

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин», ОГРН 1027700079538, 125009, г. Москва, улица Воздвиженка, дом № 10, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин» за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 11 марта 2021 года.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская организация Нордик Эдвайзорс»

192007, г Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, дом 266 строение 1, помещ. 2.1-н.50.

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Д. В. Шахматов

действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности б/н от 19.01.2022
(ОРНЗ 21706022698)

А. Н. Дорохов

руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006084410)

Аудиторская организация:

ООО «Аудиторская организация Нордик Эдвайзорс»

ОГРН 1097847305654

192007, г Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, дом 266 строение 1, помещ. 2.1-Н.50

ОРНЗ 11606064625

4 марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

Организация	Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"	по ОКПО	07803435
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704027080
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	125009, Москва г, Воздвиженка ул, д. № 10		
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	7842418200	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1097847305654	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Нематериальные активы	1110	242	325	-
	в том числе:				
	Товарные знаки		242	325	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	54 332	37 243	16 656
	в том числе:				
	Основные средства в организации		54 332	37 243	16 656
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	10 920 858	10 244 463	9 554 905
	в том числе:				
3.3	Здание, переданное в аренду		10 920 858	9 592 212	9 335 780
3.4	Незавершенные капитальные вложения		-	652 251	219 125
3.9	Финансовые вложения	1170	1 352 125	-	1 061 444
	в том числе:				
	Вложение залогодателя		-	-	40 000
	Долгосрочные займы		1 352 125	-	1 021 444
3.16	Отложенные налоговые активы	1180	29 741	162 390	305 873
	Прочие внеоборотные активы	1190	481	18 383	158 943
	в том числе:				
3.8	Дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками		-	14 225	151 020
3.10	Расходы будущих периодов		481	4 158	7 923
	Итого по разделу I	1100	12 357 779	10 462 804	11 097 821
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	677	1 496	241

	в том числе: Материалы		677	1 496	241
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	20	-
3.8	Дебиторская задолженность	1230	188 981	152 960	30 241
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		8 783	12 282	6 459
	Расчеты с покупателями и заказчиками		10 572	19 066	11 139
	Расчеты по налогам и сборам		643	35 452	3 227
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		168 983	86 160	9 416
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 344 538	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		-	1 344 538	-
3.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 480 817	1 566 661	831 518
	в том числе:				
	Касса организации		348	384	455
	Расчетные счета		24 474	31	129
	Валютные счета		-	-	1 751
	Денежные эквиваленты		1 455 995	1 566 246	829 183
	Прочие оборотные активы	1260	6 109	6 412	6 293
3.10	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		6 109	6 119	6 045
	Прочие оборотные активы		-	293	248
	Итого по разделу II	1200	1 676 584	3 072 087	868 293
1.10	БАЛАНС	1600	14 034 363	13 534 891	11 966 114

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
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	7 682 750	6 752 197	6 169 192
	в том числе:				
	Переоценка здания		7 682 750	6 752 197	6 169 192
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	(2 217 569)	(1 689 630)	(2 540 648)
3.11	Итого по разделу III	1300	8 056 413	7 653 799	6 219 776
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.13	Заемные средства	1410	3 094 748	3 246 451	3 385 360
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы		3 094 748	3 246 451	3 385 360
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 699 265	1 534 720	1 463 014
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.12	Прочие обязательства	1450	255 795	234 995	158 437
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками		255 795	234 995	158 437
	Итого по разделу IV	1400	5 049 808	5 016 166	5 006 811
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.13	Заемные средства	1510	171 369	151 729	147 524
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		151 703	138 909	129 770
	Проценты по долгосрочным кредитам		19 666	12 820	17 754
3.12	Кредиторская задолженность	1520	756 287	712 689	591 518
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		26 365	36 428	15 406
	Расчеты с покупателями и заказчиками		542 426	504 845	445 585
	Расчеты по налогам и сборам		182 203	168 164	127 424
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 021	1 026	1 021
	Расчеты с персоналом		3 510	2 226	2 082
	Расчеты с учредителями		762	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.14	Оценочные обязательства	1540	486	508	485
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по отпускам		486	508	485
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	928 142	864 926	739 527
1.10	БАЛАНС	1700	14 034 363	13 534 891	11 966 114

Руководитель 
(подпись)

Тернавская Тая Энн
(расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
Организация	Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"	по ОКПО	07803435		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704027080		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.6	Выручка	2110	2 167 060	2 023 784
3.6	Себестоимость продаж	2120	(791 987)	(649 432)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 375 073	1 374 352
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.6	Управленческие расходы	2220	(400 559)	(364 162)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	974 514	1 010 190
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.9	Проценты к получению	2320	135 692	91 781
3.13	Проценты к уплате	2330	(262 327)	(250 723)
3.1	Прочие доходы	2340	131 393	232 807
	в том числе:			
	Курсовые разницы		8 577	228 917
	Возврат налога на имущество		116 013	-
	Прочие внереализационные доходы		6 803	3 890
3.1	Прочие расходы	2350	(10 024)	(19 915)
	в том числе:			
	Прочие внереализационные расходы		(10 024)	(19 915)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	969 248	1 064 140
	Налог на прибыль	2410	(197 184)	(213 139)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(132 629)	(143 685)
	отложенный налог на прибыль	2412	(64 555)	(69 454)
	Прочее	2460	-	17
	Чистая прибыль (убыток)	2400	772 064	851 018

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	1 163 192	728 756
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	(232 639)	(145 751)
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 702 617	1 434 023
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	2	3
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Тернавская Тая Энн
 (расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2021 г.

за Январь - Декабрь 2021 г.		Коды	
Форма по ОКУД		0710004	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2021
Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"		07803435	
Организация	Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	68.20.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2		
Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей	Частная собственность	по ОКЕИ	
		384	

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 2019 г.	3100	347	-	8 760 060	17	(2 540 648)	6 219 776
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	583 005	-	851 018	1 434 023
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	851 018	851 018
переоценка имущества	3212	X	X	583 005	X	-	583 005
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
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 2020 г.	3200	347	-	9 343 065	17	(1 689 630)	7 653 799
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	930 553	-	772 064	1 702 617
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	772 064	772 064
переоценка имущества	3312	X	X	930 553	X	-	930 553
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 300 003)	(1 300 003)
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	(1 300 003)	(1 300 003)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	347	-	10 273 618	17	(2 217 569)	8 056 413

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	6 219 776	851 018	583 005	7 653 799
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	6 219 776	851 018	583 005	7 653 799
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2 540 648)	851 018	-	(1 689 630)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(2 540 648)	851 018	-	(1 689 630)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	8 760 424	-	583 005	9 343 429
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	8 760 424	-	583 005	9 343 429

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	8 056 413	7 653 799	6 219 777

Руководитель Зиде
(подпись)

Тернавская Тания Энн
(расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
07803435		
7704027080		
68.20.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 303 257	2 256 825
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 244 203	2 200 649
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	59 054	56 176
Платежи - всего	4120	(894 931)	(1 031 635)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(346 381)	(250 298)
в связи с оплатой труда работников	4122	(24 384)	(25 355)
процентов по долговым обязательствам	4123	(251 716)	(251 892)
налога на прибыль организаций	4124	(93 444)	(175 798)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(179 006)	(328 292)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 408 326	1 225 190
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	40 548
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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	-	548
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	40 000
Платежи - всего	4220	(55 922)	(430 411)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(55 922)	(302 581)
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	-	(127 830)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(55 922)	(389 863)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	(1 438 249)	(129 770)
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	(1 299 340)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(138 909)	(129 770)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 438 249)	(129 770)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(85 845)	705 557
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 566 661	831 518
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 480 817	1 566 661
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	1	29 586

Руководитель



(подпись)

 Тернавская Тая Энн
 (расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.



Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Торговый дом "Центральный военный универсальный магазин"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	242	325	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	54 332	37 243	16 656
Доходные вложения в материальные ценности	1160	10 920 858	10 244 463	9 554 905
Финансовые вложения долгосрочные	1170	1 352 125	-	1 061 444
Отложенные налоговые активы	1180	29 741	162 390	305 873
Прочие внеоборотные активы	1190	481	18 383	158 943
Запасы	1210	677	1 496	241
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	20	-
Дебиторская задолженность*	1230	188 981	152 960	30 241
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	1 344 538	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 480 817	1 566 661	831 518
Прочие оборотные активы	1260	6 109	6 412	6 293
ИТОГО активы	-	14 034 363	13 534 891	11 966 114
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 094 748	3 246 451	3 385 360
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 699 265	1 534 720	1 463 014
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	255 795	234 995	158 437
Заемные средства краткосрочные	1510	171 369	151 729	147 524
Кредиторская задолженность	1520	756 287	712 689	591 518
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	486	508	485
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	5 977 950	5 881 092	5 746 338
Стоимость чистых активов	-	8 056 413	7 653 799	6 219 777

* - 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	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		Убыток от обесцене- ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	288	(288)	247	-	-	(4)	-	-	534	(292)
	5110	за 2020г.	288	(201)	-	-	-	(87)	-	-	288	(288)
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2021г.	288	(288)	247	-	-	(4)	-	-	534	(292)
	5111	за 2020г.	288	(201)	-	-	-	(87)	-	-	288	(288)
	5102	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	288	288	-
в том числе:				
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5131	288	288	-

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		Выбыло	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										

