

# **Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест»**

Бухгалтерская отчетность за 2021 год  
и аудиторское заключение  
независимого аудитора

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Регионинвест»

### Мнение

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

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- Отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
  - Отчета об изменениях капитала за 2021 год;
  - Отчета о движении денежных средств за 2021 год;
  - Пояснений к бухгалтерской отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности («РСБУ»).

### Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

## **Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности**

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

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

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

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Метелкин Егор Александрович  
(ОПНЗ № 21906100901),  
Руководитель задания,

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО «Делойт и Туш СНГ» (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.12.2021.



18 марта 2022 года

# БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС на 31 декабря 2021 года

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

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Форма по ОКУД            | 0710001    |
| Дата (число, месяц, год) | 31.12.2021 |
| по ОКПО                  | 28578172   |
| ИНН                      | 2308256418 |
| по ОКВЭД 2               | 68.20.2    |
| по ОКОПФ/по ОКФС         | 12300/16   |
| по ОКЕИ                  | 384        |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  
Наименование аудиторской организации

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> Нет |
| АО «Делойт и Туш СНГ»                                               |
| ИНН 7703097990                                                      |
| ОГРН 1027700425444                                                  |

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации  
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

| Наименование показателя                   | Пояснение | На 31 декабря 2021 года | На 31 декабря 2020 года | На 31 декабря 2019 года |
|-------------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>АКТИВ</b>                              |           |                         |                         |                         |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>             |           |                         |                         |                         |
| Нематериальные активы                     |           | 40                      | 55                      | 79                      |
| Основные средства                         | 3         | -                       | 37                      | 188                     |
| Доходные вложения в материальные ценности | 3         | 1,940,124               | 2,017,581               | 2,085,429               |
| Отложенные налоговые активы               | 14        | 171,553                 | 186,106                 | 195,267                 |
| Прочие внеоборотные активы                | 4         | 762                     | 1,228                   | 2,733                   |
| <b>Итого по разделу I</b>                 |           | <b>2,112,479</b>        | <b>2,205,007</b>        | <b>2,283,696</b>        |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>               |           |                         |                         |                         |
| Запасы                                    |           | 802                     | 1,079                   | 1,406                   |
| Налог на добавленную стоимость            |           | 61                      | -                       | -                       |
| Дебиторская задолженность                 | 5         | 48,403                  | 59,160                  | 41,967                  |
| Денежные средства и денежные эквиваленты  | 6         | 483,916                 | 105,048                 | 839,628                 |
| Прочие оборотные активы                   |           | 583                     | 620                     | 1,098                   |
| <b>Итого по разделу II</b>                |           | <b>533,765</b>          | <b>165,907</b>          | <b>884,099</b>          |
| <b>БАЛАНС</b>                             |           | <b>2,646,244</b>        | <b>2,370,914</b>        | <b>3,167,795</b>        |
| <b>ПАССИВ</b>                             |           |                         |                         |                         |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>             |           |                         |                         |                         |
| Уставный капитал                          | 7         | 100,100                 | 100,100                 | 100,100                 |
| Добавочный капитал                        |           | 34,060                  | 34,060                  | 34,060                  |
| Резервный капитал                         |           | 5,005                   | 5,005                   | 5,005                   |
| Нераспределенная прибыль                  |           | 318,001                 | 215,066                 | 401,163                 |
| <b>Итого по разделу III</b>               |           | <b>457,166</b>          | <b>354,231</b>          | <b>540,328</b>          |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>     |           |                         |                         |                         |
| Заёмные средства                          | 8         | 1,784,770               | 1,784,770               | 1,784,770               |
| Отложенные налоговые обязательства        | 14        | 51,991                  | 54,412                  | 52,657                  |
| Прочие обязательства                      | 9         | 141,648                 | 35,214                  | 633,486                 |
| <b>Итого по разделу IV</b>                |           | <b>1,978,409</b>        | <b>1,874,396</b>        | <b>2,470,913</b>        |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>     |           |                         |                         |                         |
| Кредиторская задолженность                | 9         | 210,669                 | 141,709                 | 156,554                 |
| Оценочные значения                        |           | -                       | 578                     | -                       |
| <b>Итого по разделу V</b>                 |           | <b>210,669</b>          | <b>142,287</b>          | <b>156,554</b>          |
| <b>БАЛАНС</b>                             |           | <b>2,646,244</b>        | <b>2,370,914</b>        | <b>3,167,795</b>        |

Ежов-Марьев С.О.

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

18 марта 2022 года



# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2021 год

|                                                   |                                                                                |                          |            |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| Организация                                       | ООО «Регионинвест»                                                             | Форма по ОКУД            | 0710002    |
| Идентификационный номер налогоплательщика         |                                                                                | Дата (число, месяц, год) | 31.12.2021 |
| Вид экономической деятельности                    | Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом | по ОКПО                  | 28578172   |
| Организационно-правовая форма/форма собственности | Общество с ограниченной ответственностью / частная                             | ИНН                      | 2308256418 |
| Единица измерения                                 | тыс. руб.                                                                      | по ОКВЭД 2               | 68.20.2    |
|                                                   |                                                                                | по ОКОПФ/по ОКФС         | 12300/16   |
|                                                   |                                                                                | по ОКЕИ                  | 384        |

| Наименование показателя                 | Пояснения | 2021 год       | 2020 год       |
|-----------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Выручка                                 | 10        | 618,317        | 442,888        |
| Себестоимость продаж                    | 11        | (357,282)      | (302,182)      |
| <b>Валовая прибыль</b>                  |           | <b>261,035</b> | <b>140,706</b> |
| Коммерческие расходы                    | 11        | (1,327)        | (1,103)        |
| Управленческие расходы                  | 11        | (6,252)        | (3,592)        |
| <b>Прибыль от продаж</b>                |           | <b>253,456</b> | <b>136,011</b> |
| Проценты к получению                    |           | 3,173          | 3,130          |
| Проценты к уплате                       | 8         | (160,629)      | (186,630)      |
| Прочие доходы                           | 12        | 36,019         | 135,726        |
| Прочие расходы                          | 13        | (2,456)        | (3,664)        |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>       |           | <b>129,563</b> | <b>84,573</b>  |
| Налог на прибыль                        |           | (26,628)       | (20,670)       |
| в т.ч.                                  |           |                |                |
| текущий налог на прибыль                | 14        | (14,496)       | (9,754)        |
| отложенный налог на прибыль             | 14        | (12,132)       | (10,916)       |
| <b>Чистая прибыль</b>                   |           | <b>102,935</b> | <b>63,903</b>  |
| СПРАВОЧНО                               |           |                |                |
| Совокупный финансовый результат периода |           | 102,935        | 63,903         |

Ежов-Марьяев С.О.

