий месяц, а также гарантийными депозитами.

Прочие риски

Правовые риски – риск изменения нормативно-правовой базы, возможных санкций государственных структур, ограничения в деятельности, связанных с несовершенством правовой системы (нестабильность, противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Компании).

Условные обязательства

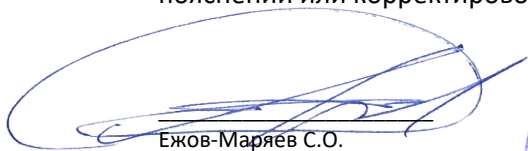
В 2020 году Компания не имела существенных неисполненных обязательств, предписанных нормативными актами, а также начатых судебных процессов, которые с высокой степенью вероятности будут проиграны Компанией.

20. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТНЫМ СЕГМЕНТАМ

В связи с отсутствием требований Руководства Компании о предоставлении данных о деятельности Компании в разрезе каких-либо сегментов, раскрытие информации по сегментам не производится.

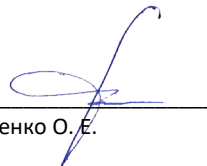
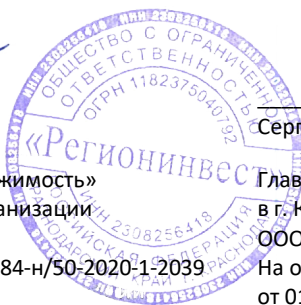
21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После отчетной даты не произошло никаких событий, которые бы требовали специальных пояснений или корректировок в бухгалтерской отчетности.



Ежов-Марьяев С.О.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности №50/284-н/50-2020-1-2039
от 13 августа 2020 года



Сергиенко О.Е.

Главный специалист филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре, Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
На основании доверенности № 15-Р/20
от 01 октября 2020 года

18 марта 2021 года