

Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест»

Бухгалтерская отчетность за 2022 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 2022 года;
- Отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
 - Отчета об изменениях капитала за 2022 год;
 - Отчета о движении денежных средств за 2022 год;
 - Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2022 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 ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 29.07.2022 г.



17 марта 2023 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС на 31 декабря 2022 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)	31.12.2022
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
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

☒ Да ☐ Нет
АО ДРТ
ИНН 7703097990
ОГРН 1027700425444

Наименование показателя	Пояснение	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы		27	40	55
Основные средства	4	1,855,333	1,940,124	2,017,618
Отложенные налоговые активы	15	163,161	171,553	186,106
Прочие внеоборотные активы	5	10,732	762	1,228
Итого по разделу I		2,029,253	2,112,479	2,205,007
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы		361	802	1,079
Налог на добавленную стоимость			61	-
Дебиторская задолженность	6	174,176	48,403	59,160
Денежные средства и денежные эквиваленты	7	84,473	483,916	105,048
Прочие оборотные активы		1,071	583	620
Итого по разделу II		260,081	533,765	165,907
БАЛАНС		2,289,334	2,646,244	2,370,914
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	8	100,100	100,100	100,100
Добавочный капитал		34,060	34,060	34,060
Резервный капитал		5,005	5,005	5,005
Нераспределенная прибыль		47,747	318,001	215,066
Итого по разделу III		186,912	457,166	354,231
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заёмные средства	9	1,784,770	1,784,770	1,784,770
Отложенные налоговые обязательства	15	48,986	51,991	54,412
Прочие обязательства	10	45,174	141,648	35,214
Итого по разделу IV		1,878,930	1,978,409	1,874,396
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность	10	223,492	210,669	141,709
Оценочные значения		-	-	578
Итого по разделу V		223,492	210,669	142,287
БАЛАНС		2,289,334	2,646,244	2,370,914

Ежов-Марьяев С.О.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2022-1-1436
от 07.07.2022 г

Маркина Л.А.

Главный бухгалтер филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности №4-Р/23 от 17.03.2023 г.

17 марта 2023 года

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2022 год

Организация	ООО «Регионинвест»	Форма по ОКУД	0710002
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2022
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	2022 год	2021 год
Выручка	11	649,666	618,317
Себестоимость продаж	12	(368,795)	(357,282)
Валовая прибыль		280,871	261,035
Коммерческие расходы	12	(537)	(1,327)
Управленческие расходы	12	(4,015)	(6,252)
Прибыль от продаж		276,319	253,456
Проценты к получению		29,535	3,173
Проценты к уплате	9	(196,860)	(160,629)
Прочие доходы	13	30,371	36,019
Прочие расходы	14	(74,344)	(2,456)
Прибыль до налогообложения		65,021	129,563
Налог на прибыль		(14,068)	(26,628)
в т.ч.			
текущий налог на прибыль	15	(8,380)	(14,496)
отложенный налог на прибыль	15	(5,688)	(12,132)
Чистая прибыль		50,953	102,935
СПРАВОЧНО			
Совокупный финансовый результат периода		50,953	102,935

Ежов-Маряев С.О.

Маркина Л.А.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2022-1-1436
от 07.07.2022 г.

Главный бухгалтер филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности №4-Р/23 от 17.03.2023 г.

17 марта 2023 года

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА за 2022 год

Организация	ООО «Регионинвест»	Форма по ОКУД	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2022
		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 ОКПФ/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 2020 года		100,100	34,060	5,005	215,066	354,231
Чистая прибыль		-	-	-	102,935	102,935
Дивиденды	8	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 года		100,100	34,060	5,005	318,001	457,166
Чистая прибыль		-	-	-	50,953	50,953
Дивиденды	8	-	-	-	(320,000)	(320,000)
Эффект первого применения ФСБУ 6/2020	4	-	-	-	(1,207)	(1,207)
Величина капитала на 31 декабря 2022 года		100,100	34,060	5,005	47,747	186,912

ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года
Чистые активы	186,912	457,166	354,231

Ежов-Маряев С.О.

Маркина Л.А.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2022-1-1436
от 07.07.2022 г.

Главный бухгалтер филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности №4-Р/23 от 17.03.2023 г.