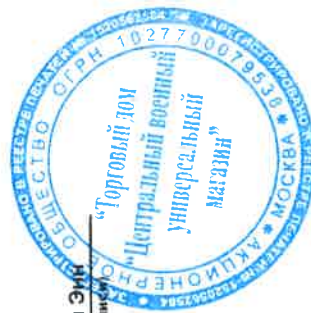
1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

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 5170	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:							
5161	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
5171	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180 5190	за 2021г. за 2020г.	325 -	117 325	(195) -	(247) -	- 325
в том числе:							
Товар. знак VOENTORG BUSINESS CENTRE	5181 5191	за 2021г. за 2020г.	65 -	- 65	(65) -	- -	- 65
Товар. знак VOZDVIZHENKA CENTRE 818847 до 05.11.2030 г.	5182 5192	за 2021г. за 2020г.	65 -	18 65	- -	(83) -	- 65
Товар. знак VOENTORG OFFICE CENTRE	5183 5193	за 2021г. за 2020г.	65 -	- 65	(65) -	- -	- 65
Товар. знак VOZDVIZHENKA 10 №835780 до 05.11.30 гг.	5184 5194	за 2021г. за 2020г.	65 -	18 65	- -	(83) -	- 65
Товар. знак VOENTORG	5185 5185	за 2021г. за 2020г.	65 -	- 65	(65) -	- -	- 65
Товар. знак №842504 ВОЗДВИЖЕНКА 10 ч/б до 20.07.31 г.	5186 5186	за 2021г. за 2020г.	- -	41 -	- -	(41) -	- -
Товар. знак ВОЗДВИЖЕНКА 10 золотой №842505 до 20.07.2031г.	5187 5197	за 2021г. за 2020г.	- -	41 -	- -	(41) -	- -

Руководитель Зина
(подпись)

Тернавская Тана Эйн
(расшифровка подписи)

1 марта 2022 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 и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	79 845	(42 602)	27 726	(691)	658	(10 605)	-	-	106 881	(52 548)
	5210	за 2020г.	58 107	(41 451)	26 251	(4 513)	4 513	(5 664)	-	-	79 845	(42 602)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2021г.	66 972	(36 885)	8 564	(465)	465	(8 580)	-	-	75 070	(45 000)
	5211	за 2020г.	50 595	(36 501)	20 890	(4 513)	4 513	(4 897)	-	-	66 972	(36 885)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2021г.	6 039	(1 161)	10 744	(130)	130	(1 342)	-	-	16 653	(2 373)
	5212	за 2020г.	820	(819)	5 219	-	-	(341)	-	-	6 039	(1 161)
Офисное оборудование	5203	за 2021г.	450	(250)	2 003	-	-	(301)	-	-	2 453	(551)
	5213	за 2020г.	309	(171)	142	-	-	(79)	-	-	450	(250)
Транспортные средства	5204	за 2021г.	1 174	(1 174)	-	-	-	-	-	-	1 174	(1 174)
	5214	за 2020г.	1 174	(1 174)	-	-	-	-	-	-	1 174	(1 174)
Сооружения	5205	за 2021г.	5 209	(3 132)	6 416	(96)	63	(381)	-	-	11 530	(3 450)
	5215	за 2020г.	5 209	(2 786)	-	-	-	(346)	-	-	5 209	(3 132)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	15 377 349	(5 785 137)	682 311	-	-	(516 857)	-	-	17 974 100	(7 053 242)
	5230	за 2020г.	14 209 075	(4 873 295)	-	-	-	(472 324)	-	-	15 377 349	(5 785 137)
Здания	5221	за 2021г.	15 377 349	(5 785 137)	682 311	-	-	(516 857)	-	-	17 974 100	(7 053 242)
	5231	за 2020г.	14 209 075	(4 873 295)	-	-	-	(472 324)	-	-	15 377 349	(5 785 137)

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 2021г.	652 251	58 286	(500)	(710 037)	-
	5250	за 2020г.	219 125	459 460	(150)	(26 184)	652 251
в том числе:							
Re-Сoncept/ Реконцепция	5241	за 2021г.	650 550	29 571	-	(680 121)	-
	5251	за 2020г.	217 274	433 276	-	-	650 550
Доборудование лифтовых кабин	5242	за 2021г.	1 701	-	-	(1 701)	-
	5252	за 2020г.	1 701	-	-	-	1 701
Концепция навигации и дизайна парковки	5243	за 2021г.	-	500	(500)	-	-
	5253	за 2020г.	150	-	(150)	-	-
ВОЗДУШЖЕНКА д.10 - возведение противопожарной перегородки	5244	за 2021г.	-	489	-	(489)	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Стол для переговоров на деревянных опорах	5245	за 2021г.	-	95	-	(95)	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Стол для переговоров на деревянных опорах большой	5246	за 2021г.	-	162	-	(162)	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Система штрихкодирования	5247	за 2021г.	-	101	-	(101)	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
Постамат POST LOCKER STARTER x8-16 CAN	5248	за 2021г.	-	297	-	(297)	-
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Оборудование ТИОН (умная вентиляция, очистка и обеззараживание воздуха).	5249	за 2021г.	-	793	-	(793)	-
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Диван Sofa JAAN 781-30		за 2021г.	-	1 994	-	(1 994)	-
		за 2020г.	-	1 613	-	(1 613)	-
Кресло Armchair JAAN 781-10		за 2021г.	-	694	-	(694)	-
		за 2020г.	-	1 092	-	(1 092)	-
Стол кофейный Table Pelagie, Comforty, Poland		за 2021г.	-	114	-	(114)	-
		за 2020г.	-	150	-	(150)	-
Кашпо 2.6м X 1.2м X 1.1м		за 2021г.	-	1 355	-	(1 355)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Стол кофейный малый D 60 H56 Table Pelagie, Comforty, Poland		за 2021г.	-	66	-	(66)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Шкаф для одежды 2713х600х 2300 (ЛДСП, двери покрасить лаком, петли Grass)		за 2021г.	-	221	-	(221)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Кухонный шкаф 2500*600*2200 (ЛДСП, двери покрасить лаком, петли Grass)		за 2021г.	-	285	-	(285)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Встраиваемый однокамерный холодильник Bosch KIR 41 AF 20 R		за 2021г.	-	66	-	(66)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Кладовка 2713х600х 2000 (ЛДСП, двери покр. лаком)		за 2021г.	-	114	-	(114)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Шторы рулонные с автоматическим приводом:		за 2021г.	-	166	-	(166)	-

[illegible]

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	10 920 858	9 592 212	9 335 780
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 418 191	1 215 164	1 215 164
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	10 920 858	9 592 212	9 335 780
	5287	-	-	-

Руководитель

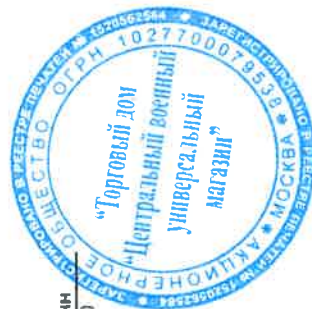


(подпись)

Тернавская Татяна Энн

(расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.



3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	1 344 538	-	-	-	7 587	1 352 125	-
	5311	за 2020г.	1 061 444	-	127 830	(1 420 650)	-	-	231 376	-	-
в том числе:											
	Залог АО "Юникредитбанк"	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	40 000	-	-	(40 000)	-	-	-	-	-
Займ FPH EUROPE HOLDINGS II (HK) LIMITED	5303	за 2021г.	-	-	1 344 538	-	-	-	7 587	1 352 125	-
	5313	за 2020г.	1 021 444	-	127 830	(1 380 650)	-	-	231 376	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	1 344 538	-	-	(1 344 538)	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	1 380 650	-	-	-	(36 112)	1 344 538	-
в том числе:											
	Займ FPH EUROPE HOLDINGS II (HK) LIMITED	5306	за 2021г.	1 344 538	-	-	(1 344 538)	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	1 380 650	-	-	-	(36 112)	1 344 538	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	1 344 538	-	1 344 538	(1 344 538)	-	-	7 587	1 352 125	-
	5310	за 2020г.	1 061 444	-	1 508 480	(1 420 650)	-	-	195 264	1 344 538	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	40 000
в том числе:				
Залог АО "Юникредитбанк"	5321	-	-	40 000
	5322	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Тернавская Тая Эми
(расшифровка подписи)

Руководитель *Зде*
(подпись)

1 марта 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	-	-	-

Руководитель Зиде
(подпись)

Тернавская Таия Энн
(расшифровка подписи)