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

18 марта 2022 года



# **ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА** **за 2021 год**

|                                                   |                                                                                |                          |            |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| Организация                                       | ООО «Регионинвест»                                                             | Форма по ОКУД            | 0710004    |
| Идентификационный номер налогоплательщика         |                                                                                | Дата (число, месяц, год) | 31.12.2021 |
|                                                   |                                                                                | по ОКПО                  | 28578172   |
|                                                   |                                                                                | ИНН                      | 2308256418 |
| Вид экономической деятельности                    | Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом | по ОКВЭД 2               | 68.20.2    |
| Организационно-правовая форма/форма собственности | Общество с ограниченной ответственностью / частная                             | по ОКOPФ/по ОКФС         | 12300/16   |
| Единица измерения                                 | тыс. руб.                                                                      | по ОКЕИ                  | 384        |

| Наименование показателя                   | Пояснения | Уставный капитал | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределённая прибыль | Итого     |
|-------------------------------------------|-----------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|-----------|
| Величина капитала на 31 декабря 2019 года |           | 100,100          | 34,060             | 5,005             | 401,163                  | 540,328   |
| Чистая прибыль                            |           | -                | -                  | -                 | 63,903                   | 63,903    |
| Дивиденды                                 | 7         | -                | -                  | -                 | (250,000)                | (250,000) |
| Величина капитала на 31 декабря 2020 года |           | 100,100          | 34,060             | 5,005             | 215,066                  | 354,231   |
| Чистая прибыль                            |           | -                | -                  | -                 | 102,935                  | 102,935   |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 года |           | 100,100          | 34,060             | 5,005             | 318,001                  | 457,166   |

## **ЧИСТЫЕ АКТИВЫ**

| Наименование показателя | На 31 декабря 2021 года | На 31 декабря 2020 года | На 31 декабря 2019 года |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Чистые активы           | 457,166                 | 354,231                 | 540,328                 |

Ежов-Маряев С.О.

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

18 марта 2022 года

# ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2021 год

|                                                   |                                                                                |                          |            |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| Организация                                       | ООО «Регионинвест»                                                             | Форма по ОКУД            | 0710005    |
| Идентификационный номер налогоплательщика         |                                                                                | Дата (число, месяц, год) | 31.12.2021 |
| Вид экономической деятельности                    | Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом | по ОКПО                  | 28578172   |
| Организационно-правовая форма/форма собственности | Общество с ограниченной ответственностью / частная                             | ИНН                      | 2308256418 |
| Единица измерения                                 | тыс. руб.                                                                      | по ОКВЭД 2               | 68.20.2    |
|                                                   |                                                                                | по ОКОПФ/по ОКФС         | 12300/16   |
|                                                   |                                                                                | по ОКЕИ                  | 384        |

| Наименование показателя                                                                                              | 2021 год         | 2020 год           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                             |                  |                    |
| <b>Поступления – всего</b>                                                                                           | <b>578,295</b>   | <b>397,203</b>     |
| в том числе:                                                                                                         |                  |                    |
| арендных платежей                                                                                                    | 563,694          | 392,128            |
| поступления по налогу на добавленную стоимость                                                                       | 10,986           | 1,289              |
| прочие поступления                                                                                                   | 3,615            | 3,786              |
| <b>Платежи – всего</b>                                                                                               | <b>(203,373)</b> | <b>(1,003,024)</b> |
| в том числе:                                                                                                         |                  |                    |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги                                                        | (134,756)        | (162,590)          |
| выплата процентов по долговым обязательствам                                                                         | (45,000)         | (778,783)          |
| платежи по налогам и сборам                                                                                          | (23,517)         | (59,239)           |
| на прочие выплаты, перечисления                                                                                      | (100)            | (2,412)            |
| <b>Сальдо денежных потоков от текущей деятельности</b>                                                               | <b>374,922</b>   | <b>(605,821)</b>   |
| <b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                      |                  |                    |
| <b>Платежи – всего</b>                                                                                               | <b>(2,638)</b>   | <b>(12,385)</b>    |
| в том числе:                                                                                                         |                  |                    |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | (2,638)          | (12,385)           |
| <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности</b>                                                        | <b>(2,638)</b>   | <b>(12,385)</b>    |
| <b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                          |                  |                    |
| <b>Поступления - всего</b>                                                                                           | <b>-</b>         | <b>120,000</b>     |
| в том числе:                                                                                                         |                  |                    |
| получение кредитов и займов                                                                                          | -                | 120,000            |
| <b>Платежи – всего</b>                                                                                               | <b>-</b>         | <b>(370,000)</b>   |
| в том числе:                                                                                                         |                  |                    |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу участника                                     | -                | (250,000)          |
| Возврат кредитов и займов                                                                                            | -                | (120,000)          |
| <b>Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности</b>                                                            | <b>-</b>         | <b>(250,000)</b>   |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>                                                                    | <b>372,284</b>   | <b>(868,206)</b>   |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                                  | <b>105,048</b>   | <b>839,628</b>     |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>                                   | <b>483,916</b>   | <b>105,048</b>     |
| <b>Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю</b>                                      | <b>6,584</b>     | <b>133,626</b>     |

Ежов-Марьяев С.О.

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

18 марта 2022 года



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА  
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕГИОНИНВЕСТ»  
ЗА 2021 ГОД**

---

**1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

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

Адрес места нахождения в соответствии с уставом и фактический адрес Компании: Россия, 350000, г. Краснодар, ул. им. Володи Головатого, д. 313.

Основные виды деятельности Компании в 2021 году:

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

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

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали в связи с передачей полномочий исполнительного органа управляющей организации - АО «ТПС Недвижимость».

Руководителем Компании в 2021 году является управляющая организация - АО «ТПС Недвижимость» в лице генерального директора Довбыша Владимира Владимировича («Генеральный директор»).

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

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

**2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

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

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

Ведение бухгалтерского учета в 2021 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Компании, утвержденной приказом Президента компании от 21 декабря 2020 года № РИ-25-ОД.

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

## **Применимость допущения непрерывности деятельности Компании**

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

В 2020 году Компания столкнулась с существенным влиянием COVID-19 на ее операционную деятельность, однако события 2020 года носили временный характер. В течение 2021 года ограничения по работе торговых центров в Краснодарском крае носили более мягкий характер, что способствовало увеличению поступлений от арендаторов и привело к росту совокупной выручки Компании в отчетном периоде на 175,429 тыс. руб.

