



ООО «ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ШАНХАЙ»

Россия, Санкт-Петербург, ул. Косая линия, д.3, к.1, лит.А. Тел./Факс: 3222110
ИНН 7825464976 КПП 780101001

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Торговый центр «Шанхай» за 2022 год

1. Общие данные об организации

1.1. Полное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Шанхай» сокращенное наименование – ООО «Торговый центр «Шанхай» (далее по тексту – Общество).

1.2. Юридический адрес: 199106, г. Санкт-Петербург, Косая линия, д. 3, корп. 1, лит. А,

1.3. ИНН/КПП 7825464976/780101001.

1.4. Дата государственной регистрации: 06 декабря 2001 года, ОГРН № 1027809257156.

1.5. Общество является организацией, созданной и зарегистрированной в соответствии с законодательством Российской Федерации. Имеет зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал 58 076 938,88 рублей. Единственным участником Общества с 16 октября 2014 года является «Шанхайская Заграничная Объединенная Инвестиционная Компания» – иностранная организация, зарегистрированная в Китайской Народной Республике (КНР).

1.6. Общество не имеет филиалов и представительств.

1.7. Общество не относится к субъектам малого предпринимательства.

1.8. Среднесписочная численность сотрудников в 2022 году составила 1 человек.

1.9. Исполнительным органом Общества в соответствии с Уставом является генеральный директор. С 13 января 2020 года и по 30 ноября 2022 года генеральным директором Общества являлся гражданин КНР Лю Шуньшэн. С 01 декабря 2022 года и по настоящее время генеральным директором Общества является гражданка КНР Хоу Сяоян. Общее руководство деятельностью Общества осуществляется Советом директоров (за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания участников).

2. Основные элементы учетной политики

2.1. Основной деятельностью общества в 2022 году является сдача в аренду собственного недвижимого имущества: нежилое здание гостиницы и жилых помещений (квартир).

2.2. Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 г., а также действующими Положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

2.3. Учетная политика сформирована исходя из допущений имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

2.4. Учет основных средств.

Общество применяет с 01.01.2022 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». При переходе к применению данного стандарта Общество использовало альтернативный способ, предусмотренный п. 49 ФСБУ 6/2020: Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой

стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

Результат перехода отражен в п. 2.23 настоящих пояснений.

Установлен лимит стоимости основных средств 100 000 (сто тысяч) рублей. Активы, стоимостью в пределах установленного лимита, соответствующие критериям, установленным для основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на себестоимость единовременно при выдаче в эксплуатацию.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств, ликвидационной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Срок полезного использования и ликвидационная стоимость определяются Комиссией при принятии к учету объекта основного средства, приказом в зависимости от:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды;
- возможности в достаточной степени надежно оценить ликвидационную стоимость по окончании срока полезного использования.

Переоценка основных средств не производится.

Затраты на ремонт включаются в себестоимость того отчетного периода, в котором произведены ремонтные работы.

2.5. Учет нематериальных активов.

Амортизация начисляется линейным способом. Продолжительность полезного использования нематериальных активов определять в соответствии со сроками, указанными в патентах на изобретения, свидетельствах на полезные модели, а также в соответствии с лицензионными соглашениями, заключаемыми с лицензиарами.

Учет нематериальных активов вести в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета – на счете 04 «Нематериальные активы».

Амортизационные отчисления нематериальных активов отражать на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

2.6. Учет аренды.

Общество с 01.01.2022 применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество при наличии единовременно признает на 31.12.2021 права пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

При выполнении условий, установленных п. 12 ФСБУ 25/2018 (не финансовая аренда без сдачи предмета аренды в субаренду) Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

При выполнении любого из вышеперечисленных условий арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Информация об отражении активов и обязательств по ФСБУ 25/2018 отражена в п. 2.23 и п. 3.1 настоящих Пояснений.

2.7. Учет запасов.

С 2021 года Общество применяет ФСБУ 5/2019 перспективно.

ФСБУ 5/2019 применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческого учета.

Единицей учета является номенклатурный номер. Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в фактическую себестоимость материалов. Применяется метод средней себестоимости при списании материалов.

2.8. Учет финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений считать однородную совокупность финансовых вложений по их видам (акции, облигации, векселя и др.).

