

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"</b>	ИНН	<b>07803435</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7704027080</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>68.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>125009, Москва г, Воздвиженка ул, д. № 10</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Аудиторская организация Нордик Эдвайзорс"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7842418200</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1097847305654</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	16 656	5 374	6 169
	в том числе:				
3.2	Основные средства в организации		16 656	5 374	6 169
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 554 905	8 228 599	7 821 337
	в том числе:				
3.3	Здание, переданное в аренду		9 335 780	8 159 973	7 820 737
3.4	Незавершенные капитальные вложения		219 125	68 626	600
3.9	Финансовые вложения	1170	1 061 444	40 000	-
	в том числе:				
	Вложение залогодателя		40 000	40 000	-
	Долгосрочные займы		1 021 444	-	-
3.16	Отложенные налоговые активы	1180	305 873	354 659	390 066
	Прочие внеоборотные активы	1190	158 943	22 884	950
	в том числе:				
3.8	Дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками		151 020	11 195	950
3.10	Расходы будущих периодов		7 923	11 689	-
	Итого по разделу I	1100	11 097 821	8 651 516	8 218 522
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	241	238	1
	в том числе:				

	Материалы		241	238	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	148	-
3.8	Дебиторская задолженность	1230	30 241	62 230	57 337
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		6 459	11 665	4 979
	Расчеты с покупателями и заказчиками		11 139	12 311	16 686
	Расчеты по налогам и сборам		3 227	24 853	31 698
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		9 416	13 401	3 975
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	831 518	1 426 870	1 025 001
	в том числе:				
	Касса организации		455	512	587
	Расчетные счета		129	233	77 521
	Валютные счета		1 751	4 873	1 361
	Денежные эквиваленты		829 183	1 421 252	945 532
	Прочие оборотные активы	1260	6 293	5 732	-
	в том числе:				
3.10	Расходы будущих периодов		6 045	5 732	-
	Прочие оборотные активы		248	-	-
	Итого по разделу II	1200	868 293	1 495 218	1 082 339
1.10	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 966 114	10 146 734	9 300 862

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
1.1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	347	347	347
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
3.11	Переоценка внеоборотных активов	1340	7 711 490	6 145 661	5 447 893
	в том числе:				
	Переоценка здания		7 711 490	6 145 661	5 447 893
3.11	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 590 868	2 590 868	2 590 868
3.11	Резервный капитал	1360	17	17	17
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		17	17	17
3.16	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 647 216)	(2 744 645)	(2 793 785)
3.11	Итого по разделу III	1300	7 655 506	5 992 248	5 245 340
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.13	Заемные средства	1410	3 385 360	3 515 130	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы		3 385 360	3 515 130	-
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	27 284	29 069	31 555
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.12	Прочие обязательства	1450	158 437	168 052	146 049
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками		158 437	168 052	146 049
	Итого по разделу IV	1400	3 571 081	3 712 251	177 604
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.13	Заемные средства	1510	147 524	111 550	3 621 408
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		129 770	91 388	3 621 408
	Проценты по долгосрочным кредитам		17 754	20 162	-
3.12	Кредиторская задолженность	1520	591 518	329 965	252 486
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		15 406	39 585	6 998
	Расчеты с покупателями и заказчиками		445 585	253 389	156 792
	Расчеты по налогам и сборам		127 424	36 047	87 613
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 021	944	1 083
	Расчеты с персоналом		2 082	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.14	Оценочные обязательства	1540	485	720	4 024
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по отпускам		485	720	4 024
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	739 527	442 235	3 877 918
1.10	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 966 114	10 146 734	9 300 862

Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)

(расшифровка подписи)

23 марта 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"</b>	ИНН	<b>07803435</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7704027080</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
3.1	Выручка	2110	1 410 269	1 127 328
3.6	Себестоимость продаж	2120	(587 869)	(542 264)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	822 400	585 064
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.6	Управленческие расходы	2220	(322 646)	(338 538)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	499 754	246 526
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.9	Проценты к получению	2320	64 009	44 027
3.13	Проценты к уплате	2330	(339 029)	(310 854)
3.1	Прочие доходы	2340	44 830	144 194
	в том числе:			
	Курсовые разницы		-	34 992
	Возврат налога на имущество		31 647	102 753
	Прочие внереализационные доходы		13 183	6 449
3.1	Прочие расходы	2350	(84 013)	(4 459)
	в том числе:			
	Курсовые разницы		(59 859)	-
	Прочие внереализационные расходы		(24 154)	(4 459)
3.16	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	185 551	119 434
3.16	Текущий налог на прибыль	2410	(48 843)	(37 373)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(58 734)	(49 040)
3.16	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1 784	1 393
3.16	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(48 786)	(37 470)
	Прочее	2460	-	3 156
	в том числе:			
	изменение отложенных налоговых активов по оценочным обязательствам и резервам		-	3 156
3.16	Чистая прибыль (убыток)	2400	89 706	49 140

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
3.11	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	1 565 829	697 768
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 655 535	746 908
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Даниленко И.К.**  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)

(расшифровка подписи)

23 марта 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2019
07803435	
7704027080	
68.20.2	
12267	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности  
Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Непубличные акционерные общества

/ Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	347	-	8 038 761	17	(2 793 785)	5 245 340
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	697 768	-	49 140	746 908
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	49 140	49 140
переоценка имущества	3212	X	X	697 768	X	-	697 768
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

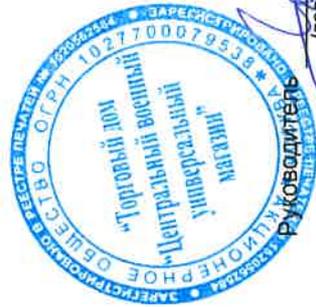
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г. За 2019 г.	3200	347	-	8 736 529	17	(2 744 645)	5 992 248
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	1 573 552	-	89 706	1 663 258
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	89 706	89 706
переоценка имущества	3312	X	X	1 573 552	X	-	1 573 552
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	(7 723)	-	7 723	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	347	-	10 302 358	17	(2 647 216)	7 655 506

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	7 655 506	5 992 248	5 245 340



Даниленко И.К.  
 (доверенность № 1 от  
 01.01.2020г.)  
 \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись)

23 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"</b>	ИНН	<b>07803435</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7704027080</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>68.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 729 019	1 318 503
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 628 511	1 259 288
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	100 508	59 215
Платежи - всего	4120	(817 639)	(876 346)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(235 726)	(224 033)
в связи с оплатой труда работников	4122	(17 406)	(18 483)
процентов по долговым обязательствам	4123	(337 672)	(342 458)
налога на прибыль организаций	4124	(29 287)	(28 053)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(197 548)	(263 319)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	911 380	442 157
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 602	2 527
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	678
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 602	1 849
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 368 284)	(115 370)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(336 567)	(75 370)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 031 717)	(40 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 366 682)	(112 843)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	3 655 502
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	3 655 502
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(91 388)	(3 617 691)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(91 388)	(3 617 691)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(91 388)	37 811
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(546 690)	367 125
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 426 870	1 025 001
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	831 518	1 426 870
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(48 662)	34 744



Руководитель

(подпись)

Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)

(расшифровка подписи)

23 марта 2020 г.

## Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	16 656	5 374	6 169
Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 554 905	8 228 599	7 821 337
Финансовые вложения долгосрочные	1170	1 061 444	40 000	-
Отложенные налоговые активы	1180	305 873	354 659	390 066
Прочие внеоборотные активы	1190	158 943	22 884	950
Запасы	1210	241	238	1
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	148	-
Дебиторская задолженность*	1230	30 241	62 230	57 337
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	831 518	1 426 870	1 025 001
Прочие оборотные активы	1260	6 293	5 732	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>11 966 114</b>	<b>10 146 734</b>	<b>9 300 862</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 385 360	3 515 130	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	27 284	29 069	31 555
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	158 437	168 052	146 049
Заемные средства краткосрочные	1510	147 524	111 550	3 621 408
Кредиторская задолженность	1520	591 518	329 965	252 486
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	485	720	4 024
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>4 310 608</b>	<b>4 154 486</b>	<b>4 055 522</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>7 655 506</b>	<b>5 992 248</b>	<b>5 245 340</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2019г. за 2018г.	201 288	(201) (201)	- -	- -	- -	- (87)	- -	- -	201 201	(201) (201)	
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101 5111	за 2019г. за 2018г.	201 288	(201) (201)	- -	- -	- -	- (87)	- -	- -	201 201	(201) (201)	

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		5120	-	5120	-
Всего					
в том числе:					

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019г.	-	-	-	-	
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2019г.	-	-	-	-	
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019г.	-	-	-	-	
	5190	за 2018г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2019г.	-	854	(854)	-	
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	
Товар. знак "VOENTORG"							



Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)

(расшифровка подписи)

23 марта 2020 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019г.	49 622	(44 248)	22 874	(14 389)	7 799	(5 001)	-	-	58 107	(41 451)
	5210	за 2018г.	47 206	(41 037)	3 094	(678)	-	(3 212)	-	-	49 622	(44 248)
в том числе:												
	Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2019г.	42 111	(39 591)	22 734	(14 250)	7 660	(4 570)	-	-	50 595
5211		за 2018г.	39 747	(36 816)	2 364	(678)	-	(2 776)	-	-	42 111	(39 591)
Офисное оборудование	5202	за 2019г.	169	(95)	140	-	-	(76)	-	-	309	(171)
	5212	за 2018г.	117	(17)	52	-	-	(78)	-	-	169	(95)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2019г.	959	(949)	-	(139)	139	(10)	-	-	820	(819)
	5213	за 2018г.	959	(937)	-	-	-	(12)	-	-	959	(949)
Транспортные средства	5204	за 2019г.	1 174	(1 174)	-	-	-	-	-	-	1 174	(1 174)
	5214	за 2018г.	1 174	(1 174)	-	-	-	-	-	-	1 174	(1 174)
Сооружения	5205	за 2019г.	5 209	(2 439)	-	-	-	(346)	-	-	5 209	(2 786)
	5215	за 2018г.	5 209	(2 093)	-	-	-	(346)	-	-	5 209	(2 439)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019г.	11 824 174	(3 664 201)	5 973	(16 022)	5 317	(393 014)	2 394 950	(821 397)	14 209 075	(4 873 295)
	5230	за 2018г.	10 812 200	(2 991 463)	877	-	-	(359 408)	1 011 097	(313 330)	11 824 174	(3 664 201)
в том числе:												
	Здания	5221	за 2019г.	11 824 174	(3 664 201)	5 973	(16 022)	5 317	(393 014)	2 394 950	821 397	14 209 075
5231		за 2018г.	10 812 200	(2 991 463)	877	-	-	(359 408)	1 011 097	(313 330)	11 824 174	(3 664 201)

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019г.	68 626	179 345	-	(28 846)	219 125
	5250	за 2018г.	600	71 320	-	(3 294)	68 626
в том числе:							
Реконструкция здания	5241	за 2019г.	55 667	161 607	-	-	217 274
Концепция навигации и дизайна парковки	5251	за 2018г.	600	55 067	-	-	55 667
	5242	за 2019г.	150	-	-	-	150
	5252	за 2018г.	-	150	-	-	150
Противопожарная система	5243	за 2019г.	7 120	-	-	(7 120)	-
	5253	за 2018г.	-	7 120	-	-	7 120
Доборудование лифтовых кабин	5244	за 2019г.	5 689	1 985	-	(5 973)	1 701
	5254	за 2018г.	-	5 689	-	-	5 689
ЛВС Здания 2	5245	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2018г.	-	1 727	-	(1 727)	-
ПК, рабочие места (ПК и монитор), ИБП	5246	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2018г.	-	690	-	(690)	-
Доборудование вентиляционной системы здания	5247	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2018г.	-	877	-	(877)	-
Сервер Dell PowerEdge R540 R540-6949_R1	5248	за 2019г.	-	207	-	(207)	-
	5258	за 2018г.	-	-	-	-	-
Система въезда на парковку на - 2 этаж по ул. Воздвиженка 10	5249	за 2019г.	-	1 935	-	(1 935)	-
	5259	за 2018г.	-	-	-	-	-
Система въезда с парковки с - 2 этажа по ул. Воздвиженка 10		за 2019г.	-	1 000	-	(1 000)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Центр управления, АРМ оператора/диспетчера парковочного оборудования на Воздвиженка 10		за 2019г.	-	493	-	(493)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Система въезда на парковку на - 3 этаж по ул. Воздвиженка 10		за 2019г.	-	1 935	-	(1 935)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Система въезда с парковки с - 3 этажа по ул. Воздвиженка 10		за 2019г.	-	1 000	-	(1 000)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Система въезда на парковку на - 4 этаж по ул. Воздвиженка 10		за 2019г.	-	1 935	-	1 935	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Система въезда с парковки с - 4 этажа по ул. Воздвиженка 10		за 2019г.	-	1 000	-	(1 000)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Внешняя система видеонаблюдения (ЕЦХД) по улице Воздвиженка 10 и Кисловский переулок/ of external CC		за 2019г.	-	364	-	(364)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Источник бесперебойного питания в помещении 2.57. электрощитовая №13а на Воздвиженке 10		за 2019г.	-	2 764	-	(2 764)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Автоматический кассовый терминал RPS Light 02-02		за 2019г.	-	2 546	-	(2 546)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-
Считыватель документов "Регула"		за 2019г.	-	140	-	(140)	-
		за 2018г.	-	-	-	-	-

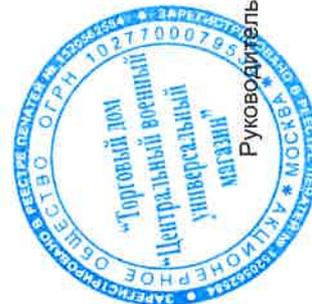
Гидравлическая тележка с весами г/л 2500 кг, ролики п/у, колеса п/у, с кожухом	за 2019г.	-	43	(43)
	за 2018г.	-	-	-
	за 2019г.	-	391	(391)
	за 2018г.	-	-	-
Уплотнитель отходов оппак 5030 В				

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	5 973	2 604
в том числе:			
ЛВС-Здания 2	5261	-	1 727
ВОЗДВИЖЕНКА д. 10	5262	5 973	877
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	16 022	-
в том числе:			
ВОЗДВИЖЕНКА д. 10	5271	16 022	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	9 335 780	8 159 973	7 820 737
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 215 164	1 219 228	1 219 228
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель

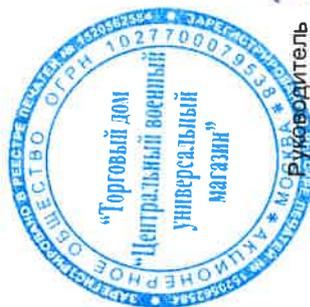
23 марта 2020 г.

### 3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка			
		Поступило	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	40 000	-	1 031 717	-	(10 273)	1 061 444	-
	5311	за 2018г.	-	-	40 000	-	-	40 000	-
в том числе: Залог АО "Юникредитбанк"	5302	за 2019г.	40 000	-	-	-	-	40 000	-
	5312	за 2018г.	-	-	40 000	-	-	40 000	-
Займ FPH EUROPE HOLDINGS II (HK) LIMITED	5303	за 2019г.	-	-	1 031 717	-	(10 273)	1 021 444	-
	5313	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5316	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2019г.	40 000	-	1 031 717	-	(10 273)	1 061 444	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2018г.	-	-	40 000	-	-	40 000	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	40 000	40 000	-
в том числе:				
Залог АО "Юникредитбанк"	5321	40 000	40 000	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)  
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

23 марта 2020 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)  
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

23 марта 2020 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года		поступление				выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	11 195	-	254 568	-	(114 618)	-	-	(125)	-	-	151 020	-	-	-
	5521	за 2018г.	950	-	10 245	-	-	-	-	-	-	-	11 195	-	-	-
в том числе:	5502	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2019г.	11 195	-	254 568	-	(114 618)	-	-	(125)	-	-	151 020	-	-	-
	5523	за 2018г.	950	-	10 245	-	-	-	-	-	-	-	11 195	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	62 304	(74)	1 019 188	-	(1 051 777)	-	372	125	-	102	30 827	-	-	(586)
	5530	за 2018г.	58 066	(729)	25 122	355	(23 473)	-	655	-	-	2 234	62 304	-	-	(74)
в том числе:	5511	за 2019г.	12 352	(41)	849 632	-	(851 176)	-	372	-	-	-	11 693	-	-	(554)
	5531	за 2018г.	16 686	(41)	970	-	(5 304)	-	-	-	-	-	12 352	-	-	(41)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2019г.	11 698	(33)	164 487	-	(169 819)	-	-	125	-	-	6 491	-	-	(32)
	5532	за 2018г.	5 580	(602)	12 271	-	(6 152)	-	569	-	-	-	11 698	-	-	(33)
Авансы выданные	5513	за 2019г.	38 254	-	5 069	-	(30 782)	-	-	-	-	102	12 643	-	-	-
	5533	за 2018г.	35 801	(86)	11 881	355	(12 017)	-	86	-	-	2 234	38 254	-	-	-
Прочая	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2019г.	73 499	(74)	1 273 756	-	(1 166 395)	-	372	X	-	X	181 847	-	-	(586)
	5520	за 2018г.	59 016	(729)	35 367	355	(23 473)	-	655	X	-	X	73 499	-	-	(74)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