В течение года продолжали действовать ограничения по работе кафе и ресторанов в зоне фуд-корта, сохранялся запрет на проведение массовых мероприятий, а с ноября 2021 года были введены ограничения по посещению ТРЦ лицами без QR-кода.

Компания располагает достаточными ресурсами для продолжения своей деятельности в обозримом будущем с учетом способности генерировать стабильный приток денежных средств от операционной деятельности. На протяжении двух последних отчетных периодов денежный поток от операционной деятельности до выплаты процентов по займу материнской компании был положительным (419,922 тыс. руб. в 2021 году и 172,962 тыс. руб. в 2020 году), что позволяло ей своевременно отвечать по текущим обязательствам.

24 февраля 2022 года Президентом РФ было объявлено о начале проведения «специальной военной операции» на территории Украины (Пояснение 19 – «Операционные риски»). Данное событие привело к масштабным экономическим, секторальным и персональным санкциям со стороны США, ЕС и ряда других стран, что в значительной мере может привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, ослаблению курса российского рубля, снижению котировок финансовых рынков, уменьшению предложения товаров и услуг иностранного происхождения на территории России, снижению покупательной способности населения, а также прочим негативным экономическим последствиям. Также Россия столкнулась с массовым бойкотом со стороны международных корпораций, связанным как с логистическими сложностями, так и с репутационными рисками.

Вследствие вышеуказанных событий, на момент утверждения бухгалтерской отчетности, Компания столкнулась с приостановкой деятельности части арендаторов, которые представлены крупными международными брендами, а также сужением товарной линейки отдельных федеральных ритейлеров. Данные тенденции вероятно скажутся на товарообороте арендаторов, и, как следствие, на арендных доходах Компании. Кроме того, ослабление курса рубля, произошедшее к моменту утверждения данной отчетности, может привести к существенному росту стоимости закупок арендаторов, которую не удастся краткосрочно переложить на покупателей. Снижение рентабельности арендаторов, в свою очередь, может привести к росту скидок по арендным платежам и падению выручки Компании. Также введенные санкции затронули банки, в которых Компания размещает денежные средства и их эквиваленты (Пояснение 19 – «Кредитные риски»).

Несмотря на вышеописанные события, Руководство Компании ожидает, что в среднесрочной перспективе арендаторы, объявившие о приостановке деятельности на российских рынках, в дальнейшем продолжат свою работу, а санкционные ограничения не окажут критического влияния на деятельность локальных арендаторов.

Руководство полагает, что высокие операционные показатели Компании, отсутствие обязательств по погашению тела и процентов по заемным средствам до 1 ноября 2030 года, гибкий подход к планированию расходов (в том числе в случае снижения загрузки), возможность поддержки со стороны единственного участника Компании, а также премиальное расположение торгового центра, делающее его привлекательным для новых арендаторов, позволят Компании продолжать операционную деятельность в обозримом будущем, даже в умеренно негативном сценарии.

#### **План счетов бухгалтерского учета**

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

#### **Проведение инвентаризации**

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

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств ежегодно. Последняя инвентаризация основных средств была проведена по состоянию на 01 ноября 2021 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2021 года, за исключением инвентаризации материально-производственных запасов, которая проведена по состоянию на 1 ноября 2021 года.

#### **Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов, соответственно.

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

- на дату их принятия к учету;
- на последнюю дату месяца, на отчетную дату и на дату совершения операции;
- на дату погашения актива (обязательства).

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

## **Оборотные и внеоборотные активы, долгосрочные и краткосрочные обязательства**

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в текущей и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты или, соответственно, имеют срок обращения (погашения) не более 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

### **Учет основных средств и доходных вложений в материальные ценности**

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

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

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

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

Начисленные до ввода в эксплуатацию объектов основных средств, признанных инвестиционными активами, проценты по кредитам, привлеченным для финансирования приобретения (сооружения) этих инвестиционных активов, включаются в их первоначальную стоимость.

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

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

Изменения первоначальной стоимости допускаются в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств. Учет затрат, связанных с модернизацией и реконструкцией объекта основных средств, ведется в порядке, установленном для учета капитальных вложений. При модернизации, реконструкции, достройке, дооборудовании объектов основных средств их первоначальная стоимость увеличивается на сумму понесенных фактических затрат. В случаях улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта ОС в результате модернизации и реконструкции пересматривается срок полезного использования по этому объекту. Срок полезного использования может быть пересмотрен как в сторону увеличения, так и сокращения ранее установленного.

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

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

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

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

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

| Группы основных средств                    | Сроки полезного использования (лет) |               |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                            | От (минимум)                        | До (максимум) |
| Здания                                     | 10                                  | 30            |
| Сооружения                                 | 1                                   | 25            |
| Машины и оборудование                      | 1,5                                 | 30            |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 1                                   | 30            |
| Прочие основные средства                   | 1                                   | 30            |

Переоценка основных средств не производится.

Фактические затраты на текущий и капитальный ремонты объектов основных средств относятся на расходы, связанные с текущими расходами того периода, в котором они произведены. Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Компании экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.

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

Незавершенное строительство, оборудование к установке и авансы, выданные на данные цели, отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Арендные основные средства учитываются на забалансовых счетах в оценке, указанной в договорах на аренду.

## Учет нематериальных активов

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

- приобретенные за плату – по сумме фактических расходов на приобретение и дополнительных расходов на доведение их до состояния, пригодного к использованию в запланированных целях, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ);
- созданные самой Компанией – по сумме фактических расходов на создание;
- полученные по договору дарения (безвозмездно) – по рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету;
- полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами – по стоимости товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче Компанией.

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

- срока действия прав Компании на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации (в том числе, срока действия патента, свидетельства, лицензионного (авторского) договора по переданным исключительным правам);
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Компания предполагает получать экономические выгоды, определяемого компетентным структурным подразделением.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования. В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования Компания ежегодно рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется на необходимость его уточнения. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях, без ретроспективных корректировок предыдущих периодов.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

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

Амортизационные отчисления производятся до полного погашения стоимости объекта или списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Переоценка нематериальных активов не производится.

На каждую отчетную дату производится проверка стоимости подверженных обесценению нематериальных активов и признанный убыток от обесценения отражается в составе прочих расходов.

## Учет финансовых вложений

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

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

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

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

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на прочие расходы или доходы. Компания классифицирует банковские депозиты с первоначальным сроком погашения более трех месяцев как финансовые вложения, независимо от наличия опции досрочного погашения.