Оценку приобретенных финансовых вложений производится по фактическим затратам на их приобретение; разница между фактическими затратами на приобретение ценных бумаг и их номинальной стоимостью списывается единовременно при выбытии ценных бумаг.

Банковские депозиты менее одного года относятся к денежным эквивалентам.

2.9. В составе себестоимости услуг по сдаче в аренду собственного имущества учитывается амортизация этого имущества и расходы на его эксплуатацию (электро-, водо-, теплоснабжение, коммунальные услуги).

2.10. Общехозяйственные расходы списываются в расходы того периода, в котором образовались.

2.11. Расходы будущих периодов признаются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

2.12. Учет предстоящих расходов и платежей учитываются по мере возникновения.

2.13. Учет кредитов и займов. Дополнительные расходы, связанные с получением займов и кредитов, признаются в том отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы. Дополнительными расходами являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу, перевод и удостоверение договоров займов и кредитных договоров;
- иные аналогичные расходы.

2.14. С 2020 года Общество применяет ПБУ 18/02 в новой редакции с изменениями, принятыми Приказом № 236 н от 20.11.2018 г. Учет отложенных налоговых активов и налоговых обязательств ведется балансовым методом.

2.15. Порядок определения текущего налога на прибыль. Определение текущего налога на прибыль производится на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с п. 20 и 21 ПБУ 18/02.

2.16. В отчетности сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

2.17. Порядок учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте. Производится переоценка обязательств, выраженных в иностранной валюте на каждую отчетную дату, а также при совершении операций в иностранной валюте. Переоценка валютных ценностей производится по курсу ЦБ РФ.

Курсы валют, установленные ЦБ РФ	на 31.12.2022, руб.	на 31.12.2021, руб.
Доллар США	70,3375	74,2926
Евро	75,6553	84,0695

2.18. Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности устанавливается в размере не менее 5% от общего итога соответствующих данных за отчетный период. Под итогом соответствующих данных понимаются:

- в Форме «Бухгалтерский баланс» – валюта баланса;
- в Форме «Отчет о финансовых результатах» – сумма доходов и сумма расходов соответственно;

- в Форме «Отчет о движении денежных средств» – общая сумма денежных поступлений (платежей);
- в Форме «Отчет об изменениях капитала» – величина чистых активов.

При определении уровня существенности учитывается также качественное искажение показателя. При сумме искажения менее или более значений, приведенных выше, а также при отсутствии количественной оценки искажения, ошибка может быть признана существенной или несущественной на основании распоряжения руководителя.

2.19. Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в отчетности как долгосрочная, если срок ее погашения более 12 месяцев после отчетной даты. Задолженность, признанная долгосрочной при ее формировании, переводится в краткосрочную, если до момента ее погашения остается менее 12 месяцев после отчетной даты.

2.20. Выручка признается методом начисления. Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация 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;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

2.21. Отчет о движении денежных средств составлен в соответствии с ПБУ 23/2011. Платежи по налогу на добавленную стоимость отражаются в составе прочих платежей (поступлений) от операционной деятельности.

2.22. Иное. Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008).

2.23. В отчетном году Общество внесло изменения в учетную политику в части применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В результате применения данных стандартов в отчетности за 2022 год изменены сравнительные показатели на 31.12.2021 года. Сведения об изменениях приведены в таблице.

№ статьи	Статья отчетности	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.			Пояснение
		По данным отчетности за 2021 год	По данным отчетности за 2022 год	Разница	
1	Бухгалтерский баланс				
1150	Основные средства	57 216	68 845	11 629	Из нее: - 3 120 тыс. руб. Изменение срока полезного использования основных средств в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 - 8 509 тыс. руб. Признание права пользования арендованным активом в соответствии с ФСБУ 25/2018
1160	Доходные вложения	33 510	33 400	(110)	Списание основных средств, не соответствующих стоимостному критерию ФСБУ 6/2020
	Итого актив			11 519	

1420	Отложенные налоговые обязательства	22	624	602	Признание отложенного налогового обязательства в связи с возникновением разниц в бухгалтерской и налоговой стоимости основных средств
1450	Прочие обязательства	-	8 509	8 509	Признание обязательства по арендным платежам
1370	Нераспределенная прибыль	(21 993)	(19 585)	2 408	Влияние применения ФСБУ 6/2020 (1250 + 1260 – 1420 – 1450)
1.8	Итого пассив			11 519	

В 2023 году не планируется внесение существенных изменений в учетную политику.