1 марта 2022 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		восста- новление резерва	перевод из долго- в краткосро- чную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	14 225	-	27 909	-	(42 134)	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	151 020	-	74 804	-	(211 599)	-	-	-	-	14 225	-	
	в том числе:													
	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2021г.	14 225	-	27 909	-	(42 134)	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2020г.	151 020	-	74 804	-	(211 599)	-	-	-	-	14 225	-	
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5510	за 2021г.	157 384	(4 424)	2 893 814	107	(2 862 767)	-	4 867	-	-	188 997	(16)	
	5530	за 2020г.	30 827	(586)	2 669 872	109	(2 547 832)	-	565	-	-	157 384	(4 424)	
	в том числе:													
	5511	за 2021г.	23 490	(4 424)	2 574 868	-	(2 588 229)	-	4 867	-	-	10 588	(16)	
	5531	за 2020г.	11 693	(554)	2 393 068	-	(2 385 679)	-	538	-	-	23 490	(4 424)	
	5512	за 2021г.	12 282	-	236 230	-	(239 729)	-	-	-	-	8 763	-	
	5532	за 2020г.	6 491	(32)	167 923	-	(162 132)	-	27	-	-	12 282	-	
	5513	за 2021г.	86 160	-	82 716	107	-	-	-	-	-	168 983	-	
	5533	за 2020г.	9 416	-	76 635	109	-	-	-	-	-	86 160	-	
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2021г.	35 452	-	-	-	(34 809)	-	-	-	X	643	-	
	5534	за 2020г.	3 227	-	32 246	-	(21)	-	-	-	X	35 452	-	
Итого	5500	за 2021г.	171 609	(4 424)	2 921 723	107	(2 904 901)	-	4 867	X	-	188 997	(16)	
	5520	за 2020г.	181 847	(586)	2 744 676	109	(2 759 431)	-	565	X	-	171 609	(4 424)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.			На 31 декабря 2020 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	16	-	4 424	-	586	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	16	-	4 424	-	554	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	32	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	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	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 2021г.	3 481 446	31 261	-	-	-	(162 164)	-	-	3 350 543
	5571	за 2020г.	3 543 797	113 466	-	(27 639)	-	(148 178)	-	-	3 481 446
	5552	за 2021г.	3 246 451	-	-	-	-	(151 703)	-	-	3 094 748
	5572	за 2020г.	3 385 360	-	-	-	-	(138 909)	-	-	3 246 451
	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5555	за 2021г.	234 995	31 261	-	-	-	(10 461)	X	X	255 795
	5575	за 2020г.	156 437	113 466	-	(27 639)	-	(9 269)	X	X	234 995
	5560	за 2021г.	864 418	2 574 311	257 362	(2 934 973)	-	162 164	4 374	-	927 656
	5580	за 2020г.	739 042	2 750 640	245 779	(3 019 221)	-	148 178	-	-	864 418
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5561	за 2021г.	36 428	485 974	-	(496 037)	-	-	-	-	26 365
	5581	за 2020г.	15 406	839 180	-	(818 158)	-	-	-	-	36 428
	5562	за 2021г.	504 845	2 074 848	-	(2 047 728)	-	10 461	-	-	542 426
	5582	за 2020г.	445 585	1 870 514	-	(1 820 523)	-	9 269	-	-	504 845
	5563	за 2021г.	168 164	11 443	-	(1 777)	-	-	4 373	-	182 203
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2020г.	127 424	40 797	21	(78)	-	-	-	-	168 164
	5564	за 2021г.	151 729	-	257 362	(389 425)	-	151 703	-	-	171 369
	5584	за 2020г.	147 524	-	245 758	(380 462)	-	138 909	-	-	151 729
	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2021г.	3 252	2 046	-	(6)	-	-	1	-	5 293
	5586	за 2020г.	3 103	149	-	-	-	-	-	X	3 252
прочая	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2021г.	4 345 864	2 605 572	257 362	(2 934 973)	-	X	4 374	-	4 278 199
Итого	5570	за 2020г.	4 282 839	2 864 106	245 779	(3 046 860)	-	X	-	-	4 345 864

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименования показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель Тернавская Тана Энн
(подпись) (расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	76 295	57 875
Расходы на оплату труда	5620	18 402	16 144
Отчисления на социальные нужды	5630	3 475	3 363
Амортизация	5640	527 466	477 988
Прочие затраты	5650	566 908	458 224
Итого по элементам	5660	1 192 546	1 013 594
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	1 192 546	1 013 594

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

Руководитель Задк
(подпись)

Тернавская Тания Энн
(расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	508	2 057	(1 935)	(144)	486
в том числе:						
Оценочное обязательство по отпускам	5701	508	2 057	(1 935)	(144)	486

Руководитель Тернавская Т.Э.
(подпись)

Тернавская Т.Э.
(расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	344 718	308 295	372 069
в том числе:				
Обеспечительные платежи арендаторов	5801	344 718	308 295	310 687
Банковская гарантия генерального подрядчика ООО Алтаджа	5802	-	-	61 382
Выданные - всего	5810	8 922 348	8 922 348	8 962 348
в том числе:				
Договор об ипотеке АО Юникредитбанк (здание Воздвиженка, д. 10)	5811	7 708 606	7 708 606	7 708 606
Договор об ипотеке АО Юникредитбанк (право аренды земельного участка)	5812	1 213 742	1 213 742	1 213 742
Залоговый счет в АО "Юникредитбанк"	5813	-	-	40 000



Руководитель Тернавская Тана Энн
(подпись) (расшифровка подписи)

1 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный
универсальный магазин» за 2021 год**

Настоящие Пояснения даны к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год и являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин» (далее – «Общество») за 2021 г., подготовленной Обществом исходя из правил бухгалтерского учета и отчетности, действующих 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»;

Юридический адрес: 125009, город Москва, улица Воздвиженка, дом 10

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 места нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

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 31.12.2021г. 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): Таня Энн Тернавская, Лиу Мингтао, Шань Лян, Цай Линью, Даниленко Игорь Константинович.

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 Таня Энн Тернавская.

1.3. Среднегодовая численность сотрудников на 31 декабря 2021 года 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, 192007, г Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, дом 266 строение 1, помещ. 2.1-Н.50.

1.6. Годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовую) 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, в редакции приказа Минфина России от 19.04.2019 N 61н. Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности формируются в том числе в виде Приложений к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности 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 2021 год представлена следующими документами:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «Торговый дом «ЦВУМ» в соответствии с нормами действующего законодательства раскрывается в Ленте новостей на сервере раскрытия информации АЭИ "ПРАЙМ" <http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7704027080>

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 2021, 2020 и 2019 года.

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

Валюта	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Доллар США	74,2926	73,8757	61,9057
Евро	84,0695	90,6824	69,3406

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.).

Приказом № 59 от 31.12.2020 г. в Учетную политику были внесены изменения к обязательному применению с 1 января 2021г.:

- о применении положений ФСБУ 5/2019 «Запасы»,
- о применении положений ПБУ 18/02 ведения балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц,
- о принятии Положения по благоустройству территории здания бизнес-центра,
- о применении амортизационной премии в размере 10% расходов на достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию, увеличивающих стоимость основного средства (доходного вложения, объекта недвижимости - здания), входящего в десятую амортизационную группу,
- об утверждении расчеты (сметы) предельной суммы и ежемесячного процента отчислений в резерв на оплату отпусков.

2. Основные положения учетной политики, применяемые при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 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, предназначенные для использования в течение периода не более 12 месяцев и стоимость которых за единицу не превышает установленного лимита 40 000 руб., учитываются в составе запасов на счете 10 "Материалы".

Активы, предназначенные для использования в течение периода более 12 месяцев со стоимостью менее лимита, установленного п. 2.1.1. раздела 2 «Основные средства» настоящей Учетной политики в п. 2.1.1., в периоде до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 01.01.2022 (переходный период), учитываются в составе расходов в периоде их осуществления, а для целей контроля сохранности имущества, переданного в эксплуатацию на забалансовом счете 013 "Инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка и хозяйственные ценности, переданные в эксплуатацию", при этом, при учете стоимости активов в составе расходов для целей ведения количественного забалансового учета используется счет 10 «Материалы».

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

Величина текущего налога на прибыль определяется по данным бухгалтерского учета. При этом, величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Применение положений ПБУ 18/02 ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц в учете. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. Аналитический учет постоянных и временных разниц ведется с использованием регистра бухгалтерского учета, автоматизированного в 1С.

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 (финансовая) отчетность

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) 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 раз-

деле 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 2021 году.

3.1. Общая информация

В 2021 году Обществом были получены доходы по основному виду деятельности.

Кроме того, Общество получило доходы от финансовой деятельности, а именно от размещения денежных средств на банковских депозитных счетах с получением процентов и предоставление займа. Структура доходов Общества в 2021г. и в 2020г.:

Вид дохода	2021г.		2020г.	
	Доля, %	Объем, тыс. руб.	Доля, %	Объем, тыс. руб.
Арендный доход от инвестиционной недвижимости	89,0	2 167 060	86,2	2 023 784
Проценты к получению	5,6	135 692	3,9	91 781
Возврат налога на имущество	4,8	116 013	-	-
Курсовые разницы	0,3	8 577	9,7	228 917
Прочие доходы	0,3	6 803	0,2	3 890
ИТОГО	100,00	2 434 145	100,0	2 348 372

Арендный доход Общества по видам выручки раскрыт в п. 3.6. настоящих пояснений.

В соответствии с Учетной политикой, курсовые разницы показаны свернуто. Положительные курсовые разницы за 2021 год составили **184 211 тыс. руб.**, отрицательные – **175 634 тыс. руб.**, за 2020 год положительные – **1 111 589 тыс. руб.**, отрицательные – **882 672 тыс. руб.**

Структура расходов Общества в 2021г. и в 2020г.:

Вид расхода	2021г.		2020г.	
	Доля %	Объем, тыс. руб.	Доля %	Объем, тыс. руб.
Прямые операционные расходы	54,1	791 987	50,6	649 432
Управленческие расходы	27,3	400 559	28,3	364 162
Проценты к уплате	17,9	262 327	19,5	250 723
Прочие расходы	0,7	10 024	1,6	19 915
ИТОГО	100,00	1 464 897	100,00	1 284 232

3.2. Основные средства.