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

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

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

## **Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

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

## **Учет доходов**

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

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

Все остальные доходы признаются прочими доходами.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

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

## Учет расходов

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

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

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

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

Управленческими расходами являются:

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

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

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

Сумма расходов по обычным видам деятельности, включая расходы на приобретение товарно-материальных ценностей, уменьшается на сумму полученных от поставщиков поощрений в виде скидок, ретро-бонусов и пр. Суммы полученных скидок распределяются на стоимость соответствующих приобретенных запасов и на себестоимость продаж.

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

Прочими расходами являются:

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

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

#### **Учет затрат по кредитам и займам**

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

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

Дополнительными расходами по займам являются:

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

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

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

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

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

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

#### **Учет оценочных резервов и оценочных обязательств**

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

- под обесценение финансовых вложений;
- по сомнительным долгам;
- под обесценение запасов;
- по прочим активам, в случае если их стоимость ниже величины экономических выгод, которые Компания рассчитывает получить от данных активов в обычных условиях ее деятельности.

При этом существует следующий порядок создания резервов:

**Резерв под обесценение финансовых вложений** создается на конец года на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, если при проверке подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений; начисление резерва относится на прочие расходы.

**Резерв по сомнительным долгам** образуется по следующим видам задолженности:

- сомнительная задолженность покупателей и заказчиков за продукцию, товары, работы и услуги;
- прочие сомнительные дебиторы.

При этом сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Компании, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв создается два раза в год (по состоянию на 30 июня и 31 декабря) по каждому сомнительному долгу со сроком возникновения задолженности свыше 90 дней в сумме, равной 100% суммы долга.

В отчете о финансовых результатах сумма расходов по созданию резерва по дебиторской задолженности отражается в составе статьи «Прочие расходы».

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

**Резерв под обесценение запасов** образуется на величину превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи; начисление резерва отражается по строке «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

**Резерв под снижение стоимости долгосрочных активов к продаже** рассчитывается аналогично порядку расчета резерва под обесценение запасов и его начисление относится на прочие расходы.

#### **Учет оценочных обязательств**

В бухгалтерском учете и отчетности отражаются следующие виды оценочных обязательств:

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

#### **Учет расходов будущих периодов**

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

В состав расходов будущих периодов включаются:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа;
- расходы, связанные с получением лицензий;
- расходы, связанные с получением права использования авторских прав;
- расходы по выплате дисконта по векселям выданным;
- расходы, связанные со страхованием (за исключением авансов, выданных согласно условиям договоров) на срок, превышающий отчетный период.

Расходы будущих периодов погашаются:

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

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов или прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока их погашения.

#### **Учет прочих внеоборотных активов**

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

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

#### **Учет авансов полученных (выданных)**

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

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

#### **Учет налога на прибыль**

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

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

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

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются на основе временных разниц, рассчитанных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы, а отложенные налоговые активы – в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того (то есть когда это более вероятно, чем нет), что Компания получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Под условным расходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение бухгалтерской прибыли на ставку налога на прибыль.

В аналитическом учете постоянные разницы учитываются дифференцированно по видам доходов и расходов, временные разницы – по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

### **Отражение операций в отчете о движении денежных средств**

В соответствии с п.16 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» Компания отражает денежные потоки от поступления платы за коммунальные услуги от арендаторов и суммы, уплаченные поставщикам коммунальных ресурсов, свернуто.

Размещение и возврат депозитов от 3 месяцев до года в отчете о движении денежных средств показаны свернуто.

## **3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ**

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

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

|                                        | На 31 декабря<br>2020 года | Поступило    | Выбыло         | (тыс. руб.)<br>На 31 декабря<br>2021 года |
|----------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------|-------------------------------------------|
| Здания                                 | 2,328,406                  | 2,731        | -              | 2,331,137                                 |
| Машины и оборудование                  | 17,990                     | -            | -              | 17,990                                    |
| Производств. и хозяйственный инвентарь | 13,988                     | 3,153        | (3,425)        | 13,716                                    |
| Земельные участки                      | 177,561                    | -            | -              | 177,561                                   |
| <b>Итого</b>                           | <b>2,537,945</b>           | <b>5,884</b> | <b>(3,425)</b> | <b>2,540,404</b>                          |

|                                           | На 31 декабря<br>2019 года | Поступило     | Выбыло       | (тыс. руб.)<br>На 31 декабря<br>2020 года |
|-------------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------|-------------------------------------------|
| Здания                                    | 2,314,241                  | 14,165        | -            | 2,328,406                                 |
| Машины и оборудование                     | 16,488                     | 1,502         | -            | 17,990                                    |
| Производств. и хозяйственный<br>инвентарь | 14,264                     | -             | (276)        | 13,988                                    |
| Земельные участки                         | 177,561                    | -             | -            | 177,561                                   |
| <b>Итого</b>                              | <b>2,522,554</b>           | <b>15,667</b> | <b>(276)</b> | <b>2,537,945</b>                          |

Сумма накопленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлена следующим образом:

|                                        | (тыс. руб.)<br>31 декабря |                |                |
|----------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------|
|                                        | 2021 года                 | 2020 года      | 2019 года      |
| Здания                                 | 578,664                   | 499,339        | 420,549        |
| Машины и оборудование                  | 13,609                    | 10,699         | 7,939          |
| Производств. и хозяйственный инвентарь | 8,007                     | 10,289         | 8,449          |
| Земельные участки                      | -                         | -              | -              |
| <b>Итого</b>                           | <b>600,280</b>            | <b>520,327</b> | <b>436,937</b> |

Информация о земельных участках, полученных по договорам аренды, учитываемым за балансом по кадастровой стоимости на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов представлена следующим образом:

| Кадастровый номер<br>земельного участка | Общая площадь | 31 декабря<br>2021 года | 31 декабря<br>2020 года | (тыс. руб.)<br>31 декабря<br>2019 года |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| 23:43:0205064:1024                      | 13,923 кв.м.  | 231,616                 | 243,276                 | 243,276                                |
| 23:43:0205065:12/13                     | 300 кв.м.     | 5,027                   | 5,678                   | 5,678                                  |

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

Изменение первоначальной стоимости объектов основных средств и доходных вложений в материальные ценности в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации в 2021 и 2020 годах составило 2,459 тыс. руб. и 15,391 тыс. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов в Компании нет объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации.