3. Пояснения к бухгалтерскому балансу, касающиеся существенных показателей

Актив баланса

3.1. Расшифровка к строке 1150 «Основные средства»

Сведения о наличии и движении основных средств приведены в таблице 2.1 Пояснений. На 31.12.2022 балансовая стоимость основных средств в эксплуатации составляет 66 525 тыс. руб., в том числе право пользования активом 8 247 тыс.руб.

Движений основных средств в отчетном году не было.

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 Обществом пересмотрен срок полезного использования и стоимостной критерий отнесения к основным средствам. При этом ликвидационная стоимость установлена равной нулю ввиду следующего: основные средства используются в обычной деятельности, имеют длительные сроки полезного использования, в обозримом будущем Общество не планирует их продажу, ликвидацию или выбытие по иным причинам, рынок недвижимости сильно волатилен, поэтому ликвидационная стоимость не может быть определена с достаточным уровнем достоверности.

В связи с вышеизложенным изменилось входящее сальдо на 31.12.2021. Сведения об изменении представлены в п. 2.23 настоящих пояснений, а также в таблице 2.1 табличных пояснений по соответствующим строкам за 2021 год в графе «Выбытие» (списание в связи с пересмотром стоимостного критерия) и графе «Переоценка, амортизация» (пересмотр срока полезного использования).

Основные средства организации в эксплуатации (без учета доходных вложений в материальные ценности) представлены:

- кирпичным зданием постройки 1905 года по адресу: 199106, г. СПб, Косая линия, д. 3, к. 1, литер А, право собственности, на которое перешло к предприятию в декабре 2005 года, в результате внесения его в уставный капитал предприятия;
- отдельным оборудованием здания.

На 31.12.2022 г. балансовая стоимость здания составляет 55 353 тыс. руб. Здание используется, как офис ООО «Торговый Центр «Шанхай», а также сдается в аренду ООО «Коралл» по договору аренды б/н от 01.03.2021.

Общество арендует земельный участок по адресу: 199106, г. СПб, Косая линия, д. 3, к. 1, литер А, площадью 1155 (одна тысяча сто пятьдесят пять) кв.м. согласно договору аренды 01/ЗД-04119 от 01.08.2005г. Данный договор действует с 01.07.2005г. по 31.05.2054г. Кадастровый номер земельного участка 78:6:2091:7, кадастровая стоимость земельного участка 37 285 тыс. руб.

Договор аренды земельного участка 01/ЗД-04119 заключен 01.08.2005 года между Комитетом по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга и Шанхайской Заграничной Компанией. 01 апреля 2006 года к данному договору было заключено дополнительное соглашение № 2, в котором заменяется сторона – Шанхайская Заграничная Компания на ООО «Торговый Центр «Шанхай».

Арендная плата за 2022 год составила 701 тыс. руб.

В соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество в 2022 году признало право пользования вышеуказанным земельным участком и соответствующее

ему обязательство по аренде, продисконтировав арендные платежи на весь срок аренды по ставке 7,5%. Амортизация актива за 2022 год – 262 тыс. руб. Остаточная стоимость права пользования активом по состоянию на 31.12.2022 составила 8 247 тыс. руб.

3.2. Расшифровка к строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»

Сведения о наличии и движении доходных вложений в материальные ценности приведены в таблице 2.1 Пояснений. На 31.12.2022 балансовая стоимость доходных вложений в материальные ценности в эксплуатации составляет 32 195 тыс. руб.

В составе доходных вложений в материальные ценности Общество учитывает квартиры, сдаваемые в аренду (найм).

Движений доходных вложений в материальные ценности в отчетном году не было.

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 Обществом пересмотрен срок полезного использования и стоимостной критерий отнесения в состав доходных вложений. В связи с чем изменилось входящее сальдо на 31.12.2021. Сведения об изменении представлены в п. 2.23 настоящих пояснений.

3.3. Расшифровка к строке 1170 «Финансовые вложения»

Сведения о наличии и движении долгосрочных финансовых вложений приведены в таблице 3.1 Пояснений. Стоимость финансовых вложений в течение отчетного года состояла из долей в уставном капитале.

Наименование общества	Доля в уставном капитале
ООО «Приморский город», 06.06.2008 г.	1 % (10 тыс. руб.)