17 марта 2023 года

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2022 год

Организация	ООО «Регионинвест»	Форма по ОКУД	0710005
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2022
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	2022 год	2021 год
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления – всего	641,815	578,295
поступления арендных платежей	611,689	563,694
поступления по налогу на добавленную стоимость	-	10,986
прочие поступления	30,126	3,615
Платежи – всего	(733,669)	(203,373)
платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(289,431)	(134,756)
выплата процентов по долговым обязательствам	(302,353)	(45,000)
платежи по налогам и сборам	(98,691)	(23,517)
на прочие выплаты, перечисления	(43,194)	(100)
Сальдо денежных потоков от текущей деятельности	(91,854)	374,922
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(8,367)	(2,638)
Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	(8,367)	(2,638)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
получение кредитов и займов	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу участника	(320,000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности	(320,000)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	(420,221)	372,284
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	483,916	105,048
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	84,473	483,916
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	20,778	6,584

Ежов-Марьев С.О.

Маркина Л.А.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2022-1-1436
от 07.07.2022 г.

Главный бухгалтер филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности №4-Р/23 от 17.03.2023 г.

17 марта 2023 года

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕГИОНИНВЕСТ»
ЗА 2022 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 2022 году:

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

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

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали в связи с передачей полномочий исполнительного органа управляющей организации – АО «ТПС Недвижимость».

Руководителем Компании в 2022 году является управляющая организация – АО «ТПС Недвижимость» в лице генерального директора Довбыша Владимира Владимировича («Генеральный директор»).

Руководство текущей деятельностью осуществляет Директор филиала АО «ТПС Недвижимость» в г. Краснодар 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 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 2022 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Компании, утвержденной приказом Генерального директора компании от 22 декабря 2021 года № РИ-12-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.

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 (302,353 тыс. руб. в 2022 году и 419,922 тыс. руб. в 2021 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 20 – «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. 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 20 – «Кредитные риски»).

Несмотря на вышеописанные события, руководство Компании ожидает, что в среднесрочной перспективе арендаторы, объявившие о приостановке деятельности на российских рынках будут полностью заменены новыми. В настоящее время Компания уже подписала ряд новых договоров по аренде и ведет детальную работу в отношении данного вопроса, это позволит продолжить работу с максимальной загрузкой торговых площадей. При этом, руководство Компании считает, что санкционные ограничения не окажут критического влияния на деятельность локальных арендаторов в дальнейшем.

Руководство полагает, что 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 декабря 2022 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2022 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 2022, 2021 и 2020 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 инвестиционной недвижимости

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.5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и стоимостью не более 100 тыс. 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.

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

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость (основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости), которая оценивается способом по переоцененной стоимости не подлежит амортизации. Проверка на обесценение инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату, при этом результат включается в финансовый результат деятельности Компании в качестве прочего дохода или расхода периода.

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. В случае существенного изменения продолжительности периода более 10%, в течение которого предполагается использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. 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.);
- 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.

Аренда

Компания признает актив в форме права пользования и соответствующее обязательство по аренде в отношении всех договоров аренды, в которых она является арендатором, за исключением договоров со сроком аренды 12 месяцев или менее и договоров аренды активов с низкой стоимостью. В отношении этих договоров аренды Компания признает арендные платежи в качестве операционных расходов на линейной основе в течение срока аренды, за исключением случаев, когда другой метод распределения расходов более точно соответствует распределению экономических выгод от арендованных активов во времени.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, дисконтированных с использованием ставки, заложенной в договоре аренды, которые не были уплачены на дату вступления договора аренды в силу. Впоследствии, обязательство по аренде оценивается путем увеличения балансовой стоимости на сумму процентов по обязательству по аренде и уменьшения балансовой стоимости на сумму осуществленных арендных платежей.

Активы в форме права пользования включают первоначальную оценку соответствующего обязательства по аренде, арендных платежей, произведенных в день или до дня вступления договора аренды в силу, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде и первоначальных прямых затрат. Впоследствии они оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Переменная арендная плата, которая не зависит от индекса или ставки, не включается в оценку обязательства по аренде и актива в форме права пользования. Соответствующие платежи признаются в качестве расходов в том периоде, в котором происходит событие или условие, которое вызывает эти платежи.

Платежи по аренде земли, привязанные к кадастровой стоимости, считаются полностью переменными и не подлежат капитализации в составе активов в форме прав пользования и обязательств по аренде, поскольку:

- кадастровая стоимость земли может изменяться как в большую, так и в меньшую стороны, в связи с чем отсутствует минимальный размер платежей, обязательный к выплате;
- механизм определения кадастровой стоимости носит неоднозначный характер (т.е. не является полностью прозрачным и рыночным);
- кадастровая стоимость определяется с периодичностью от 2 до 5 лет и, как следствие, может значительно отклоняться от рыночных значений на определенные даты.
- Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной или неоперационной (финансовой) аренды, в зависимости от того, переходят ли к арендатору экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды.