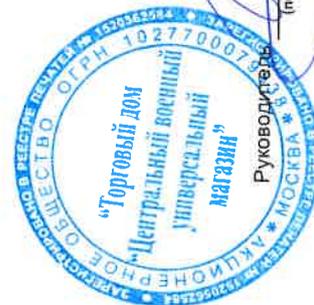
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		586	74	729	729	729	
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	586	74	729	729	729	
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	554	41	-	-	-	
прочая	5542	32	33	602	602	602	
	5543	-	-	127	127	127	
	5544	-	-	-	-	-	

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	3 683 182	86 253	-	(29 122)	-	-	(196 516)	-	3 543 797
в том числе:											
кредиты	5571	за 2019г.	146 049	3 586 117	-	(48 984)	-	-	-	-	3 683 182
займы	5552	за 2019г.	3 515 130	-	-	-	-	-	(129 770)	-	3 385 360
	5572	за 2018г.	-	3 564 114	-	(48 984)	-	-	-	-	3 515 130
прочая	5553	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5555	за 2019г.	168 052	86 253	-	(29 122)	-	-	(66 746)	X	158 437
	5575	за 2018г.	146 049	22 003	-	-	-	-	X	X	168 052
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	441 515	2 030 082	808	(1 929 895)	(86)	196 516	102	739 042	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5580	за 2018г.	3 873 894	370 088	309 750	(4 114 451)	-	-	-	2 234	441 515
	5561	за 2019г.	39 585	501 389	-	(525 568)	-	-	-	-	15 406
	5581	за 2018г.	6 998	37 173	8	(4 594)	-	-	-	-	39 585
авансы полученные	5562	за 2019г.	253 389	1 398 981	-	(1 273 445)	(86)	66 746	-	-	445 585
	5582	за 2018г.	156 792	112 171	-	(15 574)	-	-	-	-	253 389
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	36 047	127 424	-	(36 047)	-	-	-	-	127 424
	5583	за 2018г.	87 613	11 386	211	(65 397)	-	-	-	2 234	36 047
кредиты	5564	за 2019г.	111 550	-	-	(93 796)	-	129 770	-	-	147 524
	5584	за 2018г.	-	91 388	259 724	(239 562)	-	-	-	-	111 550
займы	5565	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2018г.	3 621 408	117 062	49 807	(3 788 277)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2019г.	944	2 288	808	(1 039)	-	-	-	-	3 103
	5586	за 2018г.	1 083	908	-	(1 047)	-	-	-	102	944
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2019г.	4 124 697	2 116 335	808	(1 959 017)	(86)	X	X	X	4 282 839
	5570	за 2018г.	4 019 943	3 956 205	309 750	(4 163 435)	-	X	X	X	4 124 697

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)

(расшифровка подписи)

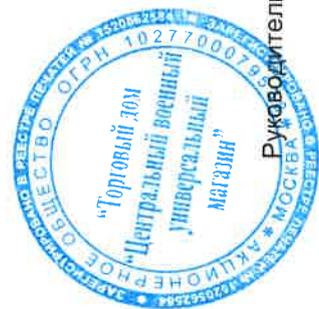
(подпись)

Руководитель  
23 марта 2020 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	60 552	63 808
Расходы на оплату труда	5620	15 659	13 070
Отчисления на социальные нужды	5630	3 541	3 121
Амортизация	5640	398 015	362 620
Прочие затраты	5650	432 748	438 183
Итого по элементам	5660	910 515	880 802
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	910 515	880 802

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

23 марта 2020 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего в том числе:	5700	720	942	(1 165)	(12)	485
Оценочное обязательство по отпускам	5701	720	942	(1 165)	(12)	485



Даниленко И.К.

(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)

(расшифровка подписи)

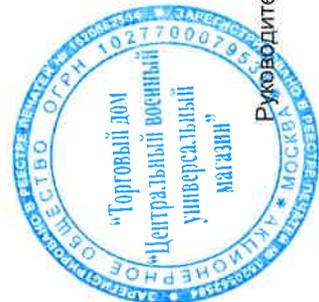
  
(подпись)

Руководитель

23 марта 2020 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	372 069	279 149	230 568
в том числе:				
Банковские гарантии арендатора ПАО Детский Мир	5801	-	56 836	53 570
Обеспечительные платежи арендаторов	5802	310 687	222 313	176 998
Банковская гарантия генерального подрядчика ООО Алтаджа	5803	61 382	-	-
Выданные - всего	5810	8 962 348	8 962 348	46
в том числе:				
Договор об ипотеке АО Юникредитбанк (здание Воздвиженка, д. 10)	5811	7 708 606	7 708 606	-
Договор об ипотеке АО Юникредитбанк (право аренды земельного участка)	5812	1 213 742	1 213 742	-
Залоговый счет в АО "Юникредитбанк"	5813	40 000	40 000	-



Даниленко И.К.  
(доверенность № 1 от  
01.01.2020г.)  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель

23 марта 2020 г.

**9. Пояснения к бухгалтерской отчетности  
Акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный  
универсальный магазин» за 2019 год (текстовая часть)**

Настоящие Пояснения даны к бухгалтерской отчетности за 2019 год и являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин» (далее – «Общество») за 2019 г., подготовленной в соответствии с действующими правилами бухгалтерского учета и отчетности, действующими в Российской Федерации.

Единица измерения – тыс.руб., если в тексте пояснений не указано иное.

**1. Общие сведения.**

*Полное наименование:* Акционерное общество «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин»;

*Организационно-правовая форма:* акционерное общество частная и иностранная собственность;

*Основной вид экономической деятельности:* Сдача в аренду и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

Акционерное общество «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин» учреждено в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 01.07.1992 г. «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества» № 721, и Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 мая 1994г. № 694-р.

Общество зарегистрировано Московской Регистрационной Палатой 11.07.1994г., регистрационное свидетельство МРП № 013.311 (свидетельство о регистрации серии БЖ № 004669), внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Управлением МНС России 30.07.02 г. за основным государственным номером 1027700079538, по адресу местонахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

На основании Федерального закона от 05.05.2015 № 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", а также положений Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 03.07.2017) "Об акционерных обществах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) Устав АО «Торговый дом «ЦВУМ» был приведен в соответствие с действующим законодательством, о чем было внесено изменение в ЕГРЮЛ 16.01.2017 года

1.1. Уставный капитал Общества составляет **347 300 руб.** и состоит из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами. Акции оплачены акционерами в полном объеме. По состоянию на 31.12.2019г. основной пакет акций (99,759%, **346 462** акций) принадлежит Компании «FAYARD LIMITED» («ФАЯРД ЛИМИТЕД»), зарегистрирована 26.03.2007 г. Министерством финансов Республики Кипр, регистрационный № HE 195274.

1.2. Органами управления Общества являются:

Общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);

Совет директоров (общее руководство деятельностью Общества в период между Общими собраниями акционеров): ): Тانيا Энн Тернавская, Лиу Мингтао, Чжо Чэнь, Пинг Гонг, Баблюян Ваган Ашотович.

Управляющая компания – единоличный исполнительный орган, избираемый Советом директоров Общества (руководство текущей деятельностью Общества).

Исполнительный орган: Управляющая организация ООО «Фосан Евразия Кэпитал».

Наименование должности, Фамилия уполномоченного лица Общества:

Генеральный директор управляющей организации Тانيا Энн Тернавская.

Информация об аффилированных лицах АО «Торговый дом «ЦВУМ» в соответствии с нормами действующего законодательства раскрывается эмитентом в Ленте новостей на сервере раскрытия информации АЭИ "ПРАЙМ"

<http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7704027080>

1.3. Средняя численность сотрудников на 31 декабря 2019 год составляет 8 человек.

1.4. Главный бухгалтер: Гущина Оксана Викторовна.

1.5. В отчетном периоде аудитором Общества является ООО «Аудиторская организация Нордик Эдвайзорс» (Членство в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество», основной регистрационный номер записи в реестре 11606064625), юридический адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, 54, лит. В.

1.6. Годовая бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности на основании и в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный Закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н.;
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

Предприятие формирует бухгалтерскую отчетность в соответствии с пунктами 1 - 4 Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" с использованием форм бухгалтерской отчетности, установленных Министерством Финансов России Приказ Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" в соответствии с пунктами 1 - 4 Приказа, при этом:

- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах формируются как в текстовой, так и в табличной форме.
- Табличная форма пояснения формируется по форме приложения N 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", с учетом следующего: данные по дебиторской и кредиторской задолженности предприятия могут представляться на начало и конец отчетного и предыдущего периода, без отражения информации об изменениях задолженности за период, так как данная информация не является обязательной к раскрытию в бухгалтерской отчетности предприятия согласно нормам действующего законодательства.