3.4. Расшифровка к стр.1230 «Дебиторская задолженность»

Сведения о наличии и движении дебиторской задолженности приведены в таблицах 5.1 и 5.2 Пояснений.

По состоянию на 31.12.2022 года основными дебиторами Общества являются:

Наименование должника	Вид задолженности	Сумма
Задолженность покупателей		
ООО «Цемент Северо-Запад»	Договор №05/09/08 от 05.09.2008	9 047
Белов Даниил Дмитриевич	Дог аренды от 01.03.2017г.	105
Резерв по сомнительным долгам		(9 152)
Задолженность поставщиков и подрядчиков (авансы выданные)		
АО "Петербургская сбытовая компания"	Авансовые платежи по электроснабжению здания	40
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	Авансовые платежи по водоснабжению и водоотведению в здании гостиницы	2
Резерв по сомнительным долгам		(2)
Прочие дебиторы		
ООО «Коралл»	Возмещение коммунальных услуг в рамках Договора аренды здания	156
КИО СПб	Договор аренды земельного участка, переплата по аренде	28
Расчеты с бюджетом		
Расчеты по налогам и сборам	НДФЛ, налог на прибыль	337
Расчеты по страховым взносам	Задолженность фондов соц. страхования по оплате больничных листов	5

По состоянию на 31.12.2022 года ООО «ГЦ «Шанхай» имеет непогашенную дебиторскую задолженность ООО «Цемент Северо-Запад» на сумму 9 047 тыс. руб. (дело о взыскании рассматривалось в Арбитражном суде г. СПб № А56-65158/2012, решение принято в пользу ООО

«ТЦ «Шанхай»). При этом в отношении ООО «Цемент Северо-Запад» открыто конкурсное производство в деле о банкротстве № А56-68690/2012, требования ООО «ТЦ «Шанхай» к ООО «Цемент Северо-Запад» включены в реестр требований кредиторов Определением Арбитражном суде г. СПб от 14.04.2014 в полном объеме. Требования частично исполнены в 2022 году. Конкурсное производство прекращено. Для списания задолженности Обществу необходимо согласование с участником. На эту сумму в бухгалтерском учете сформирован резерв по сомнительным долгам.

3.5. Расшифровка к стр. 1250 «Денежные средства»

тыс. руб.

Вид	Остаток на 31.12.2021	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2022
Денежные средства на расчетном счете ПАО «Банк ВТБ»	9 375	2 005	11 380	--
Денежные средства на расчетном счете ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	-	14 812	5 264	9 548
Итого	9 375	16 817	16 644	9 548

Общество в 2022 году имело два валютных счета в ПАО «Банк ВТБ» - в евро и долларах США, которые закрыло 26.07.2022 вместе с расчетным счетом в этом банке. Остаток на начало и конец отчетного периода на валютных счетах отсутствует. Операции в иностранной валюте в 2022 году не осуществлялись.

Обществом 30.03.2022 открыт расчетный счет в ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Обществом получен доход в виде процентов:

- на основании дополнительного соглашения с ПАО «ВТБ» о поддержании неснижаемого остатка на расчетном счете с начислением процентов без списания средств на депозитные счета;
- на основании заявок в соответствии с генеральным соглашением о депозитах с ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Информация о начисленных процентах приведена в п. 4.4 настоящих пояснений.

3.6. Расшифровка к стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»

тыс. руб.

Вид актива	Сумма на 31.12.2022	Сумма на 31.12.2021
Основные средства	292	240
Оценочные обязательства и резервы	9	26
Резервы сомнительных долгов	22	1 940
Убытки прошлых лет и текущего периода	7 835	7 591
Итого	8 158	9 797

Пассив баланса

3.7. Расшифровка к стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Вид обязательства	Сумма на 31.12.2022	Сумма на 31.12.2021
Основные средства	583	624
Итого	583	624

3.8. Расшифровка к стр. 1450 «Прочие обязательства», тыс. руб.

Вид обязательства	Сумма на 31.12.2022	Сумма на 31.12.2021
Обязательство по аренде земельного участка,	8 247	8 509
В том числе		
- полная сумма обязательства	22 074	22 775
- будущий процентный расход (дисконтирование)	(13 827)	(14 266)
Итого	8 247	8 509

3.9. Расшифровка к стр. 1520 «Кредиторская задолженность», тыс. руб.