В случае классификации объекта учета в качестве неоперационной (финансовой) аренды Компания признает инвестицию в аренду в качестве актива в размере ее чистой стоимости. Впоследствии чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей. Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

Доходы по операционной аренде признаются равномерно или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

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 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. ИЗМЕНЕНИЯ КЛАССИФИКАЦИИ, ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК

Изменения учетной политики

Первое применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Начиная с настоящей бухгалтерской отчетности Компания применила ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В отношении ФСБУ 6/2020, Компания приняла решение отразить данное последствие изменения учетной политики без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на 1 января 2022 года. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств была принята их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация была рассчитана исходя из указанной выше первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020. Изменения балансовой стоимости основных средств в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 были списаны на нераспределенную прибыль.

Эффект первого применения ФСБУ 6/2020 на 1 января 2022 года представлен следующим образом:

	(тыс. руб.) 1 января 2022 года
Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости	
Инвестиционная недвижимость	(1,508)
Эффект на отложенные налоги (признание отложенного налогового обязательства)	301
Влияние на нераспределенную прибыль	(1,207)

Начиная с настоящей бухгалтерской отчетности Компания применила ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В отношении объектов учета аренды, в которых Компания выступает арендатором, Компания приняла решение отразить данное последствие изменения учетной политики путем единовременного признания на 1 января 2022 года права пользования активом и обязательства по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на другие объекты бухгалтерского учета не признавалось, сравнительные данные не пересчитывались.

Стоимость права пользования активом была принята равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости неуплаченных арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Компания привлекает или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

В связи с тем, что Компания выступает арендатором в части получения по договорам аренды земельных участков эффект от признания права пользования активом и обязательства по аренде на 1 января 2022 года равен нулю.

В отношении объектов учета аренды, в которых Компания выступает арендодателем, последствия изменения учетной политики отражены ретроспективно.

Эффект ретроспективного применения ФСБУ 25/2018 равен 0 тыс. руб. Объекты, предоставляемые Компанией в аренду, были классифицированы в качестве объектов операционной аренды.

Принятые с 2022 года существенные способы ведения бухгалтерского учета аренды представлены в Пояснении 2.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость 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.

Баланс на 31 декабря 2021 года	1,940,124
Эффект первого применения ФСБУ 6/2020	
Переклассификация остаточной стоимости из «Доходных вложений в материальные ценности»	(3,101)
Обесценение инвестиционной недвижимости вследствие применения ФСБУ 6/2020 на 31.12.2021 г.	
Поступление	-
Начисленная амортизация	(81,690)
Обесценение инвестиционной недвижимости вследствие применения ФСБУ 6/2020 на 31.12.2022 г.	-
Баланс на 31 декабря 2022 года	1,855,333

Движение стоимости инвестиционной недвижимости по основным группам представлено следующим образом:

	На 31 декабря 2021 года	Поступило	Выбыло	Эффект первого применения ФСБУ 6/2020	На 31 декабря 2022 года
Здания	2,331,137	-	-	-	2,331,137
Машины и оборудование	17,990	-	-	(272)	17,718
Производств. и хозяйственный инвентарь	13,716	-	-	(2,829)	10,887
Земельные участки	177,561	-	-	-	177,561
Итого	2,540,404	-	-	(3,101)	2,537,303

	На 31 декабря 2020 года	Поступило	Выбыло	(тыс. руб.) На 31 декабря 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
Итого	2,537,945	5,884	(3,425)	2,540,404

Сумма накопленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
Здания	658,021	578,664	499,339
Машины и оборудование	15,925	13,609	10,699
Производств. и хозяйственный инвентарь	8,024	8,007	10,289
Земельные участки	-	-	-
Итого	681,970	600,280	520,327

Информация о земельных участках, полученных по договорам аренды, учитываемым за балансом по кадастровой стоимости на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов представлена следующим образом:

Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь	(тыс. руб.)		
		31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
23:43:0205064:1024	13,923 кв.м.	231,616	231,616	243,276
23:43:0205065:12/13	300 кв.м.	5,027	5,027	5,678

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов в Компании нет объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации.