1.7. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2019 год представлена следующими документами:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная и текстовая части).

1.8. При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации, 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 2019, 2018 и 2017 года.

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

<b>Валюта</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Доллар США	61,9057	69,4706	57,6002
Евро	69,3406	79,4605	68,8668

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».

1.9. Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, отражается в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Кредиторская задолженность при получении организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок организацией товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет.

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период. Факты неприменения правил бухгалтерского учета в отчетном периоде отсутствовали.

Отсутствуют условные обязательства и условные активы (Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. N 167н.).

В отчетном году изменения методов и способов ведения бухгалтерского учета в учетную политику Общества не вносились.

## **2. Основные положения учетной политики, применяемые при подготовке годовой (финансовой) отчетности за 2019 год**

### **2.1. Основные средства**

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом.

Затраты организации на регулярные (с периодичностью реже одного раза в год) ремонты и техобслуживание объектов ОС признаются расходами по обычным видам деятельности отчетного периода.

Регулярной переоценке по текущей (восстановительной) стоимости подлежат здания. Переоценка производится путем прямого пересчета. Переоценка проводится ежегодно на конец отчетного года. Текущая (восстановительная) стоимость определяется на основании отчета независимого оценщика. Все результаты переоценки ОС подлежат отражению в бухгалтерском учете.

Амортизация реконструированных (модернизированных) объектов основных средств после переоценки начисляется исходя из текущей (восстановительной) стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из всего срока полезного использования этого объекта.

### **2.2. Нематериальные активы**

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

НМА проверяются на обесценение. Сумма обесценения учитывается при расчете остаточной (балансовой) стоимости.

### **2.3. Сырье и материалы**

Активы, которые удовлетворяют условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, и стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10 "Материалы".

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

### **2.4. Резервы по сомнительным долгам**

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

### **2.5. Расчеты по налогу 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. При этом постоянные и временные различия отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций

### **2.6. Расходы будущих периодов**

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих расходов в течение срока действия договора страхования.

### **2.7. Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте**

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет по среднему курсу за период не производится.

## 2.8. Бухгалтерская отчетность

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

### **Существенность показателей отчетности и ошибок:**

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

### **Бухгалтерский баланс:**

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", отражаются в разделе I "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса по отдельной самостоятельно введенной организацией строке "Незавершенные капитальные вложения", а в случае несущественности показателя - по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы".

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" по соответствующим строкам.

### **Отчет о финансовых результатах:**

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, под обесценение материальных ценностей, резервы сомнительных долгов).

Комиссии банка, связанные с получением кредита, учитываются в составе процентов к уплате по строке 2330.

### 3. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2019 году.

#### 3.1. Общая информация.

В 2019 году Обществом были получены доходы по основному виду деятельности.

Кроме того, Общество получало доходы от финансовой деятельности (размещение денежных средств на банковских депозитных счетах с получением процентов).

Структура доходов Общества в 2019 г.:

Вид дохода	Доля, %	Объем, тыс. руб.
Арендный доход от инвестиционной недвижимости	92,8	1 410 269
Проценты к получению	4,2	64 009
Возврат налога на имущество	2,1	31 647
Прочие доходы	0,9	13 183
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00</b>	<b>1 519 108</b>

Структура расходов Общества в 2019 г.:

Вид расхода	Доля %	Объем, тыс. руб.
Прямые операционные расходы	44,1	587 869
Управленческие расходы	24,2	322 646
Проценты к уплате	25,4	339 029
Прочие расходы (курсовые разницы и иные)	6,3	84 013
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00</b>	<b>1 333 557</b>

#### 3.2. Основные средства.

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 с учетом последующих изменений и дополнений.

Амортизации объектов основных средств начисляется ежемесячно линейным способом.

Срок полезного использования основных средств определялся при их постановке на учет на основе классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.

В соответствии с учетной политикой, срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. (Основание: п. 20 ПБУ 6/01)

Сумма начисленной амортизации основных средств в 2019 году – **5 001 тыс. руб.** и по состоянию на 31.12.2019г. составила **41 450 тыс. руб.** Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2019 г. – **16 566 тыс. руб.** Общая стоимость самортизированных основных средств по состоянию на 31.12.2019г. – **33 221 тыс. руб.** Структура основных средств по состоянию на 31.12.2019г.:

Группа Основных средств	Срок полезного использования, лет	Стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
Сооружения	15	5 209	2 786	2 423
Машины и оборудование	2 - 10	50 595	36 501	14 094
Офисное оборудование	2	309	171	138
Транспортные средства	3	1 174	1 174	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5 – 7	820	819	1
<b>Итого</b>		<b>58 107</b>	<b>41 451</b>	<b>16 656</b>

### 3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Согласно принятой учетной политике Основные средства (Доходные вложения в материальные ценности) по группе «Здания» подлежат переоценке на конец отчетного года. Восстановительная стоимость определяется на основании отчета независимого оценщика. В соответствии с Договором на оказание консультационных услуг по выражению экспертного мнения № 19/11-161CV от 28.11.2019г, заключенным между ООО «Си Би Ричард Эллис» и

АО «Торговый дом «ЦВУМ» подготовлен Отчет о стоимости объекта недвижимости: торго-во-офисный центр общей площадью 66 473, 30 кв. м., расположенный по адресу ул. Воздви-женка, д. 10 по состоянию на 31.12.2019г. Отчетом определена текущая / восстановительная стоимость объекта в размере **14 428 200 тыс. руб.**

Особенностью отчета о стоимости объекта недвижимости явилась оценка указанного объек-та с учетом запланированной ре-концепции. Это означало, что объект был оценен с учетом затрат и результатов запланированных изменений. В этом случае, рыночная / справедливая стоимость подлежит корректировке (уменьшению) на сумму произведенных капитальных затрат. В результате этого, стоимость объекта, учитываемого на счет 03 была скорректиро-вана на сумму капитальных вложений **219 125 тыс. руб.** и составила **14 209 075 тыс. руб.**

Расчет амортизации по переоцененному объекту недвижимости производится согласно п. 19 ПБУ 6/01 с применением первоначально установленного срок полезного использования 30 лет.

Сумма начисленной амортизации с учетом увеличения, связанного с до-оценкой объекта в результате переоценки по состоянию на 31.12.2019г. составила **4 873 295 тыс. руб.**

Инвентаризация основных средств в соответствии с положениями Учетной политики прово-дится один раз в три года. В 2019 году, по состоянию на 30 апреля была проведена общая внеплановая инвентаризация всех активов и обязательств Общества, включая основные средства. По состоянию на 31 декабря, инвентаризация основных средств не проводилась.

Арендованные основные средства на 31.12.2019 года учитываемые за балансом Общества:

<b>Арендованные основные средства</b>	<b>Стоимость, тыс. руб.</b>
Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, вл.10	1 215 165
<b>ИТОГО</b>	<b>1 215 165</b>

### **3.4. Незавершенное строительство.**

Затраты на незавершенное строительство объектов основных средств по состоянию на 31.12.2019 г. составили **219 125 тыс. руб.**, которые общество произвело в рамках проходящей реконструкции здания.

Строительно-монтажные работы по реновации и реконструкции Здания производит ООО «Алтаджа Рус» на основании Договора строительного подряда № 33-1706 от 17.06.2019г.

Право собственности на результат работ, а также риски случайной гибели и повреждения результатов работ переходят от ООО «Алтаджа Рус» (Генеральный подрядчик) к Обществу (Заказчик) с даты подписания Акта сдачи-приемки работ в гарантийную эксплуатацию.

Согласно п. 12.3.10 Договора дата фактического завершения работ - дата приемки работ по Акту сдачи-приемки работ в гарантийную эксплуатацию. Ежемесячно составляются акты по форме КС-2 и КС-3, подписание которых не является поэтапной приемкой работ и производится для целей расчетов по договору. Таким образом, договором с Алтаджа Рус ООО № 33-1706 от 17.06.2019 не предусмотрена поэтапная сдача работ. При этом по состоянию на 31.12.2019 в учете Общества отражены расходы на строительно-монтажные работы, выполненные ООО «Алтаджа Рус» на основании договора строительного подряда № 33-1706 от 17.06.2019 в размере **84 743 тыс. руб.**

### **3.5. Нематериальные активы.**

По строке 1110 "Нематериальные активы" баланса отражается стоимость нематериальных активов, которые принадлежат Обществу. На основании п. 22 ПБУ 14/2017, к нематериальным активам Общество относит следующие товарные знаки: товарный знак "VOZDVIZHENKA CENTR ВОЗДВИЖЕНКА ЦЕНТР", товарный знак "VOZDVIZHENKA CENTR" № 444584 и товарный знак "ВОЗДВИЖЕНКА ЦЕНТР" № 444583, которые по состоянию на 31.12.2019г. обесценены.

