

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Торговый комплекс «Пермский»**

**П О Я С Н Е Н И Я**  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2020 год  
(текстовая часть)

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Торговый комплекс «Пермский» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 1. Основные сведения

### 1.1. Общая информация

<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый комплекс «Пермский»
<b>Сокращенное наименование:</b>	ООО «Торговый комплекс «Пермский»
<b>Место нахождения:</b>	105066, Москва г, Красносельская Нижн. ул, дом № 40/12, корпус 20, этаж 2 пом. I ком. 1
<b>Телефон (факс):</b>	(495) 644-28-48
<b>Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе:</b>	77 №010377081
<b>Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц:</b>	Свидетельство серия 77 №010377080 выдано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 19.02.08 за основным государственным регистрационным номером 1087746243694
<b>Идентификационный номер налогоплательщика / Код причины постановки на учет:</b>	7715688564/770101001
<b>Коды Общества:</b>	ОКВЭД 2 – 68.20, ОКФС – 16, ОКОПФ – 12300 (ОКТМО) – 45375000

### 1.2. Основные виды деятельности

Согласно Уставу ООО «Торговый комплекс «Пермский» вправе осуществлять операции по сдаче внаем собственного недвижимого имущества.

Основным видом деятельности ООО «Торговый комплекс «Пермский» является сдача в аренду и эксплуатация объектов недвижимости, находящихся в собственности компании.

В 2020 году ООО «Торговый комплекс «Пермский» осуществляло деятельность на основании заключенных договоров аренды. Деятельность на протяжении 2020 года осуществлялась в одном операционном сегменте.

На 31.12.2020 общество имеет обособленные подразделения:

КПП	Дата постановки на учёт	Наименование	Адрес (место нахождения) обособленного подразделения
525945001	16.12.2019	ИФНС России по Московскому району г.Н.Новгорода	603052, РОССИЯ, Нижний Новгород г, Сормовское ш, 1д,
543345001	01.10.2019	Межрайонная ИФНС России № 15 по Новосибирской области	РОССИЯ, Новосибирская обл. Новосибирский р-н, Толмачевский с/с

В 2020 году Общество закрыло обособленное подразделение в связи с продажей объекта недвижимости по городу Воронеж:

КПП	Дата снятия с учёта	Наименование	Адрес (место нахождения) обособленного подразделения
366145001	23.07.2020	Межрайонная ИФНС России № 13 по Воронежской области	394033, РОССИЯ, Воронеж г, Урывского ул., 6б, I

### 1.3. Структура уставного капитала, основные участники

Уставный капитал ООО «Торговый комплекс «Пермский» на 31.12.2020г. составляет 1 000 010 тыс. руб.

На 31.12.2020г. Уставный капитал распределяется между Участниками следующим образом:

- Общество с ограниченной ответственностью «МВМ» - 99,99%.
- БОВЕСТО ЛИМИТЕД - 0,01%

### 1.4. Информация об органах управления

Высшим органом Общества является Общее собрание участников. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет генеральный директор Литвиненко Юлия Олеговна.

### 1.5. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2020 г. дочерних обществ нет.

## 2. Основа представления информации в отчетности

### 2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете» №402 от 06.12.11, а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Применяемая в 2020 г. учетная политика утверждена приказом Генерального директора Общества от 30 декабря 2019 г. № 01/БУ.

Существенных изменений в учетной политике на 2020 год по сравнению с 2019 годом не производилось.

Учетная политика организации предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности и непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной жизни.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, Общество руководствовалось, следующими принципами:

1. существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5% процентов;

2. отсутствие такой информации может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за текущий отчетный период

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включающих в себя текстовую и табличную часть.

## **2.2. Методологические аспекты учётной политики на 2020 год**

### *Учет основных средств*

Учет основных средств осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ № 26н от 30.03.2001 (в действующей редакции), и другими нормативными документами. При этом применяются следующие положения.

Бухгалтерский учет основных средств ведется с использованием счета 03 «Доходные вложения в материальные ценности» по соответствующим субсчетам. Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления в аренду, отражены в бухгалтерском балансе по строке 1160.

В состав статьи «Основные средства» бухгалтерского баланса (стр. 1150) включается показатель счета 01 «Основные средства», по которому отражаются объекты, не предназначенные для сдачи в аренду, а также счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Аналитический учет основных средств организуется в соответствии с Инструкцией «По применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций» (утв. приказом Минфина РФ от 31.10.00 г. N 94н) и Рабочим планом счетов Организации.

Определение объекта основного средства производится на основании требований, установленных Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

Активы, в отношении которых выполняются все условия, предусмотренные п. 4 ПБУ 6/01, стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Переоценка основных средств не производится.

### Оценка основных средств

Оценка основных средств производится Организацией в соответствии с положениями раздела 2 ПБУ 6/01.

### Оприходование основных средств

Основное средство, состоящее из отдельных сочлененных между собой объектов, принимается к учету как единый инвентарный объект и оценивается по суммарным фактическим затратам, если все входящие в него объекты имеют одинаковый срок полезного использования.