Структура основных средств по состоянию на 31.12.2021г.:

Группа Основных средств	Срок полезного использования, лет	Стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
Сооружения	15	11 530	3 540	8 080
Машины и оборудование	2-10	75 070	45 000	30 070
Офисное оборудование	2	2 453	551	1 902
Транспортные средства	3	1 174	1 174	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5-7	16 653	2 373	14 280
Итого		106 880	52 548	54 332

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

Структура основных средств по состоянию на 31.12.2020г.:

Группа Основных средств	Срок полезного использования, лет	Стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
Сооружения	15	5 209	3 132	2 078
Машины и оборудование	2 - 10	66 972	36 885	30 087
Офисное оборудование	2	451	250	200
Транспортные средства	3	1 174	1 174	-
Производственный и хозяй- ственный инвентарь	5 – 7	6 039	1 161	4 878
Итого		79 845	42 602	37 243

Амортизации объектов основных средств начисляется ежемесячно линейным способом.

Сумма начисленной амортизации основных средств в 2021 году – **10 605 тыс. руб.** и по состоянию на 31.12.2021г. составляет **52 548 тыс. руб.** Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2021 г. – **54 332 тыс. руб.** Общая стоимость самортизированных основных средств по состоянию на 31.12.2021г. – **31 670 тыс. руб.**

Сумма начисленной амортизации основных средств в 2020 году – **5 664 тыс. руб.** и по состоянию на 31.12.2020г. составляла **42 602 тыс. руб.** Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2020 г. – **37 243 тыс. руб.** Общая стоимость самортизированных основных средств по состоянию на 31.12.2020г. – **31 917 тыс. руб.**

Инвентаризация основных средств в соответствии с положениями Учетной политики проводится один раз в три года. Последняя плановая общая инвентаризация всех активов и обязательств Общества, включая основные средства, была проведена в период с 24 по 31 декабря 2020 года. Результаты инвентаризации были отражены в бухгалтерской отчетности за 2020 год.

Арендованные основные средства Общества на 31.12.2021г. учитываемые за балансом:

Арендованные основные средства	Кадастровая стоимость, тыс. руб.
Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, вл.10	1 418 191
ИТОГО	1 418 191

В течение 2021 года изменений по составу арендованных основных средств не было. Земельный участок по адресу г. Москва, ул. Воздвиженка, вл. 10 находится у Общества в аренде по Договору аренды земельного участка от 02.07.1998г. Его кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2021г. проиндексирована распоряжением Департамента города Москвы от 15.11.2021г. № 51520 и составляет **1 418 191 тыс. руб.** До последней индексации стоимость составляла **1 215 165 тыс. руб.**

3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Согласно принятой учетной политике основные средства по группе Здания, классифицируемые как доходные вложения в материальные ценности, подлежат переоценке на конец каждого отчетного года. Восстановительная стоимость определяется на основании отчета независимого оценщика. В соответствии с Договором на оказание консультационных услуг по выражению экспертного мнения № 21/11-177CV от 25.11.2021 г, заключенным между ООО «Си Би Ричард Эллис» и АО «Торговый дом «ЦВУМ» подготовлен Отчет о стоимости объекта недвижимости: торгово-офисный центр общей площадью 66 473, 30 кв. м., расположенный по адресу ул. Воздвиженка, д. 10 по состоянию на 31.12.2021г. Отчетом определена текущая / восстановительная стоимость объекта в размере **17 974 100 тыс. руб.** Предыдущая оценка стоимости объекта недвижимости была проведена по состоянию на 31.12.2020г. и составляла **16 029 600 тыс. руб.**

Особенностью отчета о стоимости объекта недвижимости является оценка указанного объекта с учетом завершившейся в отчетном периоде реконцепции здания.

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 31.12.2021г. составила **7 053 242 тыс. руб.** Сумма начисленной амортизации с учетом увеличения, связанного с до-оценкой объекта в результате переоценки по состоянию на 31.12.2020г. составляла **5 785 137 тыс. руб.**

3.4. Незавершенное строительство.

Начиная с конца 2018 года и до сентября 2021 года Общество проводило реконцепцию Здания бизнес-центра. По состоянию на 01.01.2021г. накопленные затраты на незавершенное строительство объектов основных средств (здания) составляли **652 251 тыс. руб.**, на дату окончания работ и дату приемки работ в гарантийную эксплуатацию в сентябре 2021 года – **680 121 тыс. руб.**

Всего затраты на незавершенное строительство в 2021 году составили **30 560 тыс. руб.**, в 2020 году затраты составляли **433 276 тыс. руб.**, в 2019 году - **161 687 тыс. руб.**

Строительно-монтажные работы по реновации и реконцепции здания производил Генеральный подрядчик ООО «Алтаджа Рус» на основании Договоров строительного подряда № 33-1706 от 17.06.2019г. (фаза 1) и № 14-810 от 31.01.2020г. (фаза 2)

Принятие всех произведенных подрядчиком строительно-монтажных работ, ввод в гарантийную эксплуатацию, переход права собственности на результат работ, а также риски случайной гибели и повреждения результатов работ перешли от ООО «Алтаджа Рус» (Генеральный подрядчик) к Обществу (Заказчик) в 2021 году с даты подписания Актов сдачи-приемки работ в гарантийную эксплуатацию, а именно 21.09.2021г. по фазе 1 и 28.09.2021г. по фазе 2.

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:

Наименование Товарного знака	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Накопленная амортизация на 31.12.2021	Остаточная стоимость на 31.12.2021	Срок действия исключительного права
"VOZDVIZHENKA CENTR ВОЗДВИЖЕНКА ЦЕНТР" № 444676	96	96	-	до 06.08.2030г.
"VOZDVIZHENKA CENTR" № 444584	96	96	-	до 26.08.2030г.
"ВОЗДВИЖЕНКА ЦЕНТР" № 444583	96	96	-	до 26.08.2030г.
ВОЗДВИЖЕНКА 10 ч/б №842504	40	-	40	до 20.07.2031г.
VOZDVIZHENKA 10 №835780	83	1	82	до 05.11.2030г.
VOZDVIZHENKA CENTRE 818847	83	3	80	до 05.11.2030г.
ВОЗДВИЖЕНКА 10 золотой №842505	40	-	40	до 20.07.2031г.
ВСЕГО	534	292	242	

3.6. Доходы и расходы по основному виду деятельности.

Порядок признания выручки регламентирован п. 17 ПБУ 9/99, в соответствии с которым, выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора;
- б) сумма выручки может быть определена;
- в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации;
- г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

Основной вид выручки Общества - арендный доход по видам выручки в 2021г. и в 2020г.:

Вид дохода	2021г.		2020г.	
	Доля, %	Объем, тыс. руб.	Доля, %	Объем, тыс. руб.
Постоянная часть арендной платы	70,4	1 526 613	69,1	1 398 673
Эксплуатационная часть арендной платы	22,5	487 643	24,8	502 573
Переменная часть арендной платы	3,7	80 171	3,1	62 270
Аренда паркинга	3,1	66 479	2,7	54 750
Выручка от прочих операций по аренде	0,3	5 572	0,2	4 524
Партнерское вознаграждение	-	582	0,1	994
ИТОГО Арендный доход от инвестиционной недвижимости	100,00	2 167 060	100,00	2 023 784

Расходы Общества в 2021 году, связанные с осуществлением основной деятельности и формирующие себестоимость оказанных услуг (строка 2120 Отчета о финансовых результатах), составили **791 987 тыс. руб.** В 2020 году расходы Общества, связанные с осуществлением основной деятельности, составляли **649 432 тыс. руб.**

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

Статья затрат	Сумма расходов в 2021 г., тыс. руб.	Сумма расходов в 2020г., тыс. руб.
Амортизация здания и основных средств	527 293	477 982
Коммунальные услуги	73 760	57 217
Аренда земельного участка	20 457	20 457
Услуги по эксплуатации и управлению зданием	56 948	52 414
Расходы, связанные текущим ремонтом и сопроводительными работами по реновации	79 102	17 639
Прочие расходы, связанные с эксплуатацией здания и основным видом деятельности	34 427	23 723
ВСЕГО	791 987	649 432

Увеличение расходов по себестоимости Общества связано с увеличением расходов на ремонт здания на **61 463 тыс. руб.**, увеличением амортизационных отчислений здания на **49 311 тыс. руб.**, увеличением стоимости коммунальных услуг на **16 543 тыс. руб.**, увеличением прочих расходов, включая услуги по эксплуатации и управления зданием на **15 238 тыс. руб.**

Управленческие расходы Общества составили в 2021 году **400 559 тыс. руб.**

В 2020 году Управленческие расходы Общества составляли **364 162 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 (строка 2220 Отчета о финансовых результатах):

Статья затрат	Сумма расходов в 2021г., тыс. руб.	Сумма расходов в 2020г., тыс. руб.
Налог на имущество	268 582	247 645
Фонд оплаты труда, страховые взносы и резерв по оплате отпусков	21 877	19 507
Вознаграждение по управлению	80 321	84 016
Юридические и консультационные услуги	18 283	3 179
Прочие общехозяйственные расходы	11 496	9 815
ВСЕГО	400 559	364 162

Расходы по начисленному налогу на имущество отражаются в составе управленческих расходов Общества по строке 2220.

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

Основное увеличение управленческих расходов Общества связано с увеличением налога на имущество на **20 937 тыс. руб.** и затрат на юридические и консультационные услуги на **15 104 тыс. руб.**

3.7. Материально-производственные запасы.