### **3.6. Расходы.**

Расходы Общества в 2019 году, связанные с осуществлением основной деятельности и формирующие себестоимость оказанных услуг (строка 2120 Отчета о финансовых результатах), составили **587 869 тыс. руб.**

Состав расходов Общества, отраженных по строке 2120 Отчета о финансовых результатах в 2019 году:

<b>Статья затрат</b>	<b>Сумма расходов в 2019 г., тыс. руб.</b>	<b>Сумма расходов в 2018г., тыс. руб.</b>
Амортизация здания и основных средств	398 016	362 620
Коммунальные услуги	60 095	63 755
Аренда земельного участка	20 457	18 228
Услуги по эксплуатации и управлению зданием	59 094	58 497
Прочие расходы, связанные с эксплуатацией здания, ремонтом и основным видом деятельности	50 207	39 164
<b>ВСЕГО</b>	<b>587 869</b>	<b>542 264</b>

Управленческие расходы Общества составили в 2019 году **332 646** тыс. руб.

Согласно принятой учетной политике управленческие расходы в качестве условно - постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы» в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкции по его применению (утв. Приказом МФ РФ от 31 октября 2000 г. N 94н).

Состав управленческих расходов Общества в 2019 году (строка 2220 Отчета о финансовых результатах):

<b>Статья затрат</b>	<b>Сумма расходов в 2019г., тыс. руб.</b>	<b>Сумма расходов в 2018г., тыс. руб.</b>
Налог на имущество	233 088	235 009
Фонд оплаты труда, страховые взносы и резерв по оплате отпусков	19 200	19 584
Вознаграждение по управлению	57 197	57 969
Юридические и консультационные услуги	2 041	19 304
Прочие общехозяйственные расходы	11 120	6 672
<b>ВСЕГО</b>	<b>322 646</b>	<b>338 538</b>

Расходы по начисленному налогу на имущество за 2018 год в размере **235 009 тыс. руб.** в отчетности за 2018 год были отражены в Отчете о финансовых результатах по строке 2120 Себестоимость продаж. В отчетности за отчетный 2019 год для сопоставимости они не отражаются в составе Управленческих расходов Общества по строке 2220.

Расходы на заработную плату персонала отражаются полностью в составе управленческих расходов Общества.

Увеличение расходов по себестоимости Общества связано с увеличением амортизационных отчислений здания на **35 393 тыс. руб.**, расходов на ремонтные работы в здании на **17 674 тыс. руб.**, и расходов на текущие сопроводительные работы по реновации на **2 030 тыс. руб.**

Уменьшение управленческих расходов Общества связано со снижением затрат на юридические и консультационные услуги через сторонние организации на **15 450 тыс. руб.**

### **3.7. Материально-производственные запасы.**

В качестве единицы бухгалтерского учета материально - производственных запасов в 2019 году Обществом выбирался номенклатурный номер, разрабатываемый в разрезе наименований.

Фактическая себестоимость материально-производственных запасов в 2019 году формировалась непосредственно на счетах их учета без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей», 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей».

При выбытии материально-производственных запасов их оценка производилась по средней себестоимости.

Созданный на начало года резерв под снижение стоимости материальных ценностей в сумме **238 тыс. руб.** в отношении Вентиляторов Systemair AXCBF 800D4-18 IE2 в кол-ве 2 шт, приобретенных в 2012 году восстановлен.

### 3.8. Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность по выданным авансам и предварительным оплатам, связанным с созданием / строительством объектов основных средств, погашение стоимости которых осуществляется в сроки, превышающие 12 месяцев, отражена в бухгалтерском балансе в разделе Внеоборотные активы по строке 1190 Прочие внеоборотные активы. По состоянию на 31.12.2019г. сумма по выданным авансам, связанным со строительством, составила **151 020 тыс. руб.** Авансирование произведено в рамках реализации проекта реконструкции здания.

Авансы, связанные со строительством объектов основных средств и выданные по состоянию на 31.12.2017г. в размере **950 тыс. руб.** в отчетности за 2017 год были отражены в разделе Оборотные активы по строке 1230 Дебиторская задолженность. В отчетности за отчетный год для сопоставимости они также отражаются в разделе Внеоборотные активы по строке 1190.

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2019г. составляет **30 241 тыс. руб.**, в том числе дебиторская задолженность покупателей и заказчиков **11 139 тыс. руб.**, по налогам и сборам **3 227 тыс. руб.**, по поставщикам и подрядчикам **6 459 тыс. руб.**

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2018г. составляла **62 230 тыс. руб.**

По состоянию на 31.12.2019г. в учете Общества отражен резерв по сомнительным долгам по организациям, дебиторская задолженность которых не погашена (либо с высокой степенью вероятности не будет погашена) в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (п. 70 Приказа N 34н) в сумме **586 тыс. руб.**

### 3.9. Денежные средства и денежные эквиваленты. Краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения.

Согласно учетной политике предприятия срочные депозиты на срок более 3 месяцев размещенные с целью извлечения доходов в виде процентов признаются финансовыми вложениями. При этом срочные депозиты на срок менее 3 месяцев, размещенные с целью извлечения доходов в виде процентов признаются денежными эквивалентами.

Денежные средства по состоянию на 31.12.2019 г. размещенные на краткосрочный депозит на депозитном счете в кредитных организациях, в размере **829 180 тыс. руб.**, отражены в составе денежных эквивалентов по строке 1250 бухгалтерского баланса. Размер размещенных краткосрочных депозитов на депозитных счетах в кредитных организациях по состоянию на 31.12.2018г. составлял **1 421 252 тыс. руб.**

Начисление процентов по депозитным счетам в бухгалтерском учете Общества производится ежемесячно по принципу расчета простых процентов. Общая сумма исчисленных процентов по размещенным депозитам в отчетном периоде составила **61 994 тыс. руб.**, в предыдущем периоде **44 027 тыс. руб.**

В Отчете о движении денежных средств за 2019г. проценты по депозитам на срок менее 3 месяцев отражены по строке 4119 «Прочие поступления» в размере **60 771 тыс. руб.** Проценты по депозитам на срок менее 3 месяцев, полученные в 2018 году и отраженные в Отчете о движении денежных средств за 2018 год в строке 4214 «Поступления процентов по долговым финансовым вложениям», для сопоставимости отчетности за 2019 год, также перенесены в строку 4119 «Прочие поступления» в размере **42 151 тыс. руб.**

В соответствии с условиями долгосрочного кредитного соглашения с АО «Юникредит-банк», Общество обязано поддерживать залоговый счет, права по которому переданы банку в залог, твердую денежную сумму в размере не менее **40 000 тыс. руб.** Это отражено в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных финансовых вложений.

### 3.10. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным отражаются как Расходы будущих периодов.

По строке 1190 прочие внеоборотные активы по расходам будущих периодов отражена комиссия за обязательство в размере **7 923 тыс. руб.** по кредитному соглашению со сроком погашения свыше 12 месяцев.

По строке 1260 прочие оборотные активы по расходам будущих периодов отражены прочие расходы будущих периодов в размере **6 045 тыс. руб.**, в том числе комиссия за обязательство в размере **3 765 тыс. руб.** по кредитному соглашению со сроком погашения менее 12 месяцев, расходы на страхование здания бизнес-центра в размере **1 868 тыс. руб.**, стра-

хование гражданской ответственности **272 тыс. руб.**, страхование транспортного средства – **37 тыс. руб.**, прочие – **91 тыс. руб.**

### **3.11. Капитал.**

Величина собственного капитала Общества складывается из уставного, резервного капитала, добавочного капитала и непокрытого убытка.

Уставный и резервный капиталы в отчетном 2019 году не изменялись.

В результате произведенной по состоянию на 31.12.2019г. оценки здания торгово-офисного комплекса Воздвиженка сумма дооценки вне оборотных активов составила **1 573 552 тыс. руб.**, а сумма переноса дооценки из добавочного капитала в чистую прибыль в связи с частичной ликвидацией здания составила **7 723 тыс. руб.** В связи с этим, общая сумма переоценки здания по состоянию на 31.12.2019г. составляет **7 711 490 тыс. руб.**

Показатель чистых активов АО «Торговый дом «ЦВУМ» по состоянию за последние три года имеет положительное значение и существенный рост:

на 31.12.2017 года – **5 245 340 тыс. руб.**, на 31.12.2018 года - **5 992 248 тыс. руб.**, на 31.12.2019 года – **7 655 506 тыс. руб.**

Основные причины наличия положительных чистых активов предприятия:

- добавочный капитал от переоценки здания по справедливой стоимости;
- добавочный капитал от эмиссии дополнительных акций по закрытой подписке по цене превышения акций от цены номинала.