В случае наличия у одного объекта нескольких частей, имеющих разный срок полезного использования, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект (п. 6 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»). К таким, в частности относятся внутренние коммуникации зданий и помещений.

Сроки полезного использования объектов основных средств в рамках соответствующей амортизационной группы устанавливаются на основании технической документации на соответствующие объекты основных средств. По объектам основных средств, бывшим в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими

собственниками. При этом срок эксплуатации основного средства до момента его приобретения должен быть указан в передаточных документах.

Начисление амортизации по доходным вложениям в материальные ценности, учитываемым на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности», производится ежемесячно с использованием способа по сумме чисел лет срока полезного использования. Амортизация по основным средствам, учитываемым на счете 01 «Основные средства», начисляется линейным методом.

Книги, брошюры и другие издания независимо от стоимости признаются расходами по мере их передачи в эксплуатацию. Библиотечный фонд Организацией не создается. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Организации организуется надлежащий контроль над их движением.

В отношении основных средств Общества существует необходимость (обязанность) производить периодически дорогостоящие (свыше 12 месяцев) капремонты, техническое обслуживание, и.т.п. В виду чего ремонт основных средств оценивается по фактическим затратам, которые учитываются в составе расходов в полной сумме в момент их признания.

При реконструкции основных средств, остаточная стоимость которых равна нулю, данная ситуация приравнивается к созданию нового основного средства с измененными характеристиками, которые предусматривают установление нового срока полезного использования. В данной ситуации первоначальная стоимость формируется из сумм, затраченных на реконструкцию основного средства.

#### Реализация и иное выбытие основных средств

Реализация и иное выбытие основных средств осуществляется по решению генерального директора Организации и (или) собственников Общества. Учет выбытия осуществляется с использованием счета 03/ субсчет «Выбытие основных средств» в соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета (Приказ Минфина РФ от 31.10.00г. № 94н).

Прибыли и убытки от реализации или иного выбытия основных средств относятся на финансовый результат в момент перехода права собственности или утилизации.

Доходы и расходы от реализации объектов недвижимости и их составных частей с целью формирования отчетности зачисляются в состав доходов и расходов от обычных видов деятельности. Учет выбытия таких объектов ведется на субсчетах счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Прибыль/убыток от выбытия объектов недвижимости отражается в Отчете о финансовых результатах полностью по строке 2102, 2103.

#### *Учет финансовых вложений*

Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002г. №126Н.

К финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от их срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Под

краткосрочными активами понимаются активы со сроком обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные (п.19 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.07.99 № 43н).

#### Выбытие финансовых вложений

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость проверяются на обесценение на ежегодной основе. При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

#### *Порядок формирования фондов*

Организация не создает резервный фонд.

#### *Порядок учета кредитов и займов полученных*

Кредиты и займы учитываются в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию». Для целей бухгалтерского учета отражаются на счетах 66 и 67 с подразделением на долгосрочные и краткосрочные.

Краткосрочная задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой не превышает 12 месяцев, отражается на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».

Долгосрочная задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой превышает 12 месяцев, отражается на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Аналитический учет кредитов и займов организуется в соответствии с Инструкцией «По применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций» (утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.00 г. № 94н) и Рабочим планом счетов Организации. В бухгалтерском балансе заемные средства отражаются в составе строки 1410 «Долгосрочные заемные средства», если срок до момента их погашения составляет более 12 месяцев после отчетной даты.

Долгосрочные задолженности переводятся в краткосрочные на дату, когда до возврата суммы долга остается 365 дней (п. 6 ПБУ 15/2008).

#### *Учёт курсовых разниц*

Курсовые разницы учитываются в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Организации, средств на счетах в кредитных организациях, денежных и платежных документов, средств в расчетах (включая по заемным обязательствам) с юридическими и физическими лицами, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Организации как прочие доходы или расходы, и отражается на отдельном субсчете счета 91 «Прочие доходы и расходы».

#### *Учет доходов*

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.1999 г. № 32н, и другими нормативными документами.

Аналитический учет доходов организуется в соответствии с Инструкцией «По применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций» (утв. приказом Минфина РФ от 31.10.00 г. № 94н) и Рабочим планом счетов Организации.

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

- *доходы от обычных видов деятельности;*
- *прочие доходы*

Доходы от обычных видов деятельности включают доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости и от реализации недвижимого имущества.

Доходами от обычных видов деятельности признаются доходы, получаемые организацией на систематической основе.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами. Бухгалтерский учет прочих доходов организуется с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы». Счет 91 используется так же для учета операций по реализации объектов недвижимости.

Доходы учитываются методом начисления, то есть в том периоде, в котором они возникли, независимо от даты оплаты.

#### *Учет расходов*

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.1999 г. № 33н, и другими нормативными документами.

Расходы учитываются методом начисления, то есть в том периоде, в котором они возникли, независимо от даты оплаты.