В качестве единицы бухгалтерского учета материально - производственных запасов в 2021 году Обществом выбирался номенклатурный номер, разрабатываемый в разрезе наименований.

Фактическая себестоимость материально-производственных запасов в 2021 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.

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, отражается в бухгалтерском балансе в разделе Внеоборотные активы по строке 1190 Прочие внеоборотные активы. По состоянию на 31.12.2021г. выданных авансов, связанных со строительством и приобретением внеоборотных активов, нет. По состоянию на 31.12.2020г. она составляла **14 225 тыс. руб.** Авансирование было произведено в рамках реализации проекта реконструкции здания.

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2021г. составляет **188 981 тыс. руб.**, в том числе дебиторская задолженность покупателей и заказчиков **10 572 тыс. руб.**, по налогам и сборам **643 тыс. руб.**, по поставщикам и подрядчикам **8 783 тыс. руб.**

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2020г. составляла **152 960 тыс. руб.**, в том числе дебиторская задолженность покупателей и заказчиков **19 066 тыс. руб.**, по налогам и сборам **35 452 тыс. руб.**, по поставщикам и подрядчикам **12 282 тыс. руб.**

По состоянию на 31.12.2021г. 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 16 тыс. руб.** Резерв прошлого года составлял **4 425 тыс. руб.**

Изменение оценочного значения по резерву по сомнительным долгам за 2021 и 2020 годы:

Показатель	Величина резерва на начало периода	Начисление резерва	Списание резерва	Восстановление резерва	Величина резерва на конец периода
2021 год	(4 424)	(4 452)	-	8 860	(16)
2020 год	(586)	(5 036)	633	565	(4 424)
2019 год	(74)	(926)	42	372	(586)

В табличных Пояснениях к Бухгалтерской отчетности Дебиторская и кредиторская задолженность в обороты включена задолженность, образовавшаяся в одном отчетном периоде.

3.9. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения.

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

Показатель	2021	2020
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	24 822	415
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	24 822	415
Денежные эквиваленты	1 455 995	1 566 246
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	1 480 817	1 566 661

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 31.12.2021 г. размещенные на краткосрочный депозит на депозитном счете в кредитных организациях, в размере **1 455 995 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 31.12.2020г. составлял **1 566 246 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 **55 068 тыс. руб.**, в предыдущем периоде **16 803 тыс. руб.**

В Отчете о движении денежных средств проценты по депозитам на срок менее 3 месяцев отражаются по строке 4119 «Прочие поступления» в размере **52 485 тыс. руб.**, в предыдущем периоде **15 690 тыс. руб.**

В соответствии с условиями действующего до февраля 2023 года долгосрочного кредитного соглашения с АО «Юникредит Банк», Общество должно было поддерживать залоговый счет, права по которому переданы банку в залог, твердую денежную сумму в размере не менее **40 000 тыс. руб.** Поддержание залогового счета, отражалось в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2019г. В 2020 году, в связи с прекращением действия Договора о залоге прав № 001/0136z/18 по договору банковского счета от 21 марта 2018г., АО «Юникредит Банк» вернул залоговую сумму в полном размере.

В 2019 году Общество предоставило долгосрочный займ компании FPH EUROPE HOLDINGS II LIMITED. В соответствии условиями договора займа, сумма займа подлежала возврату вместе с начисленными процентами через 2 (два) года с даты первой выборки, а именно в декабре 2021 года. Однако 19.11.2021г. было подписано Дополнительное соглашение № 2 по которому сумма займа подлежит погашению через 4 (четыре) года после первой Даты выборки. В связи с этим, займ, в Бухгалтерской отчетности за 2020 год отраженный в разделе Оборотных активов, в Бухгалтерской отчетности за 2021 год отражен в составе Внеоборотных активов (по строке 1170) по состоянию на 31.12.2021г. в размере **1 352 125 тыс. руб.**, а по состоянию на 31.12.2020г. в размере **1 344 538 тыс. руб.**

Общество имеет высокий уровень обеспеченности денежными средствами, достаточными для погашения кредита и поддержания деятельности без привлечения внешних источников финансирования.

Структура движения денежных потоков Общества в 2021г. и в 2020г.:

Показатель	2021г.		2020г.	
	До- ля %	Объем, тыс. руб.	До- ля %	Объем, тыс. руб.
от текущих операций				
Поступления от продажи услуг	97,4	2 244 203	95,8	2 200 649
Прочие поступления	2,6	59 054	2,4	56 176
Платежи за товары, работы, услуги	14,5	(346 381)	15,7	(250 298)
Платежи в связи с оплатой труда	1,0	(24 384)	1,6	(25 355)
Платежи процентов по кредиту	10,6	(251 716)	15,8	(251 892)
Платежи налога на прибыль	3,9	(93 444)	11,1	(175 798)
Прочие платежи	7,5	(179 006)	20,6	(328 292)
от инвестиционных операций				
Прочие поступления	-	-	1,8	40 548
Платежи на приобретение внеоборотных активов	2,3	(55 922)	19,0	(302 581)
Платежи по предоставлению займа	-	-	8,0	(127 830)
от финансовых операций				
Выплата дивидендов	54,4	(1 299 340)	-	-
Платежи по возврату кредита	5,8	(138 909)	8,2	(129 770)
ИТОГО				
Поступлений	100,0	2 303 257	100,0	2 297 373
Платежей	100,0	(2 389 102)	100,0	(1 591 816)

Расшифровка существенных статей прочих поступлений и выплат:

Показатель	2021	2020
Поступления от операций купли-продажи валюты (свернуто)	-	3 222
Получены проценты по краткосрочным депозитам	52 485	15 690
Поступления от арендаторов по спорным и судебным делам	4 151	-
Поступление средств от FAYARD LIMITED за депозитарные услуги	1 111	-
Поступления страховых возмещений по договорам страхования	969	1 400
Поступления (возвраты) от поставщиков	52	633
НДС (свернуто по всем операциям)	-	35 096
Прочие поступления	286	135
Итого прочих поступлений от текущих операций	59 054	56 176
Платежи по налогу на имущество	141 515	241 771
Возврат средств (включая обеспечительные платежи и компенсации) покупателю	9 934	49 436
Платежи в бюджет	20 886	21 066
Платежи по урегулированию спора с исполнителем услуг	-	11 932
НДС (свернуто по всем операциям)	1 182	-
Платежи страховой премии (свернуто)	4 751	3 552
Благотворительная помощь	350	-
Выдача средств по авансовый отчет	240	335
Прочие выплаты	148	200
Итого прочих платежей от текущих операций	(179 006)	(328 292)

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 состоянию на 31.12.2021г. отражены расходы будущих периодов со сроком погашения свыше 12 месяцев в размере **481 тыс. руб.**, из них **392 тыс. руб.** - комиссия за обязательство по кредитному соглашению со сроком погашения свыше 12 месяцев и **89 тыс. руб.** – прочие расходы будущих периодов, по состоянию на 31.12.2020г. отражена комиссия за обязательство по кредитному соглашению в размере **4 158 тыс. руб.**

По строке 1260 прочие оборотные активы по состоянию на 31.12.2021г. по расходам будущих периодов отражены прочие расходы будущих периодов в размере **6 109 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.**, страхование гражданской ответственности **307 тыс. руб.**, страхование транспортного средства – **35 тыс. руб.**, прочие – **134 тыс. руб.**

На 31.12.2020г. размер расходов будущих периодов в составе оборотных активов составлял **6 119 тыс. руб.**, в том числе комиссия за обязательство в размере **6 765 тыс. руб.** по кредитному соглашению со сроком погашения менее 12 месяцев, расходы на страхование здания бизнес-центра в размере **1 868 тыс. руб.**, страхование гражданской ответственности **306 тыс. руб.**, страхование транспортного средства – **35 тыс. руб.**, прочие – **145 тыс. руб.**

3.11. Капитал.

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

Уставный капитал, резервный и добавочный (без переоценки) капиталы в отчетном 2021 году, как и в предыдущем 2020 году, не изменялись и составляли **347 тыс. руб.**, **17 тыс. руб.** и **2 590 868 тыс. руб.** соответственно.

В результате произведенной по состоянию на 31.12.2021г. переоценке здания торгово-офисного комплекса Воздвиженка сумма дооценки внеоборотных активов составила **1 163 192 тыс. руб.** По состоянию на 31.12.2020г. сумма дооценки внеоборотных активов составляла **728 756 тыс. руб.**

Общая величина переоценки здания по состоянию на 31.12.2021г. составляет **7 682 750 тыс. руб.**, на 31.12.2020г. - **6 752 197 тыс. руб.**

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

на 31.12.2021 года – **8 056 413 тыс. руб.**

на 31.12.2020 года – **7 653 799 тыс. руб.**

на 31.12.2019 года – **6 219 777 тыс. руб.**

Основные причины наличия положительных чистых активов предприятия - это добавочный капитал от переоценки здания.

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 2021 г. составляет **772 064 тыс. руб.**

Базовая прибыль за 2020 г. составляет **851 018 тыс. руб.**

Базовая прибыль за 2019 г. составляет **147 747 тыс. руб.**

Количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение 2021 г. не изменялось и осталось 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 2021 г. равна 2 079 руб.

(772 064 тыс. руб. – 77 206 тыс. руб.) / 334 166 шт., где 77 206 тыс. руб. – дивиденды по привилегированным акциям в размере 10% чистой прибыли отчетного периода.

Сопоставимые показатели базовой прибыли на акцию:

за 2020 г. равна 2 547 руб., т.е. 851 018 тыс. руб. / 334 166 шт.