#### 4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов представлены следующим образом:

|                                                            | На 31 декабря |              |              |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
|                                                            | 2021 года     | 2020 года    | 2019 года    |
| Авансы, выданные подрядчикам на дострой и модернизацию ТРЦ | 1,448         | 1,448        | 1,863        |
| Прочие внеоборотные активы                                 | 762           | 1,228        | 1,595        |
| Капитальные вложения на дострой и модернизацию ТРЦ         | -             | -            | 723          |
| Резерв по сомнительной дебиторской задолженности           | (1,448)       | (1,448)      | (1,448)      |
| <b>Итого</b>                                               | <b>762</b>    | <b>1,228</b> | <b>2,733</b> |

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

Резерв по сомнительным долгам по авансам, выданным подрядчикам на дострой ТРЦ, в сумме 1,448 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов создан по причине того, что вероятность взыскания задолженности оценивается как низкая (Пояснение 5).

#### 5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов представлена следующим образом:

|                                                  | На 31 декабря |               |               |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                  | 2021 года     | 2020 года     | 2019 года     |
| Покупатели и заказчики                           | 42,948        | 36,102        | 29,096        |
| Расчеты по налогам и сборам                      | 4,670         | 19,167        | 7,756         |
| Авансы выданные                                  | 997           | 4,765         | 4,151         |
| Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками    | 967           | 39            | 1,877         |
| Резерв по сомнительной дебиторской задолженности | (1,179)       | (913)         | (913)         |
| <b>Итого</b>                                     | <b>48,403</b> | <b>59,160</b> | <b>41,967</b> |

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

|                                       | Авансы, выданные подрядчикам на дострой и модернизацию | Покупатели и заказчики и прочие расчеты |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Баланс на 31 декабря 2019 года</b> | <b>1,448</b>                                           | <b>913</b>                              |
| Увеличение резервов                   | -                                                      | -                                       |
| Использование резервов                | -                                                      | -                                       |
| <b>Баланс на 31 декабря 2020 года</b> | <b>1,448</b>                                           | <b>913</b>                              |
| Увеличение резервов                   | -                                                      | 266                                     |
| Использование резервов                | -                                                      | -                                       |
| <b>Баланс на 31 декабря 2021 года</b> | <b>1,448</b>                                           | <b>1,179</b>                            |

По состоянию на 31 декабря 2021 года создан резерв по сомнительным долгам в сумме 266 тыс. руб. по дебиторской задолженности арендатора Бурминский Виталий Викторович ИП по причине того, что вероятность взыскания задолженности оценивается как низкая.

## 6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов представлены следующим образом:

|                                                         | На 31 декабря  |                |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                         | 2021 года      | 2020 года      | 2019 года      |
| Депозитные счета, со сроком погашения менее 3-х месяцев | 483,395        | 104,564        | 61,680         |
| Текущие счета в банках                                  | 521            | 484            | 777,948        |
| <b>Итого</b>                                            | <b>483,916</b> | <b>105,048</b> | <b>839,628</b> |

В течение 2021 года депозиты размещались на срок не более 3 месяцев.

Размер ставки в течение 2021 года по указанным выше размещенным депозитам в Долларах США не более 0,27 % годовых, а размер ставки по депозитам в рублях – не более 7,9 % годовых (в зависимости от банков и сроков размещения).

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

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

## 7. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлен следующим образом:

| Участник                                                          | Доля<br>% | Номинальная стоимость доли, тыс. руб. |                |                |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                   |           | 2021 года                             | 2020 года      | 2019 года      |
| TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED (ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД) | 100       | 100,100                               | 100,100        | 100,100        |
| <b>Итого</b>                                                      |           | <b>100,100</b>                        | <b>100,100</b> | <b>100,100</b> |

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

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

## 8. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Долгосрочные займы по состоянию на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов представлены следующим образом:

| Займодавец                      | Валюта займа     | Ставка, % | Дата получения      | Дата погашения по договору | (тыс. руб.)      |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|-----------|---------------------|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                 |                  |           |                     |                            | На 31 декабря    |                  |                  |
|                                 |                  |           |                     |                            | 2021 года        | 2020 года        | 2019 года        |
| ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД | Российский рубль | 9,00      | 25 ноября 2011 года | 1 ноября 2030 года         | 1,784,770        | 1,784,770        | 1,784,770        |
| <b>Итого</b>                    |                  |           |                     |                            | <b>1,784,770</b> | <b>1,784,770</b> | <b>1,784,770</b> |

С 1 ноября 2020 года, в соответствии с соглашением сторон от 30 октября 2020 года, размер платы за пользование заемными денежными средствами установлен в размере 9,00%, а срок возврата продлен до 1 ноября 2030 года. С 1 января 2022 года плата за пользование займами увеличена до 11,03 % годовых.

В течение 2021 и 2020 годов по заемным средствам были начислены проценты на общую сумму 160,629 тыс. руб. и 186,630 тыс. руб. соответственно, которые были отнесены в состав статьи «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

Задолженность по процентам по состоянию на 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов представлена в составе статьи «Прочие обязательства», поскольку указанные проценты должны быть выплачены вместе с возвратом займа в 2030 году.

В 2021 и 2020 году Компания досрочно погасила задолженность по процентам на сумму 45,000 тыс. руб. и 778,783 тыс. руб. соответственно.

## 9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлена следующим образом:

|                                                | (тыс. руб.)    |                      |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                                | 2021 года      | 31 декабря 2020 года | 2019 года      |
| <b>Кредиторская задолженность</b>              |                |                      |                |
| Поставщики и подрядчики                        | 72,851         | 18,209               | 34,631         |
| Авансы полученные                              | 67,161         | 61,779               | 56,269         |
| Обеспечительные взносы от арендаторов          | 64,745         | 49,580               | 49,695         |
| Задолженность по налогам и сборам              | 27,767         | 30,551               | 33,491         |
| НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных | (21,855)       | (18,410)             | (17,532)       |
| <b>Итого</b>                                   | <b>210,669</b> | <b>141,709</b>       | <b>156,554</b> |

Авансы, полученные на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов, представляют собой предоплату, полученную от арендаторов, в размере ежемесячной арендной платы.