Аналитический учет расходов организуется в соответствии с Инструкцией «По применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций» (утв. приказом Минфина РФ от 31.10.00 г. N 94н) и Рабочим планом счетов Организации.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- *расходы по обычным видам деятельности;*
- *прочие расходы.*

К расходам по обычным видам деятельности относятся операции по содержанию объектов недвижимости, а также расходы, связанные с их реализацией.

Управленческие расходы признаются в себестоимости полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, относятся к прочим расходам.

Бухгалтерский учет прочих расходов организуется с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы». Счет 91 используется также для учета операций по реализации объектов недвижимости.

#### *Учет расчетов по налогу на прибыль*

Учёт расходов по налогу на прибыль Организация осуществляет в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утв. Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. N 114н с учётом изменений, внесённых Приказом Минфина России от 20.11.2018 № 236н. Изменения, внесенные в ПБУ 18/02, применяются Обществом, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2020 год.

Организация применяет балансовый метод учета разниц для расчета налога на прибыль, при этом:

- учет постоянных и временных разниц в каждом документе не производится - в проводках отражаются суммы только по бухгалтерскому и налоговому учету

- на конец месяца формируется ОНА или ОНО по каждому активу (обязательству), где на соответствующих балансовых счетах имеются разницы, бухгалтерские записи формируются в корреспонденции со счетом 99.02.О «Отложенный налог на прибыль» по счетам:
  - ОНА — 09 «Отложенные налоговые активы»
  - ОНО — 77 «Отложенные налоговые обязательства»
- в аналитическом учете временные разницы учитываются отдельно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница
- постоянный налоговый расход (ПНР) или постоянный налоговый доход (ПНД) определяется расчетным путем без формирования проводок
- текущий налога на прибыль определяется по данным налогового учета (на основе декларации по налогу на прибыль) и формируется в программе регламентной операцией Расчет налога на прибыль по счету 68.04.1 «Расчеты с бюджетом» в корреспонденции со счетом 99.02.Т «Текущий налог на прибыль».

#### *Формирование резервов*

##### Резерв по сомнительным долгам:

Резерв формируется в размере величины возможных потерь (убытков) вследствие неоплаты дебиторской задолженности на конец текущего года. Определение суммы сомнительных долгов осуществляется с учетом профессионального мнения бухгалтера/менеджера по аренде, иных должностных лиц, основанного вне зависимости от уровня существенности, в том числе на результатах:

- анализа пропуска срока оплаты задолженности;
- проверки периодичности платежей (проведения зачетов) в течение предшествующих периодов;
- анализа поведения должника в ходе ведения переговоров с целью погашения задолженности и (или) подписания акта сверки взаиморасчетов;
- анализа статуса должника (банкротство, судебные разбирательства, пр.).

Учет сомнительных долгов ведется в аналитике по каждой дебиторской задолженности. При наличии риска не получения оплаты сумма дебиторской задолженности с учетом принципа осмотрительности включается в резерв в полном объеме.

В течение отчетного периода (поквартально) сумма резерва подлежит уточнению на сумму (погашенной контрагентом) сомнительной задолженности.

По окончании календарного года сумма резерва подлежит инвентаризации. Неиспользованная сумма резерва подлежит восстановлению с отнесением на финансовые результаты по итогам календарного года (сальдированным способом, методом сторно) с одновременным отражением сомнительных долгов, исчисленных по состоянию на 1 января каждого следующего года. Избыточная величина обязательств, возникающая в результате повторяющихся хозяйственных операций по обычной деятельности, может быть перенесена на резерв, создаваемый на следующий календарный год (без восстановления).

##### Прочие резервы:

По состоянию на 31 декабря Общество при необходимости формирует резерв под обесценение финансовых вложений.

Общество рассчитывает резерв предстоящих отпусков исходя из среднедневного заработка каждого сотрудника, умноженного на количество дней неиспользованного отпуска и умноженного на ставку страховых взносов.

## Прочие положения

При возникновении в хозяйственной деятельности операций, особенности учета которых не рассмотрены в Учетной политике, Организация руководствовалась Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» и другими нормативными документами по бухгалтерскому учету.

Внесение изменений в учетную политику в течение года не осуществлялось.

При внесении изменений в нормативные документы, регламентирующие порядок ведения бухгалтерского учета в течение отчетного периода, Организация будет руководствоваться вновь введенными положениями в соответствии с порядком, установленным законодательством.

### 3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

#### 3.1. Основные средства – строка 1150

Показатель строки 1150 Баланса «Основные средства» сформирован за счет вложений во внеоборотные активы по разработке проектной документации, ремонта полов по объекту недвижимости Новосибирск Толмачёво.

Сумма затрат во внеоборотные активы составляет 280 тыс. руб.

#### 3.2. Доходные вложения в материальные ценности – строка 1160

На конец отчетного периода в составе доходных вложений в материальные ценности числятся объекты недвижимости (здания, помещения, земельные участки) по которым на 31 декабря 2020 года:

- первоначальная стоимость составляет 975 572 тыс. руб.
- накопленная амортизация 475 480 тыс. руб.