за 2019 г. равна 442 руб., т.е. 147 747 тыс. руб. / 334 166 шт.,

за 2018 г. равен 297 руб., т.е. 99 212 тыс. руб. / 334 166 шт.

тыс. руб.

Наименование показателя	код	за 2021 г.	за 2020 г.	за 2019 г.
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	2,079	2,547	0,442

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций у эмитента.

3.12. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность по полученным от арендаторов обеспечительным платежам со сроком погашения свыше 12 месяцев отражена в бухгалтерском балансе в разделе Дол-

госрочные обязательства по строке 1450. По состоянию на 31.12.2020г. сумма обеспечительных платежей, со сроком погашения свыше 12 месяцев, составила **255 795 тыс. руб.** без учета налога на добавленную стоимость. Полученные обеспечительные платежи со сроком погашения свыше 12 месяцев по состоянию на 31.12.2020г. составляли **234 995 тыс. руб.**

Сумма краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2021г. составляет **756 287 тыс. руб.**, в том числе кредиторская задолженность по покупателям и заказчикам **542 426 тыс. руб.** (из нее: **31 463 тыс. руб.** - полученные обеспечительные платежи со сроком погашения менее 12 месяцев, **510 963 тыс. руб.** – авансы по арендным платежам), по поставщикам и подрядчиками **26 365 тыс. руб.**, по налогам и сборам **182 203 тыс. руб.**

Сумма краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2020г. составляла **712 689 тыс. руб.**, в том числе кредиторская задолженность по покупателям и заказчикам **504 845 тыс. руб.** (из нее: **21 928 тыс. руб.** - полученные обеспечительные платежи со сроком погашения менее 12 месяцев, **482 917 тыс. руб.** – авансы по арендным платежам), по поставщикам и подрядчиками **36 428 тыс. руб.**, по налогам и сборам **168 164 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 № 001/0014L/18 от 08.02.2018г. и получило долгосрочный кредит от АО «Юникредитбанк».

По состоянию на 31.12.2021г. задолженность по кредиту составляет **3 266 116 тыс. руб.**, в том числе: долгосрочная задолженность по основному долгу – **3 094 748 тыс. руб.**, краткосрочная по основному долгу – **151 703 тыс. руб.**, краткосрочная по процентам – **19 666 тыс. руб.**

По состоянию на 31.12.2020г. задолженность по кредиту составляла **3 398 180 тыс. руб.**, в том числе: долгосрочная задолженность по основному долгу – **3 246 451 тыс. руб.**, краткосрочная по основному долгу – **138 909 тыс. руб.**, краткосрочная по процентам – **12 820 тыс. руб.**

Окончательный срок погашения кредита – февраль 2023 года.

По условиям кредитного соглашения Общество имело следующие обязательства перед АО «Юникредитбанк»:

- залог недвижимости (здания) с правом аренды земельного участка на сумму **8 922 348 тыс. руб.** по договору об ипотеке № 001/0130Z/18 от 09.02.2018г. (подробно раскрыто в п. 3.18 пояснений)
- обеспечение залогового счета по договору залогового счета от 21.03.2018г. в размере **40 000 тыс. руб.** (раскрыто в п. 3.9. пояснений в составе финансовых вложений)
- поручительство акционеров и передаче поручителя FAYARD Ltd в залог банку акций в размере 99,759% уставного капитала.

В ноябре 2020 года обязательство по поддержанию залогового счета прекратилось, в связи с чем, по состоянию как на 31.12.2020г., так и 31.12.2021г. условия кредитования включают:

- залог здания с правом аренды земельного участка на сумму **8 922 348 тыс. руб.** (подробно раскрыто в п. 3.18 пояснений)
- поручительство акционеров FAYARD Ltd и передачу Банку в залог акции в размере 99,759% уставного капитала.

В отчетном периоде по кредитному соглашению были начислены проценты к уплате в сумме **262 327 тыс. руб.**, в том числе в виде процентов по кредитному соглашению – **257 362 тыс. руб.**, в виде специальной комиссии Юникредитбанка по кредитному соглашению, приравненной к процентам – **4 965 тыс. руб.**

В 2020 году сумма начисленных процентов составляла **250 723 тыс. руб.**, в том числе в виде процентов по кредитному соглашению - **245 758 тыс. руб.**, в виде специальной комиссии Юникредитбанка по кредитному соглашению, приравненной к процентам – **4 965 тыс. руб.**

В Отчете о движении денежных средств уплаченная комиссия за управление по кредитному соглашению № 001/0014L/18 от 08.02.2018г. отражается в строке 4123 «Проценты по долговым обязательствам», в 2021 и 2020 году в размере **1 200 тыс. руб.**

3.14. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2021г. оценочное обязательство по оплате отпусков в связи с возникшим правом работников на ежегодные оплачиваемые отпуска в соответствии с законодательством РФ составило **486 тыс. руб.** По состоянию на 31.12.2020г. оно составляло **508 тыс. руб.** Изменение оценочного обязательства по оплате отпусков за 2021 и 2020 годы:

Показатель	Величина на начало периода	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Величина резерва на конец периода
2021 год	508	2 057	(1 935)	(144)	486
2020 год	485	1 677	(1 570)	(84)	508

3.15. Общие финансовые показатели деятельности Общества (тыс. руб.):

Показатель	По бухгалтерскому учету	
	2021	2020
Выручка от оказания услуг	2 167 060	2 023 784
Себестоимость услуг	(791 987)	(649 432)
Управленческие расходы - всего, в том числе:	(400 559)	(364 162)
налог на имущество	(268 582)	(247 654)
Прочие доходы – всего, в том числе:	267 085	324 588
проценты к получению	135 692	91 781
курсовые разницы	8 577	228 917
возврат налога на имущество	116 013	-
прочие доходы	6 803	3 890
Прочие расходы – всего, в том числе:	(272 351)	(270 638)
проценты к уплате	(262 327)	(250 723)
прочие расходы	(10 024)	(19 915)
Прибыль (убыток) до налогообложения	969 248	1 064 140
Текущий налог на прибыль	(132 629)	(143 685)
Отложенный налог на прибыль	(64 555)	(69 454)
Прочие изменения	-	17
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК)	772 064	851 018

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 **969 248 тыс. руб.** Прибыль предыдущего отчетного периода составляла **1 064 140 тыс. руб.**

Расчет расхода по налогу на прибыль за 2021 и 2020 годы:

	2021	2020
	(тыс. руб.)	
Прибыль до налогообложения	969 248	1 064 140
Условный расход по налогу на прибыль	193 850	212 828
Постоянный налоговый расход (доход):	3 366	312
в том числе:		
по прочим не принимаемым расходам (доходам)	3 366	312
Отложенные налоговые активы:		
Отложенный налоговый актив на начало периода	162 390	305 872
Всего изменение, в том числе:	(132 649)	(143 482)
основные средства, включая пересчет ОНА	29	-
убытки прошлых лет	(132 629)	(143 684)
расходы будущих периодов	(49)	202
Отложенный налоговый актив на конец периода	29 741	162 390
Отложенные налоговые обязательства:		
Отложенные налоговые обязательства на начало периода	1 534 720	27 284
Всего изменение, в том числе:	164 544	1 507 436
по доходным вложениям в материальные ценности	164 237	1 507 362
по нематериальным активам	48	(13)
основные средства	259	87
убытки прошлых лет	-	-
Финансовые вложения	-	-
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	1 699 265	1 534 720
Текущий налог на прибыль	(132 629)	(143 685)

Применяемая ставка налога на прибыль составляет 20% (п. 1 ст. 284 НК РФ).

Отложенный налоговый актив по убытку прошлых лет образован в предыдущих отчетных периодах вследствие наличия вычитаемых временных разниц, связанных с наличием перенесенного на будущее убытка прошлых лет, неиспользованного для уменьшения налоговой базы по налогу на прибыль. Убыток был образован в 2015 году в размере **1 368 605 тыс. руб.** Величина убытка прошлых лет по налогу на прибыль на 31.12.2020г. составляла **810 653 тыс. руб.**, отложенного налогового актива по сумме убытка **162 131 тыс. руб.** На 31.12.2021г. остаток неперенесенного убытка прошлых лет по налогу на прибыль составляет **147 508 тыс. руб.** Величина отложенного налогового актива по убыткам прошлых периодов на 31.12.2021 года составляет **29 502 тыс. руб.**

Информация о временных разницах и их влияние на формирование отложенного налога на прибыль:

Вид активов и обязательств	На 01.01.2021г.				На 31.12.2021г.			
	Вычитаемая ВР	Налогооблагаемая ВР	ОНА	ОНО	Вычитаемая ВР	Налогооблагаемая ВР	ОНА	ОНО
Доходные вложения в материальные ценности		7 672 917	-	1 534 569	-	8 494 034	-	1 698 807
Нематериальные активы		-	-	-	-	243	-	49
Основные средства	43	573	-	151	141	2 047	28	409
Расходы будущих периодов	1 298	-	259	-	1 053	-	211	-
Убытки прошлых лет	810 653	-	162 131	-	147 508	-	29 502	-
ИТОГО	811 994	7 673 490	162 390	1 534 720	148 702	8 496 324	29 741	1 699 265

Информация об изменениях вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц за отчетный период:

Вид активов и обязательств	Эффект изменения вычитаемых временных разниц			Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц		
	Изменение разниц	Отложенный налоговый актив		Изменение разниц	Отложенное налоговое обязательство	
		признание	погашение		признание	погашение
Доходные вложения в материальные ценности	-	-	-	821 117	164 237	-
Нематериальные активы	-	-	-	242	48	-
Основные средства	98	29	-	1 474	344	85
Расходы будущих периодов	(245)	9	58	-	-	-
Убытки прошлых лет	(663 145)	-	132 629	-	-	-
ИТОГО	(663 292)	38	132 687	822 833	164 629	85

Существенное погашение ОНА в размере **132 629 тыс. руб.** связано с использованием суммы убытка 2015 года, уменьшающего налоговую базу за отчетный период в размере 50% налоговой базы по налогу на прибыль в размере 663 145 тыс. руб.