Прочие долгосрочные обязательства на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлены следующим образом:

|                                                | (тыс. руб.)    |               |                |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                | На 31 декабря  |               |                |
|                                                | 2021 года      | 2020 года     | 2019 года      |
| Проценты по займу                              | 122,212        | 6,583         | 598,736        |
| Обеспечительные взносы от арендаторов          | 23,274         | 32,022        | 41,138         |
| Гарантийные удержания                          | 3              | 1,905         | 338            |
| НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных | (3,841)        | (5,296)       | (6,726)        |
| <b>Итого</b>                                   | <b>141,648</b> | <b>35,214</b> | <b>633,486</b> |

В составе «Прочих долгосрочных обязательств» учтены обеспечительные платежи, предусмотренные долгосрочными договорами аренды для обеспечения обязательств арендаторов. Также обязательства арендаторов обеспечены банковскими гарантиями и гарантиями материнских компаний (Пояснение 17).

## 10. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2021 и 2020 годы представлена следующим образом:

|                          | (тыс. руб.)    |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2021 год       | 2020 год       |
| Аренда                   | 476,266        | 349,281        |
| Маркетинг и эксплуатация | 88,496         | 49,398         |
| Коммунальные платежи     | 51,972         | 43,139         |
| Прочие доходы            | 1,583          | 1,070          |
| <b>Итого</b>             | <b>618,317</b> | <b>442,888</b> |

## 11. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2021 и 2020 годы представлены следующим образом:

|                                                               | (тыс. руб.)    |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                               | 2021 год       | 2020 год       |
| <b>Расходы по обычным видам деятельности</b>                  |                |                |
| Расходы на управление и эксплуатацию включая:                 | 131,393        | 95,461         |
| <i>Услуги управления по Договору с АО «ТПС Недвижимость»</i>  | 66,883         | 24,173         |
| <i>Услуги по комплексной технической эксплуатации объекта</i> | 20,736         | 14,524         |
| <i>Услуги клининговой компании</i>                            | 20,568         | 16,694         |
| <i>Текущий ремонт</i>                                         | 14,943         | 32,321         |
| <i>Услуги профессиональной пожарной группы</i>                | 5,010          | 5,576          |
| <i>Материальные расходы</i>                                   | 3,253          | 2,173          |
| Амортизационные отчисления                                    | 83,392         | 83,653         |
| Коммунальные расходы                                          | 60,996         | 53,852         |
| Налог на имущество                                            | 41,574         | 29,324         |
| Охрана объекта                                                | 14,147         | 15,770         |
| Маркетинг                                                     | 16,056         | 13,655         |
| Аренда земли                                                  | 6,073          | 6,864          |
| Аудиторские, юридические и консультационные услуги            | 5,244          | 3,383          |
| Услуги брокеров по привлечению арендаторов                    | 1,327          | 1,103          |
| Прочие                                                        | 4,659          | 3,812          |
| <b>Итого</b>                                                  | <b>364,861</b> | <b>306,877</b> |

Рост расходов на управление и эксплуатацию в 2021 году обусловлен непрерывностью операционной деятельности ТРЦ в связи со смягчением ограничений, накладываемых на работу торговых центров в Краснодарском крае, по сравнению с 2020 годом.

Увеличение расходов по налогу на имущество в 2021 году обусловлено тем, что в 2020 году Компании были предоставлены льготы в размере 50% от суммы налога в соответствии с положением ч. 5 ст. 3 Закона Краснодарского края от 26.11.2003 г. №620-КЗ «О налоге на имущество организаций».

## 12. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2021 и 2020 годы представлены следующим образом:

|                                                          | 2021 год      | (тыс. руб.)<br>2020 год |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Прибыль прошлых лет, нетто                               | 25,557        | -                       |
| Курсовые разницы, нетто                                  | 4,498         | 132,400                 |
| Неустойки по договорам аренды и прочим договорам подряда | 3,258         | 1,616                   |
| Покупка иностранной валюты                               | 1,905         | 983                     |
| Компенсации по договорам аренды                          | 328           | 87                      |
| Прочие                                                   | 473           | 640                     |
| <b>Итого</b>                                             | <b>36,019</b> | <b>135,726</b>          |

В результате снижения кадастровой стоимости здания торгово-развлекательного центра «Галерея Краснодар 2» до 2,078,683 тыс. руб. определением третьего апелляционного суда N 66а-2/2021 от 09.04.2021 пересчитан налог на имущество за 2019 и 2020 годы на сумму 17,074 тыс. руб. и 8,537 тыс.руб соответственно.

## 13. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2021 и 2020 годы представлены следующим образом:

|                                                                                                | 2021 год     | (тыс. руб.)<br>2020 год |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Госпошлины, сборы, налоги                                                                      | 2,050        | 126                     |
| Резерв по сомнительным долгам                                                                  | 266          | -                       |
| Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями (кроме % по кредитам) | 123          | 2,676                   |
| Резерв под оценочные обязательства                                                             | -            | 578                     |
| Прочие                                                                                         | 17           | 284                     |
| <b>Итого</b>                                                                                   | <b>2,456</b> | <b>3,664</b>            |

## 14. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль за 2021 и 2020 годы и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

|                                                       | 2021 год | (тыс. руб.)<br>2020 год |
|-------------------------------------------------------|----------|-------------------------|
| Прибыль до налогообложения                            | 129,563  | 84,573                  |
| Условный расход по налогу на прибыль                  | (25,913) | (16,915)                |
| Постоянные налоговые расходы:                         |          |                         |
| по расходам, не учитываемым для целей налогообложения | (715)    | (40)                    |
| прочие                                                | -        | (3,715)                 |
| Итого                                                 | (715)    | (3,755)                 |
| Налог на прибыль                                      | (26,628) | (20,670)                |

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

|                                                              | 2021 год | (тыс. руб.)<br>2020 год |
|--------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|
| (Уменьшение) / Увеличение отложенных налоговых активов:      |          |                         |
| по убыткам прошлых лет                                       | (14,495) | (9,754)                 |
| по основным средствам                                        | 5        | 5                       |
| по оценочным обязательствам                                  | (116)    | 116                     |
| по резерву по сомнительным долгам                            | 53       | 472                     |
| Итого                                                        | (14,553) | (9,161)                 |
| Уменьшение / (Увеличение) отложенных налоговых обязательств: |          |                         |
| по основным средствам                                        | 2,421    | (1,755)                 |
| Итого                                                        | 2,421    | (1,755)                 |
| Отложенный расход по налогу на прибыль                       | (12,132) | (10,916)                |

Ставка по налогу на прибыль в 2021 и 2020 годах составляла 20 процентов, правила налогообложения не изменялись.

## 15. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

Связанные стороны Компании представлены юридическими и физическими лицами, определяемыми в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (ПБУ 11).

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Компании отсутствует конечный контролирующий бенефициар (бенефициарный собственник).