Организация располагала объектами, стоимость которых не погашается путем начисления амортизации, в частности:

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2018, тыс. руб.	Балансовая стоимость на 31.12.2019, тыс. руб.
Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0106032:0048 общей площадью 938,00 кв. м., расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Изыскателей, 37г.	1 015	1 015

В течение 2020 года указанный земельный участок был реализован.

В 2020 году произошло выбытие доходных вложений в материальные ценности на общую сумму 67 148 тыс. руб., в связи с продажей объектов недвижимости, расположенных в г. Воронеже:

Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Сумма накопленной амортизации, тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Сумма реализации (без НДС), тыс. руб.	Покупатель
139 326	72 178	67 148	83 573	ООО «АГРОМИГ»

В течение 2020 года Общество не понесло затрат на модернизацию, реконструкцию объектов основных средств и доходных вложений в материальные ценности. Общество не несет регулярных крупных затрат на ремонт и содержание (обслуживание) объектов основных средств и доходных вложений в материальные ценности, в т.ч. возникающих через определённые длительные временные интервалы.

### 3.3. Финансовые вложения – строка 1170

По состоянию на 31.12.2020г. в составе финансовых вложений числится:

- заём, предоставленный ООО «МВМ» в размере 80 000 тыс. руб., с начислением процентов по ставке 4,25% годовых (ключевая ставка на дату предоставления займа). Дата предоставления займа – 06.08.2020, срок погашения – не более 60 месяцев (5 лет).

### 3.4. Отложенные налоговые активы – строка 1180

Отложенные налоговые активы на 31.12.2020 составляют 21 889 тыс. руб. Существенная часть отложенных налоговых активов сформирована из-за применения разных способов начисления амортизации по доходным вложениям в материальные ценности.

### 3.5. Дебиторская задолженность – строка 1230

По состоянию на 31 декабря 2020 года на балансе организации в составе дебиторской задолженности числятся:

Показатель	Тыс.руб.	
	Дебиторская задолженность на 31.12.2019	Дебиторская задолженность на 31.12.2020
Авансы выданные*	11 827	1 769
<i>В т.ч.:</i>		
ООО «Некст»	120	240
ООО "Газпром межрегионгаз Новосибирск"	537	--
ООО «МВМ»	8 160	--
Новосибирскэнергообл	1 928	1 460
Расчеты с покупателями и заказчиками	389 397	455 808
<i>В т.ч.:</i>		
ООО «МВМ»	388 913	455 736
Расчеты по налогам	14	3 124
прочая	374	1 611
<b>Итого:</b>	<b>401 611</b>	<b>462 312</b>

\* задолженность по авансам, выданным отражается в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством

На 31.12.2020 была произведена инвентаризация дебиторской задолженности. Сомнительная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2020 не выявлена, в связи с чем, резерв по сомнительным долгам не создавался.

### 3.6. Капитал – строка 1310 – 1370

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 1 000 010 тыс.руб. Уставный капитал оплачен полностью.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Наименование	Тыс.руб.	
	по состоянию на 31.12.2019	по состоянию на 31.12.2020
Прибыль, подлежащая распределению	37 292	56 904
Итоговое сальдо	37 292	56 904

### 3.7. Краткосрочная кредиторская задолженность - строка 1520

Краткосрочная кредиторская задолженность сложилась из задолженности по:

Показатель	Тыс.руб.	
	зadолженность на 31.12.2019	зadолженность на 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 749	2 581
<i>В т.ч.:</i>		
ООО «Фирма «Страж»	1 002	-
ООО «МВМ»	210	-
ЧОО «Авалон-СБ»	272	300
ООО «Некст»	120	120
Новосибирскэнергосбыт	-	274
Инжиниринг Энергосистем	-	1 500
ИНГОССТРАХ СПАО	-	125
Расчеты по авансам полученным*	2 780	1 884
<i>в том числе обеспечительные платежи от арендаторов</i>	1 545	1 013
Расчеты по налогам и сборам	10 423	9 814
<i>В т.ч.:</i>		
НДС	6 949	6 604
Налог на имущество	2 860	3 137
Прочая задолженность	5	6
<b>Итого:</b>	<b>14 958</b>	<b>14 285</b>

\*зadолженность по авансам полученным отражается в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством

### 3.8. Оценочные обязательства – строка 1540 - 1541

Обществом сформирован резерв под оценочное обязательство по оплате неиспользованных отпусков по нормам ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» утвержденного Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н, в сумме 237 тыс. руб., исходя из среднеедневного заработка каждого сотрудника, умноженного на количество дней неиспользованного отпуска и умноженного на ставку страховых взносов.

## 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 4.1. Доходы по обычным видам деятельности – строка 2110

Выручка Общества по основному виду деятельности в 2020 году составляет 270 168 тыс. руб., в состав выручки входят:

- доходы от предоставления в аренду имущества 186 595 тыс.руб.;

- от реализации объектов недвижимости 83 573 тыс.руб.