Существенное признание ОНО в размере **164 223 тыс. руб.**, связанное с доходным вложением в материальные ценности – Здание, сформировалось в связи:

- с эффектом от переоценки **1 163 192 тыс. руб.** ОНО в размере **232 639 тыс. руб.**
- с превышением сумм амортизации, которые были учтены при определении налоговой базы по налогу на прибыль, над суммами амортизации, сформировавшими бухгалтерскую прибыль амортизацией объекта в размере **409 992 тыс. руб.** - ОНО в размере - **81 998 тыс. руб.**
- с использованием права на 10% амортизационную премию в размере **67 917 тыс. руб.** - ОНО **13 583 тыс. руб.**

При этом, сумма дооценки на 31.12.2021 за счет добавочного капитала составила **1 914 440 тыс. руб.**, увеличение амортизации, относящейся к объекту - **751 248 тыс. руб.** Поскольку эффект от переоценки в бухгалтерском учете в размере **1 163 192 тыс. руб.** не включается в чистую прибыль, то текущий налог на прибыль в размере **232 639 тыс. руб.** отражен по сроке 2530 «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода» Отчета о финансовых результатах.

Сумма дооценки на 31.12.2020 за счет добавочного капитала составляла **1 168 274 тыс. руб.**, увеличение амортизации, относящейся к объекту – **439 518 тыс. руб.** Текущий налог на прибыль в размере **145 751 тыс. руб.** отражен по сроку 2530 «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода» Отчета о финансовых результатах.

Налоговая база для целей исчисления налога на прибыль отчетного периода по данным налоговой декларации составила **1 326 290 тыс. руб.**, которая была уменьшена на сумму части убытка в размере 50% - **663 145 тыс. руб.**, образованном в 2015 году.

В 2020 году налоговая база по налогу на прибыль составляла **1 436 849 тыс. руб.**, которая также уменьшалась на сумму части убытка в размере 50% - **718 425 тыс. руб.**, образованном в 2014 и 2015 годах.

Сумма исчисленного налога на прибыль за отчетный 2021 год составила **132 629 тыс. руб.**, налог на прибыль за 2020 год составлял **143 685 тыс. руб.**

Основная разница между величиной прибыли по бухгалтерскому и налоговому учету возникла в результате начисления амортизации по зданию, стоимость которого для целей бухгалтерского и налогового учета сформирована по разным правилам учета и наличия расходов, не принимаемых для целей налогообложения.

По итогам деятельности в 2021 году Общество получило чистую прибыль в размере **772 064 тыс. руб.** Чистая прибыль 2020 года составляла **851 018 тыс. руб.**

В отчетном периоде были объявлены и выплачены дивиденды: в апреле 2021 года за 2020 отчетный год в размере **750 001 тыс. руб.** (в т.ч. **721 638 тыс. руб.** по обыкновенным акциям и **28 363 тыс. руб.** по привилегированным акциям) и в декабре 2021 за 9 месяцев 2021 года в размере **550 002 тыс. руб.** (в т.ч. **529 202 тыс. руб.** по обыкновенным акциям и **20 800 тыс. руб.** по привилегированным акциям).

Размер непокрытого убытка по состоянию на 31.12.2021г. составляет **2 217 569 тыс. руб.**, по состоянию на 31.12.2020г. составлял **1 689 630 тыс. руб.**, на 31.12.2019г. - **2 540 648 тыс. руб.**

3.17. Расчет стоимости чистых активов

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	242	325	-
Основные средства	1150	54 332	37 243	16 656
Доходные вложения в материальные ценности	1160	10 920 858	10 244 463	9 554 905
Финансовые вложения долгосрочные	1170	1 352 125	-	1 061 444
Отложенные налоговые активы	1180	29 741	162 390	305 873
Прочие внеоборотные активы	1190	481	18 383	158 943
Запасы	1210	677	1 496	241
НДС по приобретенным ценностям	1220	-	20	-
Дебиторская задолженность*	1230	188 981	152 960	30 241
Финансовые вложения долгосрочные	1240	-	1 344 538	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 480 817	1 566 661	831 518
Прочие оборотные активы	1260	6 109	6 412	6 293
ИТОГО активы	-	14 034 363	13 534 891	11 966 114
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 094 748	3 246 451	3 385 360
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 699 265	1 534 720	1 463 014
Прочие обязательства долгосрочные	1450	255 795	234 995	158 437
Заемные средства краткосрочные	1510	171 369	151 729	147 524
Кредиторская задолженность	1520	756 287	712 689	591 518
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	486	508	485
ИТОГО пассивы	-	5 977 950	5 881 092	5 746 338
Стоимость чистых активов	-	8 056 413	7 653 799	6 219 776

3.18. Информация о бенефициарах, об аффилированных лицах и об операциях со связанными сторонами.

Информация о бенефициарах: В течение всего 2021 года и по состоянию на 31.12.2021г. 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. 100% акций компании FPH EUROPE HOLDINGS II

LIMITED (HK) 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, в составе следующих лиц: Таня Энн Тернавская, Лиу Минг-тао, Шань Лян, Цай Линью, Даниленко Игорь Константинович, Компания FAYARD LIMITED и Управляющая Компания ООО «ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ» (как единоличный исполнительный орган).

Операции со связанными сторонами: В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

В отчетном периоде Общество провело операции со следующими связанными сторонами:

№	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды операций
Основные хозяйственные общества			
1.	FAYARD LIMITED	Организация контролирует Общество	- Перечисление дивидендов - Поручительство по кредитному соглашению с АО ЮникредитБанк (информация раскрыта в п. 3.13. настоящих пояснений) - Погашение задолженности за оплаченные депозитарные услуги
2.	FPH EUROPE HOLDINGS II LIMITED	Организация контролирует Общество через другую организацию	Предоставление займа
Другие связанные стороны			
3.	ООО "ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ"	Организация способна оказывать влияние на деятельность Общества	Приобретение услуг по управлению и услуг по аренде помещения

Одновременно с этим, связанными сторонами Общества, с которыми не производились операции в отчетном периоде, являются органы управления Обществом, информация о которых раскрыта в п. 1.2. настоящих пояснений.

В отчетном периоде были объявлены и выплачены дивиденды: в апреле 2021 года за 2020 отчетный год в размере **750 001 тыс. руб.** (из них **748 192 тыс. руб.** в пользу FAYARD LIMITED) и в декабре 2021 за 9 месяцев 2021 года в размере **550 002 тыс. руб.** (из них **548 675 тыс. руб.** в пользу FAYARD LIMITED). Дивиденды в пользу FAYARD LIMITED перечислены полностью в установленные сроки.

Структура задолженности FAYARD LIMITED по депозитным услугам:

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	(1 111)	2

Подписан Акт сверки взаимных расчетов по состоянию на 31.12.2021г., подтверждающий задолженность.

В конце 2019 года 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 **1 366 700 тыс. руб.** по курсу на 31.12.2020г.) под 6% годовых. В соответствии с условиями договора, сумма займа подлежала 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**. 18.09.2020г. был перечислен второй транш в размере **1 700 тыс. долларов**, всего **18 200 тыс. долларов**. 19.11.2021г. было подписано Дополнительное соглашение № 2 по которому проценты, начисленные за период с Даты первой выборки по 31.12.2021г. подлежат погашению в срок до 20 января 2022 года, а сумма займа вместе с начисленными процентами за период с 01.01.2022г. по Дату погашения займа подлежит погашению через 4 (четыре) года после первой Даты выборки. Кроме этого, указанным Дополнительным соглашением внесено уточнение в определение Члена группы, которая помимо Заемщика, Займодавца или любой из их дочерних компаний, стала включать компанию FOSUN PROPERTY HOLDING LIM-

ITED (Фосан Проперти Холдингс Лимитед). Это существенно повысило уровень обеспеченности выданного займа.

За пользование заемными средствами в 2021 году был начислен доход в виде процентов к получению в размере **1 092 тыс. дол.**

Структура задолженности FPH EUROPE HOLDINGS II по договору займа с момента предоставления первого транша:

FPH EUROPE HOLDINGS II	Выдан заем, всего	Начислены проценты, всего	Переоценка, всего	На конец отчетного периода
Основная сумма долга	1 159 547	-	192 578	1 352 125
Начисленные проценты	-	157 616	1 861	159 477
Всего	1 159 547	157 616	194 439	1 511 602

Информация о движении займа в отчетном и предыдущем периодах предоставлена в таблице 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений» Приложений к пояснению бухгалтерской (финансовой) отчетности.