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

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

|     |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1.  | TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED (ТПС Реал Эстейт Холдинг Лимитед)  | Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами в уставном капитале Компании в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                 | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 2.  | Акционерное общество «ТПС Недвижимость»                            | Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа (управляющая организация) Компании в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                        | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 3.  | Акционерное общество «Галерея Краснодар»                           | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 4.  | Общество с ограниченной ответственностью «Славянка»                | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 5.  | Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Хорошо!» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 6.  | Общество с ограниченной ответственностью «Новомолл»                | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 7.  | Общество с ограниченной ответственностью «Югсантехмонтаж»          | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 8.  | Акционерное общество «МОРЕМОЛЛ»                                    | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 9.  | Общество с ограниченной ответственностью «ТПС Недвижимость Киев»   | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания в период с 01.01.2021 по 31.05.2021                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 10. | Довбыш Владимир Владимирович                                       | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (Генеральный директор АО «ТПС Недвижимость» - управляющей организации; председатель коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» - управляющей организации в период с 01.01.2021 по 31.12.2021; член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 14.05.2021 по 31.12.2021) | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |
| 11. | Чередниченко Юлия Александровна                                    | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (Генеральный директор ООО «ТПС Недвижимость Киев») в период с 01.01.2021 по 31.05.2021                                                                                                                                                                                                                       | Аффилированное лицо ООО «Регионинвест» |

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

|     |                                   |                                                                                                                                      |                                                     |
|-----|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 12. | Пономаренко Александр Анатольевич | Председатель Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021 – полномочия досрочно прекращены 01.03.2022 | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 13. | Дмитрюк Андрей Вадимович          | Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 13.05.2021                                                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 14. | Левитина Юлия Александровна       | Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 15. | Пахоменко Тамара Арсентьевна      | Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 16. | Смагин Алексей Сергеевич          | Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                                                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 17. | Шульгина Анна Владимировна        | Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 21.12.2021                                                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 18. | Зиновьев Роман Николаевич         | Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 14.05.2021 по 31.12.2021                                                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 19. | Скоробогатько Александр Иванович  | Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 22.12.2021 по 31.12.2021                                                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 20. | Бучнев Владимир Иванович          | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 02.02.2021                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 21. | Вдовиченко Игорь Валерьевич       | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 22. | Земская Екатерина Григорьевна     | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 23. | Колганов Антон Владимирович       | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 24. | Короткова Елена Валерьевна        | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» с 01.01.2021 по 30.04.2021                              | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 25. | Корсакова Татьяна Викторовна      | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 26. | Чиналиев Владимир Улукбекович     | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 27. | Ярош Наталья Владимировна         | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2021 по 31.12.2021                     | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 28. | Непритимова Елена Валерьевна      | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 22.12.2021 по 31.12.2021                                  | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |
| 29. | Ядыкин Владимир Андреевич         | Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 22.12.2021 по 31.12.2021                                  | Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест» |

1 марта 2022 года решением единственного акционера АО «ТПС Недвижимость» (управляющей организации) были досрочно прекращены полномочия членов Совета директоров Общества. Тем же решением был избран новый состав Совета директоров АО «ТПС Недвижимость», в который вошли: Довбыш Владимир Владимирович, Зиновьев Роман Николаевич, Левитина Юлия Александровна, Пахоменко Тамара Арсентьевна, Скоробогатько Александр Иванович и Смагин Алексей Сергеевич.

#### Операции и остатки в расчетах по группам связанных сторон

##### Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ, без НДС

| Наименование<br>связанной стороны | Вид операции                   | (тыс. руб.)   |               |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|
|                                   |                                | 2021 год      | 2020 год      |
| АО «ТПС Недвижимость»             | Услуги оперативного управления | 66,883        | 24,173        |
| АО «Галерея Краснодар»            | Услуги теплоснабжения          | 8,067         | 6,665         |
| АО «Галерея Краснодар»            | Прочие                         | 296           | 427           |
| АО «ТПС Недвижимость»             | Юридические услуги             | 240           | 350           |
| <b>Итого</b>                      |                                | <b>75,486</b> | <b>31,615</b> |

##### Реализация оборудования, товаров, работ и услуг, без НДС

| Наименование<br>связанной стороны | Вид операции                      | (тыс. руб.)  |              |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|
|                                   |                                   | 2021 год     | 2020 год     |
| АО «Галерея Краснодар»            | Услуги аренды территории парковки | 2,980        | 2,980        |
| <b>Итого</b>                      |                                   | <b>2,980</b> | <b>2,980</b> |

##### Дебиторская задолженность с НДС

| Наименование<br>связанной стороны | Вид операции                     | (тыс. руб.)   |              |            |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------|--------------|------------|
|                                   |                                  | На 31 декабря |              |            |
|                                   |                                  | 2021 год      | 2020 год     | 2019 год   |
| АО «ТПС Недвижимость»             | Реализация товаров, работ, услуг | -             | 1,231        | -          |
| АО «Галерея Краснодар»            | Реализация товаров, работ, услуг | 298           | 298          | 298        |
| <b>Итого</b>                      |                                  | <b>298</b>    | <b>1,529</b> | <b>298</b> |

##### Кредиторская задолженность с НДС

| Наименование<br>связанной стороны | Вид операции                       | (тыс. руб.)   |              |               |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
|                                   |                                    | На 31 декабря |              |               |
|                                   |                                    | 2021 год      | 2020 год     | 2019 год      |
| АО «Галерея Краснодар»            | Приобретение товаров, работ, услуг | 1,878         | 1,777        | 1,676         |
| АО «ТПС Недвижимость»             | Приобретение товаров, работ, услуг | 46,523        | 151          | 13,609        |
| <b>Итого</b>                      |                                    | <b>48,401</b> | <b>1,928</b> | <b>15,285</b> |

### Проценты начисленные

| Наименование связанной стороны  | (тыс. руб.)    |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | 2021 год       | 2020 год       |
| ТПС РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД | 160,629        | 186,630        |
| <b>Итого</b>                    | <b>160,629</b> | <b>186,630</b> |

### Задолженность по процентам и займам

| Наименование связанной стороны                                        | (тыс. руб.)      |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                       | На 31 декабря    |                  |                  |
|                                                                       | 2021 года        | 2020 года        | 2019 года        |
| ТПС РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД<br>(задолженность по основному долгу) | 1,784,770        | 1,784,770        | 1,784,770        |
| ТПС РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД<br>(задолженность по процентам)       | 122,212          | 6,583            | 598,736          |
| <b>Итого</b>                                                          | <b>1,906,982</b> | <b>1,791,353</b> | <b>2,383,506</b> |

### Денежные операции со связанными сторонами

|                                                             | (тыс. руб.) |           |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
|                                                             | 2021 год    | 2020 год  |
| <b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>    |             |           |
| Прочие поступления                                          | 2,980       | 2,980     |
| На оплату товаров, работ, услуг (без НДС)                   | (36,780)    | (36,797)  |
| Выплата процентов по долговым обязательствам                | (45,000)    | (778,783) |
| <b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b> |             |           |
| Поступление займов                                          | -           | 120,000   |
| Возврат займов                                              | -           | (120,000) |
| Выплата дивидендов                                          | -           | (250,000) |

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

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2021 и 2020 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2021 и 2020 годов

Выплаты основному управленческому персоналу в 2021 и 2020 годах не осуществлялись, так как сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали. Полномочия исполнительного органа переданы управляющей организации АО «ТПС Недвижимость».