Последняя дополнительная эмиссия акций в количестве 147 300 штук была произведена в марте 2017 года. В связи с этим, для расчета базовой прибыли на акцию в прошлых отчетных периодах применяется их средневзвешенное количество.

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, поэтому отражается только базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль за 2018 г. составляет **49 140 тыс. руб.**

Базовая прибыль за 2019 г. составляет **89 706 тыс. руб.**

Количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение 2019 г. равно 334 166 шт. Поскольку организация не размещала обыкновенные акции без их оплаты или

по цене ниже рыночной стоимости, корректировка количества обыкновенных акций в обращении не производится.

Базовая прибыль на акцию за 2019 г. равна 268 руб., т.е. 89 706 тыс. руб. / 334 166 шт.

Сопоставимый показатели базовой прибыли на акцию за 2018 г. равен 147 руб., т.е. 49 140 тыс. руб. / 334 166 шт.

тыс. руб.

Наименование показателя	код	за 2019 г.	за 2018 г.
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,268	0,147

### 3.12. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность по полученным от арендаторов обеспечительным платежам со сроком погашения свыше 12 месяцев отражена в бухгалтерском балансе в разделе Долгосрочные обязательства по строке 1450. По состоянию на 31.12.2019г. сумма обеспечительных платежей, со сроком погашения свыше 12 месяцев, составила **158 437 тыс. руб.** без учета налога на добавленную стоимость. Полученные обеспечительные платежи со сроком погашения свыше 12 месяцев по состоянию на 31.12.2018г. в размере **198 301 тыс. руб.** и по состоянию на 31.12.2017г. в размере **172 338 тыс. руб.** в отчетности за 2018 год были отражены с учетом налога на добавленную стоимость. Поэтому, в отчетности за отчетный 2019 год для сопоставимости они также отражаются без учета НДС в размерах **168 052 тыс. руб.** - на 31.12.2018г. и **146 049 тыс. руб.** - на 31.12.2017г. соответственно.

Одновременно с этим, сумма краткосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018г. была занижена на **30 249 тыс. руб.** (разница между 198 301 тыс. руб. и 168 052 тыс. руб.), а по состоянию на 31.12.2017г. на **26 289 тыс. руб.** (разница между 172 338 тыс. руб. и 146 049 тыс. руб.), в связи с чем для сопоставимости данных учета кредиторской задолженности без НДС, в отчетности за 2019 год строка 1520 в части Расчеты с покупателями и заказчиками увеличены с **223 140 тыс. руб.** до **253 389 тыс. руб.** на 31.12.2018 и с **130 503 тыс. руб.** до **156 792 тыс. руб.** на 31.12.2017г.

Сумма краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2019г. составляет **591 518 тыс. руб.**, в том числе кредиторская задолженность по покупателям и заказчикам **445 585 тыс. руб.** (из нее: **100 570 тыс. руб.** - полученные обеспечительные платежи со сроком погашения менее 12 месяцев, **345 015 тыс. руб.** – авансы по арендным платежам), по поставщикам и подрядчиками **15 406 тыс. руб.**, по налогам и сборам **127 424 тыс. руб.**

Сумма краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2018г. составляла **329 965 тыс. руб.**, в том числе кредиторская задолженность по покупателям и заказчикам **253 389 тыс. руб.** (из нее: **20 350 тыс. руб.** - полученные обеспечительные платежи со сроком погашения менее 12 месяцев, **233 039 тыс. руб.** – авансы по арендным платежам), по поставщикам и подрядчиками **39 585 тыс. руб.**, по налогам и сборам **36 047 тыс. руб.**

У Общества отсутствует просроченная кредиторская задолженность. Все платежи Общество производит в полном объеме и в установленные сроки согласно условиям заключенных договоров или сроки, установленные действующим законодательством в части уплаты налоговых платежей, сборов, взносов.

Выплаты сотрудникам по оплате труда также производятся в полном объеме, своевременно и в установленные сроки на основании заключенных трудовых договоров.

### 3.13. Краткосрочные и долгосрочные обязательства.

В 2018 году Общество заключило кредитное соглашение и получило долгосрочный кредит от АО «Юникредитбанк», для целей погашения займа ФПЭйтч Юроп Холдингс Лимитед вместе с причитающимися процентами.

По состоянию на 31.12.2018г. задолженность по кредиту составляла **3 626 680 тыс. руб.**, в том числе: долгосрочная задолженность по основному долгу – **3 515 130 тыс. руб.**, краткосрочная по основному долгу – **91 388 тыс. руб.**, краткосрочная по процентам – **20 162 тыс. руб.**

По состоянию на 31.12.2019г. задолженность по кредиту составляет **3 532 884 тыс. руб.**, в том числе: долгосрочная задолженность по основному долгу – **3 385 360 тыс. руб.**, краткосрочная по основному долгу – **129 770 тыс. руб.**, краткосрочная по процентам – **17 754 тыс. руб.**

Окончательный срок погашения кредита – февраль 2023 года.

По кредитному соглашению АО «Юникредитбанка» есть условия по:

- залогу здания с правом аренды земельного участка на сумму **8 922 348 тыс. руб.** (подробно раскрыто в п. 3.18 пояснений)
- обеспечению залогового счета в размере **40 000 тыс. руб.** (раскрыто в п. 3.9. пояснений в составе финансовых вложений)
- поручительству акционеров в следующих размерах: FAYARD Ltd передал Банку в залог акции в размере 99,759% уставного капитала.

В отчетном периоде по кредитному соглашению были начислены проценты к уплате в сумме **339 029 тыс. руб.**, в том числе в виде процентов по кредитному соглашению - **334 064 тыс. руб.**, в виде специальной комиссии Юникредитбанка по кредитному соглашению, приравненной к процентам – **4 965 тыс. руб.**

В Отчете о движении денежных средств за 2019г. уплаченная комиссия по кредитному соглашению отражена в строке 4123 «Проценты по долговым обязательствам» в размере **1 200 тыс. руб.** Комиссия по кредитному соглашению, уплаченная в 2018 году и отраженная в Отчете о движении денежных средств за 2018 год в строке 4129 «Прочие платежи», для сопоставимости в отчетности за 2019 год, также перенесена в строку 4123 в размере **19 478 тыс. руб.**

#### **3.14. Оценочные обязательства**

Общества выплатило в отчетном году вознаграждение работникам по итогам работы за 2019 год. Оценочное обязательство по оплате вознаграждения не начисляется.

По состоянию на 31.12.2019г. оценочное обязательство по оплате отпусков в связи с возникшим правом работников на ежегодные оплачиваемые отпуска в соответствии с законодательством РФ составило **485 тыс. руб.** По состоянию на 31.12.2018г. оно составляло **720 тыс. руб.**

**3.15. Общие финансовые показатели деятельности Общества:**

Показатель	По бухгалтерскому учету, тыс. руб.	
	2019 год	2018 год
<b>Выручка от оказания услуг</b>	<b>1 410 269</b>	<b>1 127 328</b>
Себестоимость услуг	(587 869)	(542 264)
Управленческие расходы - всего, в том числе:	(322 646)	(338 538)
налог на имущество	(233 088)	(235 009)
<b>Прочие доходы – всего, в том числе:</b>	<b>109 211</b>	<b>188 221</b>
проценты к получению	64 009	44 027
курсовые разницы	-	34 992
возврат налога на имущество	31 647	102 753
прочие доходы	13 183	6 449
<b>Прочие расходы – всего, в том числе:</b>	<b>(423 042)</b>	<b>(315 313)</b>
проценты к уплате	(339 029)	(310 854)
курсовые разницы	(59 859)	-
прочие расходы	(24 154)	(4 459)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>185 551</b>	<b>119 434</b>
Текущий налог на прибыль	(48 843)	(37 373)
Изменение отложенных налоговых обязательств	1 784	1 393
Изменение отложенных налоговых активов	(48 786)	(34 314)
<b>ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК)</b>	<b>89 706</b>	<b>49 140</b>

**3.16. Прибыль до налогообложения. Налог на прибыль. Отложенные налоговые активы и обязательства. Чистая прибыль.**

Прибыль отчетного периода до налогообложения по данным бухгалтерского учета составляет **185 551 тыс. руб.** Прибыль предыдущего отчетного периода составляла **119 434 тыс. руб.**