ООО "ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ" (ИНН 7704327365) выполняет функции единоличного исполнительного органа. Управление осуществляется на основании Соглашения об управлении б/н от 07.07.2017г. В 2021 году всего было оказано услуг по управлению на сумму **96 677 тыс. руб.** включая НДС. Выплата вознаграждения за управление на основании Соглашения об управлении б/н от 07.07.2017 в 2021 году составила **96 630 тыс. руб.** Задолженность по выплатам по Соглашению об управлении по состоянию на 31.12.2021г. составляет **47 тыс. руб.** Стоимость услуг по управлению в 2020 году составляла **101 019 тыс. руб.** Выплата вознаграждения за управление на основании Соглашения об управлении б/н от 07.07.2017 в 2020 году составляла **101 019 тыс. руб.** В Отчете о движении денежных средств уплаченное вознаграждение по соглашению об управлении отражается по строке 4121 «Платежи поставщикам за сырье, материалы, работы, услуги» в полной сумме. Кроме этого, в 2021 году были оказаны услуги по субаренде помещения на основании договора субаренды помещения №01-2019 от 11.01.2019 на сумму **2 097 тыс. руб.** включая НДС, оплачено **2 092 тыс. руб.** (с учетом задолженности **24 тыс. руб.** за 2020 год). Стоимость услуг по субаренде помещения в 2020 году составляла **2 022 тыс. руб.** Задолженность за коммунальные услуги в арендуемом помещении на 31.12.2021г. составляет

28 тыс. руб. В Отчете о движении денежных средств уплата за субаренду помещения также отражается по строке 4121 «Платежи поставщикам за сырье, материалы, работы, услуги» в полной сумме.

Иные выплаты и вознаграждения в пользу связанных сторон в 2020 году не производились.

3.19. Учет на забалансовых счетах.

По состоянию на 31 декабря 2021 год:

1. Общество временно владеет и пользуется следующие арендованные основные средства, учитываемые на забалансовом счете 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.	1 418 191

2. Общество сдает в аренду площади торгово-офисного центра. Сведения по сданным в аренду площадям и их балансовой (остаточной) стоимости. Передача площадей в аренду подтверждается Актами приемки-передачи помещений.

По состоянию на 31.12.2021г. и 31.12.2020г. сдано:

Наименование	31.12.2021		31.12.2020	
	площадь (м2)	стоимость (тыс. руб.)	площадь (м2)	стоимость (тыс. руб.)
Торгово-офисный центр, всего	66 474,3	10 920 858	66 474,3	9 592 213

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.)	
			31.12.2021	31.12.2020
Оплата арендных платежей, предусмотренных Договорами аренды	Обеспечительные платежи, полученные от арендаторов	долгосрочные	306 954	281 994
		краткосрочные	37 764	26 301

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 «Юникредитбанк»	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
Всего			8.922.348

Балансовая стоимость имущества, переданного в залог в качестве Обеспечения составляет **10 920 858 тыс. руб.** (отражается по стр. 1160 в составе Доходных вложений в материальные ценности). Величина превышения балансовой стоимости над суммой обеспечения составляет **1 998 510 тыс. руб.**

Величина превышения балансовой стоимости имущества, переданного в залог над общей суммой задолженности по кредитному соглашению № 001/0014L/18 от 08.02.2018г. АО «Юникредитбанк» (в сумме кредита и начисленных процентов) по состоянию на 31.12.2021г. - **3 266 116 тыс. руб.** (раскрыта в п. 3.13. настоящих пояснений) составляет **7 654 742 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.

3.20. Судебные разбирательства

Дело № / Суд	Год	Истец	Ответчик	Сумма иска	Предмет иска	Результат
А40-132231/2021 АС города Москвы	2021	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	Управление Росреестра по городу Москве	Иск неимущественного характера	Оспаривание отказа в государственной регистрации и кадастровом учете Договора аренды нежилого помещения №АО-03/19 (арендатор – ВЭБ.РФ)	Первая инстанция удовлетворила исковые требования. Росреестр подал апелляционную жалобу.
А40-143713/2021 АС города Москвы	2021	Департамент городского имущества города Москвы	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	Иск неимущественного характера	Уточнение координат участка	Отказ от иска
Гагаринский районный суд города Москвы 2-0759/2021	2021	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	Колобов Иван Васильевич	Основной долг – 63 640,00 руб.; Неустойка – 25 000,00 руб. Госпошлина – 4 843,24 руб.	Задолженность по Договору парковки	Требование удовлетворено, долг взыскан
№А40-16395/2021 Арбитражный суд города Москвы	2021	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	ИП Попова К.А.	1 405 539,90 руб. – основная задолженность 220 406,95 руб. – неустойка 29 259,00 руб. – госпошлина	Задолженность по Договору аренды	Отказ от иска, задолженность погашена арендатором.
А40-45803/2020 АС города Москвы	2021	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	Управление Росреестра по городу Москве	Иск неимущественного характера	Оспаривание отказа в государственной регистрации и кадастровом учете Договора аренды нежилых помещений №АТ-01/19 (арендатор – ООО «Мой Автомобиль!»)	Отказ в удовлетворении исковых требований.
А40-97452/2021 АС города Москвы	2021	АО «Торговый дом «ЦВУМ»	Управление Росреестра по городу Москве	Иск неимущественного характера	Оспаривание отказа в государственной регистрации ДС7 к ДДА №А0-04/15 (арендатор – АО «ДОМ.РФ»)	Требование удовлетворено.

3.21. Информация о событиях после отчетной даты

Начало проведения специальной военной операции на Украине 24 февраля 2022 года повлекло негативные последствия для российской экономики: упал курс рубля и акции российских компаний, появились ограничения на финансовые операции, страны Евросоюза и США начали вводить финансовые санкции в отношении Российских компаний, которые затрагивают 70% российского банковского рынка и ключевые госкомпании.

Руководство Общества определило, что данные события относятся к не корректирующим событиям после отчетной даты. На момент выпуска бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация продолжает развиваться и на момент подписания отчетности значительного влияния на Общество еще не зафиксировано. При этом, введенные на момент подписания отчетности странами Евросоюза и США жесткие экономические санкции уже затронули крупнейшие российские банки, в том числе Центральный Банк России и повлекли такие существенные последствия, как резкое падение курса рубля по отношению к другим валютам; введение обязательной продажи иностранной валюты в размере 80% суммы иностранной валюты, зачисленной начиная с 01 января 2022 года; введение запрета с 01 марта 2022 года на осуществление валютных операций, связанных с предоставлением резидентами в пользу нерезидентов иностранной валюты по договорам займа; введение Правительством Российской Федерации такой вынужденной меры, как беспрецедентное увеличение ключевой ставки с 28 февраля 2022 года с 9,5% до 20% годовых. Последняя мера существенно увеличит расходы Общества по кредитному соглашению с АО «Юникредит Банк», действующему до февраля 2023 года.

Дальнейшие последствия проведения специальной военной операции и экономических санкций для российской и мировой экономики на данный момент не ясны, в связи с чем, в настоящее время невозможно надежно оценить, как продолжительность, так степень влияния последствий специальной военной операции на Украине на финансовое положение и результаты деятельности Общества в последующие отчетные периоды. Руководство Общества реально оценивает возникшую сложную политическую и экономическую ситуацию, будет продолжать следить за её влиянием на экономическую ситуацию в стране и в мире и будет принимать все возможные меры для смягчения любых негативных последствий на Общество.

3.22. Факты, влияющие на финансовое положение Общества в будущем.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность предприятия за 2021 год подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предприятия, который по оценке руководства Общества применим на отчетную дату:

Акционерное Общество «Торговый дом «ЦВУМ» планирует продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность непрерывно в обозримом будущем и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении деятельности или обращения за защитой от кредиторов.

Руководство Общества непрерывно ведет работу и предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в сложившейся экономической ситуации, а также дальнейшего развития организации, увеличения доходов Общества, погашения убытков прошлых лет и поддержании показателей чистых активов в соответствии с требованиями действующего Российского законодательства.

Общество отмечает, что в отчетном периоде чрезвычайные факты хозяйственной деятельности не оказывали влияния на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение Общества.

В тоже время, Общество отмечает, что в конце 2019 года из Китая впервые появились новости о новом виде коронавируса COVID-19. Начиная с этого времени вирус распространился по всему миру, и его негативное воздействие набрало обороты. Руководство считает, что эта вспышка болезни не явилось событием, которое оказало влияние на деятельность организации. Несмотря на то, что на момент выпуска бухгалтерской (финансовой) отчетности данная ситуация все еще продолжается, на момент подписания отчетности значительного влияния так же не зафиксировано. Однако будущие последствия невозможно предсказать, поэтому руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий.

Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества:

1. Риск концентрации арендаторов. Наличие двух ключевых арендаторов (ДОМ.РФ и ВЭБ.РФ), составлявших на начало отчетного года 91% всех договорных арендных отношений не изменилось. Как следствие, отраслевой риск остается существенным для Общества, поскольку 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. Несмотря на отсутствие у Общества договоров, выраженных в долларах США и Евро, падение курса рубля по отношению к другим валютам влияет в том числе и на экономическое положение других организаций (арендаторов и других контрагентов Общества). Поэтому вероятное последующее падение курса рубля может негативно повлиять на экономическое положение Общества.

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

На отчетную дату показатель чистых активов предприятия увеличился на **402 614 тыс. руб.** и составил **8 056 413 тыс. руб.**

Главный бухгалтер
Генеральному директору



Гущина О. В.

ООО «Фосан Евразия Кэпитал» -
управляющей организации
АО «Торговый дом «ЦВУМ»



Тернавская Т.Э.