Сведения о наличии и движении кредиторской задолженности приведены в таблицах 5.3 и 5.4 Пояснений.

По состоянию на 31.12.2022 года основными кредиторами Общества являются:

Наименование кредитора	Вид задолженности	Сумма
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками		
ЗАО «Балтийская жемчужина»	Договор № 38-1/2/Ж/230 от 15.11.19 (покупка квартиры Петергофское ш., д.53, кв.230, рассрочка платежа)	3 307
ООО «Коралл»	Договор агентский (ремонт здания)	2 051
АО «Балтийский завод»	Договор эксплуатации сетей и энергоресурсы в здании гостиницы	80
Прочие кредиторы		18
Задолженность перед покупателями и заказчиками (авансы полученные)		
ООО «Коралл»	Договора аренды здания, обеспечительный платеж НДС с полученного аванса	900 (150)
ЗАО «Балтийская жемчужина»	Договор аренды квартиры	79
Физические лица	Авансовые и обеспечительные платежи по договорам найма квартир	125
Расчеты с бюджетом		
Расчеты по налогам и сборам	НДС, налог на имущество	706
Расчеты по страховым взносам		11
Расчеты с персоналом по оплате труда		31

4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

4.1. Расшифровка к стр.2110 «Доходы от основных видов деятельности»

Основным видом деятельности организации в 2022 году является сдача в аренду здания и квартир.

Вид деятельности	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Сдача в аренду нежилого здания	2 369	2 537
Сдача в аренду (найм) жилых помещений (квартир)	2 822	2 791
ИТОГО	5 191	5 328

4.2. Расшифровка к стр.2120 «Себестоимость продаж»

Вид деятельности	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Сдача в аренду нежилого здания	(1 972)	(2 490)
Сдача в аренду (найм) жилых помещений (квартир)	(1 618)	(1 723)
ИТОГО	(3 590)	(4 213)

4.3. Расшифровка к стр. 2220 «Управленческие расходы»

Вид затрат	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Оплата труда	(858)	(2 396)
Страховые взносы	(162)	(160)
Материальные расходы	(13)	(4)
Имущественные налоги	(1 780)	(1 757)
Аренда земли, в том числе	(701)	(701)
- амортизация права пользования активом	(262)	
- проценты по обязательству по аренде	(439)	

Прочие расходы	(294)	(171)
ИТОГО	(3 809)	(5 189)

4.4. Расшифровка к строке 2320 «Проценты к получению»

тыс. руб.

Показатель	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Проценты по краткосрочным депозитам	532	-
Проценты банка за поддержание неснижаемого остатка на расчетном счете	139	289
Итого	671	289

4.5. Расшифровка к строке 2340 «Прочие доходы»

тыс. руб.

Показатель	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Доходы от продажи основных средств	-	-
Восстановление резерва по сомнительным долгам в связи с погашением задолженности	543	-
Прочие доходы	-	-
Итого	543	-

4.6. Расшифровка к строке 2350 «Прочие расходы»

тыс. руб.

Показатель	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Расходы на услуги банков	(53)	(37)
НДС по необлагаемой деятельности (восстановление по основным средствам)	(165)	(159)
Прочие расходы	(15)	(22)
Итого	(233)	(218)

4.7. Расчеты по налогу на прибыль

тыс. руб.

Статья	Сумма 2022 год	Сумма 2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(1 227)	(4 002)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль	(245)	(800)
Влияние постоянных разниц отчетного периода	1 843	33
Отложенный налог на прибыль	(1 598)	767
Текущий налог на прибыль	-	-

5. Информация о связанных сторонах

Аффилированными лицами Общества являются:

5.1. Иностранная организация «Шанхайская Заграничная Объединенная Инвестиционная Компания», зарегистрированная в Китайской Народной Республике (КНР). Владеет 100 % долей уставного капитала Общества.

Операций и остатков взаиморасчетов с «Шанхайская Заграничная Объединенная Инвестиционная Компания» в отчетном периоде нет.

5.2. ЗАО «Балтийская жемчужина» относится в ту же группу СИС. Генеральным директором ЗАО «Балтийская жемчужина» является У Хэминь.

Операции с ЗАО «Балтийская жемчужина» в 2022 году:

- признана выручка от аренды квартир в размере 953 тыс. руб.