Выручка Общества по основному виду деятельности в 2019 году составила 210 537 тыс. руб., в состав выручки входят:

- доходы от предоставления в аренду имущества 210 537 тыс.руб.

Снижение выручки от предоставления имущества в аренду на 23 942 тыс. руб. (11% по сравнению с прошлым годом) вызвано реализацией объектов, расположенных в г. Воронеже, а также временными мерами по снижению ставки арендной платы во время действия ограничительных мер по предотвращению распространения коронавирусной инфекции COVID-19.

#### 4.2. Себестоимость продаж – строка 2120

Себестоимость продаж в 2020 году составила 211 996 тыс. руб. в том числе:

- от сдачи имущества в аренду
- от реализации объекта недвижимости

144 848 тыс. руб.

67 148 тыс.руб.

К основным расходам по обычным видам деятельности в разрезе статей затрат отнесены:

Показатель	Объем в 2020г (тыс.руб.)	Объем в 2019 г (тыс.руб.)
Амортизация	55 946	62 238
Аренда земельных участков	27 218	27 471
Коммунальные платежи (тепло-, электро -, водоснабжение, газ)	15 394	15 743
Техническое обслуживание и эксплуатация объектов и систем	26 036	23 684
Аварийный и капитальный ремонт	6 159	7 230
Налоги ( н/землю, н/имущество, экологические платежи, ГП)	14 095	12 540
<b>ИТОГО</b>	<b>144 848</b>	<b>148 906</b>

#### 4.3. Управленческие расходы – строка 2220

Общий объем затрат на управление составляет 34 543 тыс.руб., в том числе:

Показатель	Сумма за 2020 год (тыс.руб.)	Сумма за 2019 год (тыс.руб.)
Услуги по управлению и ведению бухгалтерского учета	29 200	29 200
Расходы на оплату труда	3 898	1 858
Услуги аудита, юридические услуги	239	216
Прочие	1 206	1 261
<b>ИТОГО</b>	<b>34 543</b>	<b>32 535</b>

#### 4.4. Проценты к получению – строка 2320

В составе процентов к получению в т.ч. отражены:

Показатель	Сумма, за 2020 г., тыс.руб.	Сумма, за 2019 г., тыс.руб.
Проценты, начисляемые банком на остаток по счету	275	1 268
Проценты по займам выданным	1 366	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 641</b>	<b>1 268</b>

#### 4.5. Прочие доходы – строка 2340

В составе прочих доходов отражены:

Показатель	Сумма за 2020 год (тыс.руб.)	Сумма за 2019 год (тыс.руб.)
Восстановление резерва по сомнительным долгам	-	70
Прочие доходы	121	198
Списание кредиторской задолженности с связи с истекшим сроком давности.	-	141
<b>ИТОГО</b>	<b>121</b>	<b>410</b>

#### 4.6. Прочие расходы – строка 2350

В состав прочих расходов включены:

Показатель	Сумма за 2020 год (тыс.руб.)	Сумма за 2019 год (тыс.руб.)
Услуги банка	116	84
Начисленные пени, штрафы по хоз. договорам	141	231
Списание дебиторской задолженности в связи с истекшим сроком давности	14	-
Прочие	585	1 995
<b>ИТОГО</b>	<b>856</b>	<b>2 310</b>

#### 4.7. Пояснения показателей строк 2410 – 2412

В 2020 году изменен подход к представлению информации о налоге на прибыль в Отчете о финансовых результатах (приказ Минфина РФ от 19 апреля 2019 г. № 61н «О внесении изменений в приказ Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»), а именно:

- по строке 2410 «Налог на прибыль» показывается сумма строк 2411 «Текущий налог на прибыль» и 2412 «Отложенный налог на прибыль»;
- строка 2412 «Отложенный налог на прибыль» определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период.

Соответствующим образом изменены сравнительные показатели за 2019 год.

Наименование показателя	№ строки	Данные отчетности за 2019 год, тыс. руб.		Изменения, тыс. руб.
		в текущей отчетности	в предыдущей отчетности	
Текущий налог на прибыль	2410	-	(10 485)	10 485
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(9)	9
Налог на прибыль	2410	(5 684)	-	(5 684)
в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(10 485)	-	(10 485)
Отложенный налог на прибыль	2412	4 801	-	4 801
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	8	(8)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	4 793	(4 793)

Взаимосвязь между условным расходом по налогу на прибыль, рассчитанным как бухгалтерская прибыль до налогообложения, умноженная на ставку налога на прибыль в размере 20%, и расходом по налогу на прибыль представлена в таблице:

Показатель	за 2020 год, тыс.руб.	за 2019, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	24 535	28 464
Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т.ч.:	(5 664)	(10 485)
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(4 907)	(5 693)
Изменение отложенных налоговых активов	732	8
Изменение отложенных налоговых обязательств	9	4 793
Постоянный налоговый доход	-	9
Постоянный налоговый расход	(16)	-
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	741	4 801
Налог на прибыль (стр.2410) = стр.2411 + 2412	(4 923)	(5 684)

При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год не выявлены обстоятельства, требующие ретроспективного пересчета сравнительных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 и 2018 годы.