## 16. КУРСЫ ВАЛЮТ И КУРСОВЫЕ РАЗНИЦЫ

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

| Валюта                                                                                                                                                                         | 31 декабря<br>2021 года | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Доллар США                                                                                                                                                                     | 74,2926                 | 73.8757                 | 61.9057                 |
| Евро                                                                                                                                                                           | 84,0695                 | 90.6824                 | 69.3406                 |
|                                                                                                                                                                                |                         |                         | (тыс. руб.)             |
|                                                                                                                                                                                |                         | 2021 год                | 2020 год                |
| Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета<br>выраженной в иностранной валюте стоимости активов<br>и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте |                         | 4,675                   | 132,925                 |
| Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета<br>выраженной в иностранной валюте стоимости активов<br>и обязательств, подлежащих оплате в рублях             |                         | (177)                   | (525)                   |
| Итого                                                                                                                                                                          |                         | 4,498                   | 132,400                 |

## 17. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОЛУЧЕННЫЕ

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 261 тыс. долл. США (19,353 тыс. руб. по курсу на дату выдачи гарантии) и 22,833 тыс. руб.

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

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

## 18. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТНЫМ СЕГМЕНТАМ

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

## 19. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### Операционные риски

**Операционная среда** – Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 21 февраля 2022 года Президентом РФ были подписаны указы о признании Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения «специальной военной операции» на территории Украины. После этого иностранные официальные лица объявили о дополнительных санкциях и возможности дальнейшего расширения существующих. Кроме того, ряд международных компаний объявили о приостановке или ограничении своей деятельности на территории Российской Федерации и Беларуси. Эти события могут привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, ослаблению российского рубля, снижению котировок финансовых рынков, уменьшению предложения товаров и услуг иностранного происхождения на территории России и снижению покупательной способности населения, а также прочим негативным экономическим последствиям.

В марте 2022 года международные рейтинговые агентства Moody's и Fitch понизили суверенный кредитный рейтинг России до «преддефолтного» с негативным прогнозом.

Влияние данных событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании может оказаться значительным (Примечание 2).

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. В 2021 году пандемия COVID-19 продолжает существенно влиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования. Кроме того, Компания может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки.

В 2021 году влияние COVID-19 на операционную деятельность Компании было несущественным, однако будущее влияние будет зависеть от продолжительности и степени влияния последствий COVID-19 на российскую и мировую экономику.

## Налоговые риски

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

Руководство Компании полагает, что обязательства по налогам рассчитываются в соответствии с действующим законодательством. Однако есть риск того, что контролирующие органы займут позицию, отличную от позиции Компании.

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

## Финансовые риски

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

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

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

Для управления Валютным риском Компания использует следующие методы:

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

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

|                                          | (тыс. руб.)<br>На 31 декабря<br>2021 года |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Активы</b>                            |                                           |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 414,989                                   |
| <b>Итого активы</b>                      | <b>414,989</b>                            |
| <b>Итого чистая позиция</b>              | <b>414,989</b>                            |

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

|        | (тыс. руб.)<br>2021 |
|--------|---------------------|
| Убыток | (62,248)            |

### Кредитный риск

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

|                                          | (тыс. руб.)<br>31 декабря<br>2021года |
|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 483,916                               |
| Дебиторская задолженность                | 42,736                                |
| <b>Итого максимальный кредитный риск</b> | <b>526,652</b>                        |

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые по оценке Компании на отчетную дату имеют низкий риск дефолта. По состоянию на 31 декабря 2021 года наибольшая часть денежных средств Компании размещены:

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

24 февраля 2022 года США ввели санкции против российских банков ПАО «Сбербанк» и ПАО «Банк ВТБ», в которых Компания размещает денежные средства. ПАО «Сбербанк» был добавлен в список CAPTA (Correspondent Account or Payable-Through Account Sanctions), который подразумевает ограничения на корреспондентские счета в США, что усложнит доступ ПАО «Сбербанк» к операциям в долларах, а ПАО «Банк ВТБ» был внесен в список SDN (Specially Designated Nationals and Blocked Persons), что означает максимально возможные ограничения — блокировку активов банка в американской юрисдикции, запрет на долларовые транзакции, запрет на проведение любых транзакций с американскими контрагентами.

Таким образом в марте 2022 года рейтинговое агентство S&P Global Ratings понизило долгосрочный кредитный рейтинг эмитента ПАО «Банк ВТБ» до «BB+», а также поместило его на пересмотр с возможностью понижения и приостановило. В свою очередь рейтинговое агентство Moody's понизило кредитный рейтинг эмитента ПАО «Сбербанка» до «В».

На момент утверждения бухгалтерской отчетности, Компания не имеет денежных средств, выраженных в долларах США, на текущих и депозитных счетах в ПАО «Банк ВТБ».

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

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

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

#### **Риск ликвидности**

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

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

#### **Прочие риски**

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

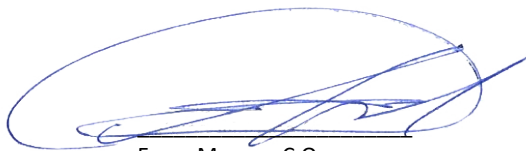
#### **Условные обязательства**

В 2021 году Компания не имела существенных неисполненных обязательств, предписанных нормативными актами, а также начатых судебных процессов, которые с высокой степенью вероятности будут проиграны Компанией.

## 20. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, связанные со «специальной военной операцией» на территории Украины, а также их влияние на применимость допущений непрерывности деятельности и риски Компании описаны в Пояснении 2 и 19.

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



Ежов-Маряев С.О.

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



18 марта 2022 года