Расчет текущего налога на прибыль за 2019 и 2018 годы представлен следующим образом:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(тыс. руб.)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>185 551</b>	<b>119 434</b>
<b>Условный расход (доход) по налогу на прибыль</b>	<b>37 110</b>	<b>23 887</b>
<b>Постоянные налоговые активы и обязательства:</b>	<b>58 734</b>	<b>49 040</b>
<i>в том числе:</i>		
по амортизации	56 497	50 071
по прочим не принимаемым расходам (доходам)	2 237	(1 031)
<b>Изменение отложенных налоговых активов:</b>		
<i>в том числе:</i>		
основные средства	-	(13)
кредиторская задолженность		(60)
оценочные обязательства и резервы	-	1 093
убытки прошлых лет	(48 844)	(37 373)
внеоборотные активы	-	(1 117)
расходы будущих периодов	58	-
<b>Итого</b>	<b>(48 786)</b>	<b>(37 470)</b>
<b>Изменение отложенных налоговых обязательств:</b>		
<i>в том числе:</i>		
по доходным вложениям в материальные ценности	1 751	1 409
по нематериальным активам	(6)	(7)
основные средства	40	(9)
убытки прошлых лет	-	-
Финансовые вложения	-	-
<b>Итого</b>	<b>1 785</b>	<b>1 393</b>
<b>Корректировка ошибки прошлых отчетных периодов</b>	<b>-</b>	<b>3 156</b>
<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>(48 843)</b>	<b>(37 373)</b>

Отложенные налоговые активы образованы в предыдущих отчетных периодах и в текущем отчетном периоде вследствие наличия вычитаемых временных разниц, связанных с наличием перенесенного на будущее в соответствии с налоговым законодательством убытка прошлых лет, неиспользованного для уменьшения налоговой базы по налогу на прибыль. Величина убытка прошлых лет по налогу на прибыль на 31.12.2018г. составляла

**1 773 293 тыс. руб.**, а отложенного налогового актива по сумме убытка **354 659 тыс. руб.**

Наличие отложенных налоговых обязательств связано с различными методами учета процентов по заемным средствам при формировании в прошлых отчетных периодах первоначальной стоимости основных средств для целей налогового и бухгалтерского учета, что привело к возникновению налогооблагаемых временных разниц, признание которых производится по мере начисления амортизации основных средств.

Показатель	№ стр. балан-са	Данные бухгалтерского баланса, тыс. руб.	
		на 31.12.2019 г.	на 31.12.2018 г.
Отложенные налоговые активы	1180	305 873	354 659
Отложенные налоговые обязательства	1420	27 284	29 069

Налоговая база для целей исчисления налога на прибыль отчетного периода по данным налоговой декларации составила **488 431 тыс. руб.**, которая была уменьшена на сумму части убытка в размере 50% - **244 215 тыс. руб.**, образованном в 2014 году.

Сумма исчисленного налога на прибыль за отчетный 2019 год составила **48 843 тыс. руб.**, налог на прибыль за 2018 год составлял **37 373 тыс. руб.**

Разница между величиной прибыли по бухгалтерскому и налоговому учету в отчетном периоде возникла в основном в результате начисления амортизации по основным средствам с различной первоначальной стоимостью, сформированной по разным правилам бухгалтерского и налогового учета. Также имели место быть другие расходы, не принимаемые для целей налогообложения.

На конец отчетного года остаток непокрытого убытка прошлых лет по налогу на прибыль составляет **1 529 078 тыс. руб.** Величина отложенного налогового актива по убыткам прошлых периодов на 31.12.2019 года составляет **305 822 тыс. руб.**

По итогам деятельности в 2019 году Общество получило чистую прибыль в размере **89 706 тыс. руб.**

Размер непокрытого убытка по состоянию на 31.12.2019г. составляет **2 647 216 тыс. руб.**

В отчетном периоде дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

### **3.17. Информация о бенефициарах, об аффилированных лицах и об операциях со связанными сторонами.**

#### **Информация о бенефициарах:**

По состоянию на 01.01.2019 г. основной пакет акций (93,741%, 325 562 акций) принадлежал Компании Fayard Limited, зарегистрирована 26.03.2007 г. Министерством финансов Республики Кипр, регистрационный № HE 195274. Вторым крупным акционером Общества являлась компания Limwall Limited, зарегистрирована 24.08.2006г. Министерством финансов Республики Кипр, регистрационный № HE 182660, которой принадлежало 20 900 акций, 6,018%. А также группа миноритариев, которым в совокупности принадлежит 838 акций, 0,241%.

Одновременно с этим, компания Sanasar Real Estate ltd, зарегистрирована в соответствии с законодательством Министерством финансов Республики Кипр, регистрационный № HE 349237, владела 10 % в Fayard Limited и Limwall Limited. В июне 2018 года компания Sanasar Real Estate ltd была заменена на Troika Real Estate Investors Limited, которая в ноябре 2019 года была переименована в Romanov Dvor Real Estate Limited.

В марте 2019 году произошло слияние компаний Fayard Limited и Limwall Limited, а в декабре 2019 выкуп 10% акций у компании Romanov Dvor Real Estate Limited.

В результате, по состоянию на 31.12.2019г. основной пакет акций (99,759%, 346 462 акции) принадлежит Компании Fayard Limited. При этом, компания FPH EUROPE HOLDINGS II LIMITED (HK), зарегистрирована в соответствии с законодательством Гонконга, регистрационный № 2452688 владеет 100% акций компаний Fayard Limited. Далее 100% акций компании владеет FOSUN PROPERTY HOLDING LIMITED (HK), зарегистрирована в соответствии с законодательством Гонконга, и далее FOSUN INTERNATIONAL HOLDINGS LTD (BVI), зарегистрирована на Британских Виргинских Островах.

Окончательным бенефициаром, владеющим более 25% уставного капитала, является гражданин КНР - Gou Guangchang (85,29%).

#### **Информация об аффилированных лицах:**

К аффилированным лицам Общества относятся Члены совета директоров, поименованные в п. 1.2. настоящих пояснений, Компания Fayard Limited и Компания ООО «ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ» (как единоличный исполнительный орган).

**Операции со связанными сторонами:**

По состоянию на 01.02.2019г. Общество имело следующие операции со связанными сторонами:

Связанная сторона	Вид дебиторской задолженности	Всего задолженность , тыс. руб.		
		на начало периода	изменение за период	на конец периода
Fayard Limited	за оказанные депозитарные услуги (счет 76.03)	1 113	-	1 113
FPH EUROPE HOLDINGS II, Договор БН от 08.06.17	по возврату излишне уплаченных процентов по договору займа (счет 76/09)	5 922	(5 922)	-

В 2019 году Общество заключило Договор займа № 1 от 10.12.2019г. с компанией FPH EUROPE HOLDINGS II LIMITED на выдачу займа в размере, не превышающем **18 500 тыс. долларов** (рублевый эквивалент **1 021 444 тыс. руб.** по состоянию на 31.12.2019г.) под 6% годовых. В соответствии с условиями договора, сумма займа подлежит возврату вместе с начисленными процентами через 2 (два) года с даты первой выборки.

20.12.2019г. был перечислен первый транш в размере **16 500 тыс. долларов**. За пользование заемными средствами был начислен доход в виде процентов к получению в размере **33 тыс. дол.**

Структура задолженности FPH EUROPE HOLDINGS II по договору займа (в руб.):

FPH EUROPE HOLDINGS II	Выдан заем	Начислены проценты	Переоценка	На конец периода
Основная сумма долга	1 031 717	-	(10 273)	1 021 444
Начисленные проценты	-	2 015	-	2 015
<b>Всего</b>	<b>1 031 717</b>	<b>2 015</b>	<b>- 10 273</b>	<b>1 023 459</b>

Связанной стороной Общества в 2019 году также являлось ООО "ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ" (ИНН 7704327365), которое выполняет функции единоличного исполнительного органа. Управление осуществляется на основании Соглашения об управлении б/н от 07.07.2017г. В 2019 году всего было оказано услуг по управлению на сумму **66 582 тыс.**

руб. включая НДС. Выплата вознаграждения за управление на основании Соглашения об управлении б/н от 07.07.2017 составила **66 731 тыс. руб.** (с учетом задолженности за 2018 год). Задолженности по выплатам по Соглашению об управлении по состоянию на 31.12.2019г. нет.

Кроме этого, были оказаны услуги по субаренде помещения на основании договора субаренды помещения №01-2019 от 11.01.2019 на сумму **1 798 тыс. руб.**, оплачено **1 772 тыс. руб.**, задолженность за коммунальные услуги в арендуемом помещении на 31.12.2019г. составляет **26 тыс. руб.**

Иные выплаты и вознаграждения в пользу связанных сторон в 2019 году не производились.