## 5. Пояснения к отчету о движении денежных средств

### 5.1. Отражение показателей строк:

По строке 4112 графы 1 «поступления» отражены:

- Поступления арендных платежей – 100 950 тыс.руб.  
*Итого по строке 4112 – 100 950 тыс. руб.*

По строке 4119 графы 1 «прочие поступления» отражены:

- Проценты полученные по депозитам «овернайт» - 275 тыс.руб.
- Прочие возвраты от контрагентов - 149 тыс.руб.  
*Итого по строке 4119 – 424 тыс. руб.*

По строке 4129 графы 1 «прочие платежи» отражены:

- Комиссия банков – 113 тыс. руб.
- Прочие – 1 627 тыс. руб.  
*Итого по строке 4129 – 1 740 тыс. руб.*

По строке 4126 графы 1 «НДС» отражены:

- разница между суммой НДС, начисленной к уплате при расчетах с покупателями и арендаторами, и суммой НДС, начисленной к возмещению, при расчетах с поставщиками, а также суммой НДС, уплаченной Обществом в бюджет, – (10 555 тыс. руб.).

По строке 4122 графы 1 «платежи в связи с оплатой труда работников» отражены:

- выплаты по трудовым договорам, в том числе НДФЛ и налоги, начисленные с ФОТ - (3 798 тыс. руб).

По строке 4211 графы 1 «от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)» отражены:

- доход от реализации объектов недвижимости - (83 573 тыс. руб).

По строке 4221 графы 1 «в связи с приобретением, созданием, модернизацией реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» отражены:

- плата за выполнение работ по установке противопожарных штор - (906 тыс. руб).

По строке 4223 графы 1 «в связи с приобретением, долговых ценных бумаг, предоставление займов другим лицам» отражены:

- предоставление займа - (80 тыс. руб).

### 5.2. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода - строка 4450 и 4500

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец 2020 года включают в себя остатки денежных средств, находящихся на расчетных счетах в банковских учреждениях, что составляет 6 927 тыс. руб. (строка 4450) и 6 686 тыс. руб. (строка 4500) соответственно.

## 6. Прочие пояснения

### 6.1. Условные обязательства и условные активы

По состоянию на 31 декабря 2020 года Общество не имеет условных обязательств и условных активов, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации.

### 6.2. Оценочные значения

Общество не создает оценочные резервы на демонтаж и утилизацию объектов основных средств и доходных вложений в материальные ценности и восстановление окружающей среды в виду отсутствия таких обязательств.

Информация в части создания резерва по сомнительным долгам отражена в п.3.5 настоящих Пояснений.

### 6.3. Арендованные основные средства

По состоянию на отчетную дату в организации числятся арендованные объекты основных средств (отражены забалансом) по кадастровой стоимости: (тыс. руб.)

Счет 001	
УФК по Новосибирской области (Администрация Новосибирского района Новосибирской области)	
Зем.уч (Толмачево, S-50396 кв.м.) кад.номер 54:19:034001:2295	20 381
Зем.уч (Толмачево, S-107467 кв.м.) кад.номер 54:19:034001:2296	43 462
Зем.уч (Толмачево, S-57452 кв.м.) кад.номер 54:19:034001:2297	23 235
Зем.уч (Толмачево, S-134269 кв.м.) кад.номер 54:19:034001:2299	54 301
Зем.уч (Толмачево, S-44157 кв.м.) кад.номер 54:19:034001:1339	16 645
<b>Итого</b>	<b>158 023</b>

Общество субарендует помещение у ООО «МВМ», общей площадью 9,7 кв.м., расположенное по адресу 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корпус 20, 2 этаж, пом.1, ком.1 Арендная плата за 2020 год составила 210 тыс. руб.

## 7. Информация о связанных сторонах

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
1.	Генеральный директор Литвиненко Юлия Олеговна	Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью "МВМ"	Является участником Общества и владеет долей более 20% от уставного капитала
3.	ПАО «М.видео»	Общество входит в одну группу с данным юридическим лицом
4.	ООО «Сафмар Ритэйл»	Общество входит в одну группу с данным юридическим лицом
5.	ООО «Рентол»	Общество входит в одну группу с данным юридическим лицом
6.	ООО «Инвест-Недвижимость»	Общество входит в одну группу с данным юридическим лицом
7.	Бовесто Лимитед	Общество входит в одну группу с данным юридическим лицом

Операции со связанными сторонами в 2020 г.:

связанная сторона	вид операции	остаток задолженности на 31.12.19, тыс.руб. (дебиторская «+», кредиторская «-»)	Обороты за 2020 оплаты, тыс.руб. (дебиторская «+», кредиторская «-»)	Обороты за 2020 начисление сумма тыс.руб. (дебиторская «+», кредиторская «-»)	остаток задолженности на 31.12.20, тыс.руб. (дебиторская «+», кредиторская «-»)
ООО «МВМ»	Договор субаренды помещений	(210)	420	(210)	-
ООО «Инвест-Недвижимость»	Оказание почтовых услуг	-	120	(132)	(12)
ООО «МВМ»	Договоры ведения бух. учета и управления	8 160	26 880	(35 040)	-
ООО «МВМ»	Договор аренды	(388 913)	(184 919)	118 096	(455 736)
ООО «МВМ»	Договор займа (процентная ставка – ключевая ставка на дату выдачи займа)	-	80 000 (сумма основного долга) 1 365 (проценты по займу)	-	80 000 (сумма основного долга) 1 365 (проценты по займу)