Расчеты с ЗАО «Балтийская жемчужина» в 2022 году представлены:

тыс. руб.

Вид договора	Сальдо на начало периода	Возникло обязательств	Погашено обязательств	Сальдо на конец периода
<i>Кредиторская задолженность</i>				
Договор аренды квартиры	79	953	953	79
Договор купли-продажи квартиры	4 107	-	800	3 307
Всего кредиторская задолженность	4 186	953	1 753	3 386

5.3. Общество владеет 1% долей в уставном капитале ООО «Приморский город», на сумму 10 тыс. руб. Дивиденды в 2022 году не начислялись и не выплачивались. Генеральным директором ООО «Приморский город» является Яо Дун. ООО «Приморский Город» является управляющей компанией и начисляет коммунальные услуги по квартирам, которые Общество учитывает, как доходные вложения в материальные ценности. В 2022 году Общество признало в составе себестоимости коммунальные услуги от ООО «Приморский Город» в размере 336 тыс. руб. и полностью их оплатило. Остатка взаиморасчетов на 31.12.2022 нет.

5.4. Управление в Обществе осуществляется исполнительным органом – генеральным директором. Состав совета директоров утвержден единственным участником Общества: У Хэминь, Лю Шуньшэн, Сюн Гуанле.

Информация о вознаграждениях управляющему персоналу.

Начислено краткосрочное вознаграждение управляющему персоналу в размере 433 тыс. руб. (2021 год – 1 985 тыс. руб.), из него удержан НДФЛ 56 тыс. руб. (в 2021 году – 258 тыс. руб.), на выплаченное вознаграждение начислены страховые взносы в сумме 10 тыс. руб. (в 2021 году – 12 тыс. руб.)

Долгосрочное вознаграждение не начислялось и не выплачивалось.

Информация о бенефициарных владельцах.

«Шанхайская Заграничная Объединенная Инвестиционная Компания», зарегистрированная в Китайской Народной Республике (КНР). Владеет 100 % акций уставного капитала Общества и входит в группу СИС. Физические лица которые, в конечном счете, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие – более 25 процентов в капитале) компанией, - отсутствуют.

6. Оценочные обязательства, условные факты хозяйственной деятельности, непрерывность деятельности, события после отчетной даты

Обществом сформирован резерв на предстоящую оплату отпусков работникам. Информация о наличии и движении резерва раскрыта в таблице 7 Пояснений.

Иных существенных оценочных обязательств, условных фактов хозяйственной деятельности, подлежащих признанию (раскрытию) в бухгалтерской отчетности, не установлено.

Судебные дела, находящиеся в процессе рассмотрения на 31.12.2022, отсутствуют. Претензий, предъявленных Обществу, также нет.

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2022г, отсутствуют.

В конце 2019 года стала появляться информация о распространении в КНР коронавируса (Covid-19). Дальнейшее скоротечное развитие пандемии коронавируса по всему миру, введение в Российской Федерации карантинных и ограничительных мер повлияло на уровень деловой активности участников рынка. Пандемия и меры, предпринимаемые для ее сдерживания и минимизации последствий, оказывают влияние на деятельность компаний во многих отраслях.

В связи с введением постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020г. № 121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной

инфекции (COVID-19)» на территории Санкт-Петербурга режима повышенной готовности и мер запретительного/ограничительного характера, а также снижением туристического потока в связи с геополитической обстановкой и ограничительными мерами 2022 года, которые в совокупности препятствовали полноценному ведению коммерческой деятельности, Общество в течение 2020 - 2022 годов заключало с арендатором здания дополнительные соглашения к договору аренды об уменьшении размера ежемесячной арендной платы. Размер снижения арендной платы позволяет покрывать расходы Общества по содержанию здания и часть текущих расходов и при этом сохранить арендатора в период сокращения деловой активности. Снижение арендной платы привело к получению убытка от основной деятельности в 2022 году.

Руководство Общества продолжает следить за потенциальным воздействием указанных событий и предпримет все необходимые меры для снижения возможных негативных последствий.

Общество не располагает информацией, которая может вызвать существенную неопределенность в продолжении деятельности по крайней мере в течение ближайших 12 месяцев.

Генеральный директор
ООО «Торговый центр «Шанхай»



Хоу Сяоян

« 01 » февраля 2023 года