### 3.18. Учет на забалансовых счетах.

По состоянию на 31 декабря 2019 год:

1. Общество временно владеет и пользуется следующие арендованные основные средства (счет 001):

Наименование	Стоимость, тыс. руб.
Земельный участок площадью 8 300 кв. м., договор аренды земельного участка № М-01-01194-1 от 02.07.1998г. Срок аренды 49 (сорок девять) лет с 02.07.1998г. по 02.07.2047г.	1 215 164

2. Общество сдает в аренду площади торгово-офисного центра. Сведения по сданным в аренду площадям и их балансовой (остаточной) стоимости, учитываемые на забалансовом счете 011 по состоянию на 31.12.2019г. и 31.12.2018г. представлены следующим образом:

Наименование	31.12.2019		31.12.2018	
	площадь (м2)	стоимость (тыс. руб.)	площадь (м2)	стоимость (тыс. руб.)
Торгово-офисный центр, всего	66 474,3	9 335 780	66 474,3	8 159 973

Передача площадей в аренду подтверждается Актами приемки-передачи помещений.

3. Общество получило следующие Обеспечения обязательств, учитываемые на забалансовом счете 008 (включая НДС):

Характер обязательств, по которым получено обеспечение	Вид обеспечения, документ	Срок действия обеспечения	Сумма обеспечения (тыс. руб.)	
			31.12.2019	31.12.2018
Обеспечение обязательства по возврату Аванса по договору строительного подряда № 33-1706 от 17.06.2019	Банковская гарантия Генерального подрядчика АЛТАДЖА РУС ООО	13.01.2020	61 382	-
Характер обязательств, по которым получено обеспечение	Вид обеспечения, документ	Срок действия обеспечения	Сумма обеспечения (тыс. руб.)	
			31.12.2019	31.12.2018
Оплата арендных платежей, предусмотренных Договорами аренды	Обеспечительные платежи, полученные от арендаторов	долгосрочные	190 125	198 301
		краткосрочные	120 562	24 012

4. Общество выдало Обеспечения обязательств, учитываемые на забалансовом счете 009:

Характер обязательств, по которым выдано обеспечение	Вид обеспечения (по согласованной стоимости)	Документ. Срок действия обеспечения	Сумма обеспечения (тыс. руб.)
Банковский кредит АО «Юникредит-банк»	Здание нежилое, 8-этажное общей площадью 66 474,3 кв. м., принадлежащее Залогодателю на праве собственности, на основании Инвестиционного договора от 15.11.2007г.	Договор об ипотеке №001/0130Z/18 от 09.02.2018	7 708 606
	Право аренды земельного участка, принадлежащее Залогодателю на основании Договора аренды земельного участка № М-01- 011941 от 02.07.1998	Август 2023г.	1 213 742
<b>Всего</b>			<b>8.922.348</b>

Балансовая стоимость имущества, переданного в залог в качестве Обеспечения составляет **9 335 780 тыс. руб.** (отражается по стр. 1160 в составе Доходных вложений в материальные ценности). Величина превышения составляет **413 432 тыс. руб.**

По условиям договора об ипотеке Общество имеет право на использование здания, переданного в залог, в соответствии с его целевым назначением для ведения обычной деятельности в течение всего срока действия договора ипотеки.

Установленные договором ограничения использования переданного в залог имущества: без предварительного письменного согласия Залогодержателя не заключать новые договоры о предоставлении в аренду помещений Здания, составляющего Предмет ипотеки, площадью более 300 (триста) квадратных метров.

### 3.19. Судебные разбирательства

Дело № / Суд	Год	Истец	Ответчик	Сумма иска	Предмет иска	Результат
02-3778/2019 Пресненский районный суд г. Москвы	2019	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	Махотин Е.В.	Основной долг - 86 400 руб. 00 коп.; Неустойка по Договору – 47 520 руб. 00 коп.; Госпошлина – 3 878 руб. 00 коп.	Задолженность по Договору оказания услуг по размещению ТС на парковке	Удовлетворено в полном объеме; взыскано
A40-161223/2019 АС города Москвы	2019	ПАО «Детский мир»	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	ОП (Депозит) – 4 437 154 руб. 19 коп.; Проценты по 395 ГК РФ – 121 192 руб. 92 коп.; Госпошлина – 101 851 руб. 00 коп.	Возврат обеспечительного платежа (наличие убытков)	Удовлетворено в полном объеме; ОП и проценты возвращены Ответчиком Истцу
3а-1042/2020 (3а-5467/2019) / Мосгорсуд	2019	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	ДГИ г. Москвы		Оспаривание кадастровой стоимости недвижимого имущества	В процессе (суд ожидает заключение независимых экспертов)
A40-301026/2019 АС города Москвы	2019	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	ООО «Барберз Груп»	Основной долг – 537 402 руб. 23 коп.; Неустойка по договору – 9 673 руб. 24 коп.; Госпошлина 13 942 руб. 00 коп.	Задолженность по Договору аренды	Удовлетворено в полном объеме (ждем исполнительный лист)

### **3.20. Информация о событиях после отчетной даты**

К событию после отчетной даты Общество относит внесение 12.03.2020г. записи в Единый государственный реестр юридических лиц об отмене ранее принятого решения юридическим лицом о реорганизации.

Указанное событие произошло в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

### **3.21. Факты, влияющие на финансовое положение Общества в будущем.**

Отчетность предприятия за 2019 год подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предприятия, который по оценке руководства Общества применим на отчетную дату: АО «Торговый дом «ЦВУМ» планирует продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность непрерывно в обозримом будущем и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой от кредиторов.

Руководство Общества непрерывно ведет работу и предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в сложившейся ситуации, дальнейшего развития предприятия, увеличения доходов предприятия, погашения убытков прошлых лет и приведения показателей чистых активов в соответствие с требованиями действующего законодательства.

На отчетную дату показатель чистых активов предприятия увеличился на **1 663 258 тыс. руб.** и составил **7 655 506 тыс. руб.**

Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества:

1. Отраслевой риск. Наличие 3х ключевых арендаторов (ДОМ.РФ, ВЭБ.РФ, ВЭБ-Лизинг), составлявших 58,3% всех договорных арендных отношений по состоянию на 31.12. г. увеличилось и по состоянию на 31.12.2019г. составило 90,3%. Этот показатель увеличивает риск высвобождения сдаваемых площадей, который нивелирован долгосрочным характером заключенных договоров аренды.

2. Кредитный риск. Изменение ключевой ставки может оказать влияние на процентный расход по кредитному договору АО ЮниКредитБанка, процентная ставка по которому напрямую зависит от ключевой ставки.
3. Валютный риск. Изменение курса доллара может оказать влияние на капитальные затраты в связи с наличием у Общества ряда договоров, выраженных в долларах США.

У Общества отсутствуют какие-либо планы или намерения, которые могут значительно изменить балансовую стоимость или классификацию активов и обязательств, отраженных в финансовой отчетности.

У Общества отсутствуют какие-либо планы прекращения, сокращения деятельности предприятия, изменения вида деятельности или продажи существенной части активов.

У Общества отсутствует какая-либо просроченная кредиторская задолженность (в том числе по расчетам с поставщиками, банками и займодавцами, просроченная задолженность по налогам и сборам, по расчетам по социальному страхованию и обеспечению, расчетам по оплате труда), все платежи Общество производит в полном объеме и в установленные сроки согласно условиям заключенных договоров или сроки, установленные действующим законодательством в части уплаты налоговых платежей, сборов, взносов.

У Общества отсутствуют привлеченные заемные средства, срок возврата которых приближается при реальном отсутствии перспективы возврата или продления срока займа.

Также отсутствуют следующие отрицательные факты, которые могли бы влиять на способность предприятия продолжать свою деятельность непрерывно в будущем:

- увольнение основного управленческого персонала без должной его замены;
- потеря рынка сдачи в аренду недвижимости класса А, А+, В+;
- неспособность обеспечить финансирование развития деятельности или осуществление других важных инвестиций;
- экономически нерациональные долговые обязательства.

Управление рисками является неотъемлемой частью системы корпоративного управления Общества и предусматривает активное участие сотрудников в процессе выявления и оценки рисков, постоянное расширение области исследования потенциальных угроз и опасностей, систематическое использование информации о рисках при принятии управленческих решений.

Информация о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты и, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности АО «Торговый дом «ЦВУМ» продолжать свою деятельность непрерывно, Обществом не выявлена.

*Настоящая годовая бухгалтерская отчетность акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин» подписана Представителем по доверенности № 1 от 01.01.2020г. Даниленко И.К.*

Главный бухгалтер



Гущина О. В.

Представитель

АО «Торговый дом «ЦВУМ»  
по Доверенности № 1 от 01.01.2020г.



Даниленко И.К.