#### 8. Информация о бенефициарных владельцах

В 2020 году контролирующим лицом Общества является ООО «МВМ» (ОГРН 1057746840095, ИНН 7707548740). Контролирующим лицом ООО «МВМ» является ПАО «М.Видео» (ОГРН 5067746789248, ИНН 7707602010) – эмитент ценных бумаг, допущенных к организованному торгам, который раскрывает информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

В соответствии с ст. ст. 6.1, 7 Закона 115-ФЗ ПАО «М.Видео» не обязано располагать информацией о своих бенефициарных владельцах и принимать обоснованные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры по установлению в отношении своих бенефициарных владельцев сведений, предусмотренных абзацем 2 подп.1 п.1 ст.7 Закона №115-ФЗ.

При этом, учитывая, что на ПАО «М.Видео» распространяются требования о раскрытии информации в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, на официальном сайте ПАО «М.Видео» размещена информация о том, что контролирующим лицом ПАО «М.Видео» является Гуцериев Саид Михайлович.

#### 9. Информация о выплаченном вознаграждении управленческому персоналу за 2020 год

В 2020 году было начислено и выплачено вознаграждение управленческому персоналу в размере 1 191 тыс. руб., в том числе НДФЛ. Сумма страховых выплат с ФОТ составила 228 тыс. руб.

## **10. О непрерывности деятельности ООО «Торговый комплекс «Пермский»**

ООО «Торговый комплекс «Пермский» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

## **11. События после отчётной даты**

События после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности, отсутствуют.

## **12. Внутренний контроль и риски хозяйственной деятельности**

В Обществе организован внутренний контроль исходя из требований Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Система внутреннего контроля Общества включает в себя организационные меры, политики, инструкции, а также контрольные процедуры, нормы корпоративной культуры и действия, предпринимаемые руководством и работниками Общества для обеспечения надлежащего ведения хозяйственной деятельности: для обеспечения финансовой устойчивости Общества, достижения оптимального баланса между ростом его стоимости, прибыльностью и рисками, для упорядоченного и эффективного ведения хозяйственной деятельности, обеспечения сохранности активов, выявления, исправления и предотвращения нарушений, а также своевременной подготовки достоверной финансовой отчетности.

В основе организации системы внутреннего контроля в Обществе лежит риск-ориентированный подход. Он основан на интеграции системы внутреннего контроля с процессами управления рисками, в результате которой обеспечивается своевременное и эффективное применение методов по управлению рисками с использованием эффективных механизмов системы внутреннего контроля. При этом руководство Общества и его сотрудники концентрируют усилия по построению и совершенствованию системы внутреннего контроля, в первую очередь, в тех областях деятельности, которые характеризуются наиболее высоким уровнем рисков.

Целью функционирования системы внутреннего контроля является обеспечение достижения Обществом целей по следующим категориям:

- Эффективность и рациональность финансово-хозяйственной деятельности (включая сохранность активов);

- Достоверность финансовой и нефинансовой отчетности;

- Соответствие действующему законодательству и нормам.

Для достижения поставленных целей система внутреннего контроля призвана решать следующие ключевые задачи:

- разработка и внедрение контрольных процедур с учетом особенностей бизнес-процессов и присущих рисков;

- обеспечение надежной системы сбора, обработки и передачи информации;

- обеспечение руководства организации необходимой информацией об отклонениях от ожидаемого порядка функционирования процесса для принятия необходимых корректирующих мер.

Основой организации и функционирования системы внутреннего контроля являются следующие компоненты:

- контрольная среда;

- оценка рисков;

- средства контроля;

- информационный обмен;

- мониторинг.

Согласно договору №1 от 25.07.2014г. ООО «МВМ» осуществляет управление финансово-хозяйственной деятельностью Общества, включая:

- управление объектами недвижимого имущества, в т.ч. взаимодействие с арендаторами;
- управление рисками;
- финансовое планирование и бюджетирование;
- юридическое сопровождение;
- контроль надлежащего выполнения третьими лицами принимаемых обязательств;
- системное администрирование информационных систем и техническая поддержка.

Согласно договору №4/БУ от 25.07.2014г. от ООО «МВМ» ведет бухгалтерский и налоговый учет Общества в полном объеме, подготавливает бухгалтерскую и налоговую отчетность и передает отчетность в соответствующее адреса контролирующих органов, вносит изменения и исправления в отчетность в случае необходимости.

Анализ и управление рисками осуществляется лицами, наделенными соответствующими полномочиями на уровне группы М.Видео, в которую входит Общество.

Общество признает наличие рисков, с которыми объективно связана его деятельность, и которые при определенных условиях способны оказать существенное влияние на производственные и финансовые результаты. Многие риски ввиду глобальности их масштаба находятся вне контроля Общества. Тем не менее, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для предотвращения и минимизации негативных последствий воздействия рисков на финансово-хозяйственную деятельность.

#### ***Отраслевые риски***

Основные отраслевые риски, которые могут оказать влияние на финансовое состояние Общества, связаны с возможным ухудшением в целом ситуации на рынке коммерческой аренды.

Стоимость коммерческой недвижимости (цена продажи и ставка аренды) зависит от деловой активности и инвестиционного климата в экономике региона.

Наиболее значимыми из возможных рисков являются следующие:

- низкая деловая активность, которая приводит к снижению спроса на объекты коммерческой недвижимости;
- покупательской активности и благосостояния населения;
- банкротство арендаторов.

Действия Общества в отношении отраслевых рисков зависят от ситуации в каждом конкретном случае и направлены на обеспечение исполнения обществом своих обязательств, в частности ООО «Торговый комплекс «Пермский» предпринимает следующие действия для минимизации уровня указанных выше рисков:

- проводится мониторинг динамики арендных ставок, реализуется политика в области трейдинга (заключение долгосрочных контрактов);

- осуществляется комплексная программа повышения производительности и контроля себестоимости, реализация которой снижает риск опережающего роста производственных затрат.

#### ***Финансовые риски***

На результаты деятельности Общества оказывают влияние следующие финансовые риски:

- кредитные риски;
- валютные риски;
- инфляционные риски.

### *Кредитные риски*

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением арендаторами своих договорных обязательств, и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью арендаторов по договорам аренды.

Общество существенно не подвержено кредитному риску, поскольку значительную часть помещений предоставляется в аренду ООО «МВМ». Помещения, предоставляемые в аренду третьим лицам, предоставляется на условиях предварительной оплаты, кроме того, в договоры включены положения о праве Общества на досрочное расторжение договоров в связи с нарушением арендаторами сроков оплаты.

### *Валютные риски*

Общество работает на внутреннем рынке. Все договоры заключаются в российских рублях, в связи с чем данный риск оценивается как незначительный.

### *Инфляционные риски*

Инфляционные риски способны оказать влияние на рост затрат Общества, а также привести к обесценению и снижению покупательной способности национальной валюты. Данные риски могут затруднить успешное выполнение инвестиционной и производственной программы Общества, стать причиной снижения показателей рентабельности. В случае фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства Российской Федерации, ООО «Торговый комплекс «Пермский» планирует принять необходимые меры по сдерживанию роста непроизводственных затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков, а также оценке данного риска при разработке инвестиционных проектов и принятии инвестиционных решений.

### *Правовые риски*

#### *Риски, связанные с изменением законодательства*

Законодательство Российской Федерации подвержено частым изменениям. В связи с этим существует возможность принятия законодательных актов, устанавливающих новые налоги и/или сборы, повышающие налоговые ставки, в частности изменение размеров штрафов, сборов, устанавливающих или отягчающих ответственность за нарушение законодательства, устанавливающих новые обязанности или иным образом ухудшающих положение хозяйствующих субъектов.

Для предотвращения указанных рисков Общество осуществляется мониторинг законодательства.

### *Страновые и региональные риски*

Производственная деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, основные страновые и региональные риски, влияющие на его деятельность, это риски, связанные с обстановкой в Российской Федерации.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и регионов в зоне деятельности Общества, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п., оцениваются как незначительные.

В ответ на потенциальную серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения эпидемия COVID-19, быстро распространившаяся по всему миру в 2020 году, органы государственной власти ввели ограничительные меры (были введены режимы повышенной готовности, приняты меры по борьбе с коронавирусной инфекцией, обязательные для всех граждан, в том числе режим самоизоляции).

В целях реализации мер и рекомендаций Президента РФ, Правительства РФ, а также органов власти субъектов РФ по месту нахождения имущества, сдаваемого в аренду,

направленных на поддержку организаций и предпринимателей, пострадавших в условиях ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции и складывающейся экономической ситуации Общество в 2020 году заключало с арендаторами соглашения о предоставлении мер поддержки арендаторов в виде снижения ставок арендой платы, начиная с введения режима повышенной готовности и запретов/ограничений в регионе нахождения объекта недвижимости (преимущественно апрель – май 2020 года).

Поскольку вспышка COVID-19 продолжается, остается неопределенность дальнейшего развития пандемии и ее продолжительности, а также степени возможного восстановления экономики в ближайшем будущем. Правительство РФ продолжает принимать различные меры, и их влияние продолжает развиваться. Общество осуществляет непрерывную оценку рисков, а также последствий пандемии и принимает все необходимые меры для обеспечения непрерывности бизнеса и поддержания экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

**Генеральный директор**

**«12» января 2021 г.**



**Литвиненко Юлия Олеговна**