5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
Авансы, выданные подрядчикам на дострой и модернизацию ТРЦ	-	1,448	1,448
Прочие внеоборотные активы	1,957	762	1,228
Капитальные вложения	8,775	-	-
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	-	(1,448)	(1,448)
Итого	10,732	762	1,228

Резерв по сомнительным долгам по авансам, выданным подрядчикам на дострой ТРЦ, в сумме 1,448 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021, 2020 годов создан по причине того, что вероятность взыскания задолженности оценивается как низкая (Пояснение 6).

6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
Покупатели и заказчики	30,163	42,948	36,102
Расчеты по налогам и сборам	7,040	4,670	19,167
Авансы выданные	137,185	997	4,765
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	2,415	967	39
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	(2,627)	(1,179)	(913)
Итого	174,176	48,403	59,160

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	Авансы, выданные подрядчикам	Покупатели и заказчики и прочие расчеты
Баланс на 31 декабря 2020 года	1,448	913
Увеличение резервов	-	266
Использование резервов	-	-
Баланс на 31 декабря 2021 года	1,448	1,179
Увеличение резервов	-	-
Использование резервов	-	-
Баланс на 31 декабря 2022 года	1,448	1,179

7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
Депозитные счета, со сроком погашения менее 3-х месяцев	84,020	483,395	104,564
Текущие счета в банках	453	521	484
Итого	84,473	483,916	105,048

В течение 2022 года депозиты размещались на срок не более 3 месяцев.

Денежные средства на текущих счетах и денежные эквиваленты размещены в российских банках с кредитным рейтингом не ниже AAA(RU) (АКРА).

Размер ставки в течение 2022 года по указанным выше размещенным депозитам в Долларах США не более 0,27 % годовых, а размер ставки по депозитам в рублях – не более 7,5 % годовых (в зависимости от банков и сроков размещения).

8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлен следующим образом:

Участник	Доля %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.		
		2022 года	2021 года	2020 года
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	100	100,100	100,100	100,100
Итого		100,100	100,100	100,100

Международная компания общество с ограниченной ответственностью «ТПС Реал Эстейт Холдинг Лимитед» (МКООО «ТПС Реал Эстейт Холдинг Лимитед») зарегистрирована 07.04.2022 г. в порядке редомициляции компании с ограниченной ответственностью «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» (TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED) из республики Кипр в Российскую Федерацию.

В соответствии с решением единственного участника от 30 ноября 2022 года часть нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 318,000 тыс. руб. и часть прибыли по результатам 9 месяцев 2022 г. в размере 2,000 тыс. руб. была направлена на выплату дивидендов. 14 декабря 2022 года дивиденды были выплачены.

9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Долгосрочные займы по состоянию на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов представлены следующим образом:

Займодавец	Валюта займа	Ставка, %	Дата получения	Дата погашения по договору	(тыс. руб.)		
					На 31 декабря		
					2022 года	2021 года	2020 года
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	Российский рубль	9,00	25 ноября 2011 года	1 ноября 2030 года	1,784,770	1,784,770	1,784,770
Итого					1,784,770	1,784,770	1,784,770

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 2022 и 2021 годов по заемным средствам были начислены проценты на общую сумму 196,860 тыс. руб. и 160,629 тыс. руб. соответственно, которые были отнесены в состав статьи «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

Задолженность по процентам по состоянию на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов представлена в составе статьи «Прочие обязательства», поскольку указанные проценты должны быть выплачены вместе с возвратом займа в 2030 году.

В 2022 и 2021 году Компания досрочно погасила задолженность по процентам на сумму 302,353 тыс. руб. и 45,000 тыс. руб. соответственно.

10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2022 года	31 декабря 2021 года	2020 года
Кредиторская задолженность			
Поставщики и подрядчики	98,979	72,851	18,209
Авансы полученные	62,011	67,161	61,779
Обеспечительные взносы от арендаторов	60,073	64,745	49,580
Задолженность по налогам и сборам	22,685	27,767	30,551
НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных	(20,256)	(21,855)	(18,410)
Итого	223,492	210,669	141,709

Авансы, полученные на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов, представляют собой предоплату, полученную от арендаторов, в размере ежемесячной арендной платы.

Прочие долгосрочные обязательства на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2022 года	На 31 декабря 2021 года	2020 года
Проценты по займу	16,720	122,212	6,583
Обеспечительные взносы от арендаторов	32,793	23,274	32,022
Гарантийные удержания	1,097	3	1,905
НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных	(5,436)	(3,841)	(5,296)
Итого	45,174	141,648	35,214

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 18).

11. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2022 и 2021 годы представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2022 год	2021 год
Аренда	511,658	476,266
Маркетинг и эксплуатация	89,850	88,496
Коммунальные платежи	47,088	51,972
Прочие доходы	1,070	1,583
Итого	649,666	618,317

12. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2022 и 2021 годы представлены следующим образом:

	2022 год	(тыс. руб.) 2021 год
Расходы по обычным видам деятельности		
Расходы на управление и эксплуатацию включая:	164,155	158,343
<i>Услуги управления по Договору с АО «ТПС Недвижимость»</i>	80,622	66,883
<i>Услуги по комплексной технической эксплуатации объекта</i>	42,692	40,689
<i>Услуги клининговой компании</i>	19,157	20,568
<i>Расходы на маркетинговые мероприятия</i>	11,060	16,056
<i>Расходы на охрану объекта</i>	10,624	14,147
Амортизационные отчисления	83,398	83,392
Коммунальные расходы	54,892	60,996
Налог на имущество	55,941	41,574
Аренда земли	6,313	6,073
Аудиторские, юридические и консультационные услуги	3,030	5,244
Прочие	5,618	9,239
Итого	373,347	364,861

Увеличение расходов по налогу на имущество в 2022 году обусловлено тем, что с 01 января 2022 года для расчета налога применяется измененная кадастровая стоимость ТРЦ «Галерея Краснодар 2», стоимость объекта увеличилась с 2,078,683 тыс. руб. до 2,797,042 тыс. руб.

13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2022 и 2021 годы представлены следующим образом:

	2022 год	(тыс. руб.) 2021 год
Прибыль прошлых лет, нетто	-	25,557
Курсовые разницы, нетто	21,236	4,498
Неустойки по договорам аренды и прочим договорам подряда	8,558	3,258
Покупка иностранной валюты	-	1,905
Компенсации по договорам аренды	372	328
Прочие	205	473
Итого	30,371	36,019

В 2021 году 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.

14. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2022 и 2021 годы представлены следующим образом:

	2022 год	(тыс. руб.) 2021 год
Отклонение курса при покупке/продаже валюты	26,380	2,050
Резерв по сомнительным долгам	-	266
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями (кроме % по кредитам)	96	123
Резерв под оценочные обязательства	-	-
Прочие	47,868	17
Итого	74,344	2,456

В 2022 году налог на имущество за 2019, 2020 и 2021 гг. был пересчитан на основании решения суда и произведена доплата налога в бюджет РФ. По решению суда кадастровая стоимость здания торгово-развлекательного центра «Галерея Краснодар 2» была увеличена до 2,929,648 тыс. руб. Расходы по доначислению налога в размере 42,548 тыс. руб. отражены в 2022 году в прочих расходах.

Также в прочих расходах отражены услуги по юридическому сопровождению судебного спора по иску об установлении кадастровой стоимости в размере 4,800 тыс. руб.

15. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль за 2022 и 2021 годы и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

	2022 год	(тыс. руб.) 2021 год
Прибыль до налогообложения	65,021	129,563
Условный расход по налогу на прибыль	(13,004)	(25,913)
Постоянные налоговые расходы:		
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(1,064)	(715)
прочие	-	-
Итого	(1,064)	(715)
Налог на прибыль	(14,068)	(26,628)

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

	2022 год	(тыс. руб.) 2021 год
(Уменьшение) / Увеличение отложенных налоговых активов:		
по убыткам прошлых лет	(8,380)	(14,495)
по основным средствам	(12)	5
по оценочным обязательствам	-	(116)
по резерву по сомнительным долгам	-	53
Итого	(8,392)	(14,553)
Уменьшение / (Увеличение) отложенных налоговых обязательств:		
по основным средствам	2,704	2,421
Итого	2,704	2,421
Отложенный расход по налогу на прибыль	(5,688)	(12,132)

Ставка по налогу на прибыль в 2022 и 2021 годах составляла 20 процентов, правила налогообложения не изменялись.

16. 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 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 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.	МКООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД», зарегистрированная 07.04.2022 в порядке редомициляции TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED из Республики Кипр в РФ	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами в уставном капитале Компании	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
2.	Акционерное общество «ТПС Недвижимость»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа (управляющая организация) Компании	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
3.	Акционерное общество «Галерея Краснодар»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Славянка»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Хорошо!»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Новомолл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Югсантехмонтаж»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
8.	Акционерное общество «МОРЕМОЛЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
9.	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; член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость»)	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:

10.	Левитина Юлия Александровна	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
11.	Пахоменко Тамара Арсентьевна	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
12.	Смагин Алексей Сергеевич	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022 Председатель Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» с 15.03.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
13.	Зиновьев Роман Николаевич	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
14.	Скоробогатько Александр Иванович	Член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
15.	Вдовиченко Игорь Валерьевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
16.	Земская Екатерина Григорьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
17.	Колганов Антон Владимирович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
18.	Корсакова Татьяна Викторовна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
19.	Чиналиев Владимир Улукбекович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
20.	Ярош Наталья Владимировна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
21.	Непритимова Елена Валерьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
22.	Ядыкин Владимир Андреевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2022 по 31.12.2022	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»

Операции и остатки в расчетах по группам связанных сторон

Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ, без НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	2022 год	2021 год
АО «ТПС Недвижимость»	Услуги оперативного управления	80,622	66,883
АО «ТПС Недвижимость»	Услуги тех. эксплуатации	7,863	-
АО «Галерея Краснодар»	Услуги теплоснабжения	6,553	8,067
АО «Галерея Краснодар»	Прочие	284	296
АО «ТПС Недвижимость»	Прочие	469	-
АО «ТПС Недвижимость»	Юридические услуги	220	240
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	Услуги документооборота	77	-
Итого		96,088	75,486

Реализация оборудования, товаров, работ и услуг, без НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	2022 год	2021 год
АО «Галерея Краснодар»	Услуги аренды территории парковки	2,980	2,980
Итого		2,980	2,980

Дебиторская задолженность с НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	На 31 декабря		
		2022 год	2021 год	2020 год
АО «ТПС Недвижимость»	Реализация товаров, работ, услуг	-	-	1,231
АО «Галерея Краснодар»	Реализация товаров, работ, услуг	298	298	298
Итого		298	298	1,529

Кредиторская задолженность с НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	На 31 декабря		
		2022 год	2021 год	2020 год
АО «Галерея Краснодар»	Приобретение товаров, работ, услуг	1,380	1,878	1,777
АО «ТПС Недвижимость»	Приобретение товаров, работ, услуг	83,753	46,523	151
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	Приобретение товаров, работ, услуг	92	-	-
Итого		85,225	48,401	1,928

Проценты начисленные

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	2022 год	2021 год
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	196,860	160,629
Итого	196,860	160,629

Задолженность по процентам и займам

Наименование связанной стороны	На 31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
ТПС РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО (задолженность по основному долгу)	1,784,770	1,784,770	1,784,770
ТПС РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО (задолженность по процентам)	16,720	122,212	6,583
Итого	1,801,490	1,906,982	1,791,353

(тыс. руб.)

Денежные операции со связанными сторонами

	2022 год		2021 год	
Движение денежных средств по текущей деятельности				
Прочие поступления	2,980		2,980	
На оплату товаров, работ, услуг (без НДС)	(65,485)		(36,780)	
Выплата процентов по долговым обязательствам	(302,353)		(45,000)	
Движение денежных средств по финансовой деятельности				
Поступление займов	-		-	
Возврат займов	-		-	
Выплата дивидендов	(320,000)		-	

(тыс. руб.)

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 2022 и 2021 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2022 и 2021 годов.

Выплаты основному управленческому персоналу в 2022 и 2021 годах не осуществлялись, так как сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали. Полномочия исполнительного органа переданы управляющей организации АО «ТПС Недвижимость».

17. КУРСЫ ВАЛЮТ И КУРСОВЫЕ РАЗНИЦЫ

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

Валюта	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Доллар США	70.3375	74.2926	73.8757
Евро	75.6553	84.0695	90.6824
			(тыс. руб.)
			2022 год
			2021 год
Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте	20,778		4,675
Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях	458		(177)
Итого	21,236		4,498

18. 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 2022 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 61,1 тыс. долл. США (3,732 тыс. руб. по курсу на дату выдачи гарантии) и 36,628 тыс. руб.

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.

19. 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.

20. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Операционные риски

Операционная среда – Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим 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.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения «специальной военной операции» на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

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 (Пояснение 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 2022 году пандемия COVID-19 продолжает 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.

Налоговые риски

Налогообложение – Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Компании может быть оспорена налоговыми 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.

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.) 31 декабря 2022года
Денежные средства и денежные эквиваленты	84,473
Дебиторская задолженность	174,176
Итого максимальный кредитный риск	258,649

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые по оценке Компании на отчётную дату имеют низкий риск дефолта. По состоянию на 31 декабря 2022 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;
- в ПАО «Банк ВТБ» (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство Эксперт РА присвоило банку рейтинг ruAAA, что соответствует максимально высокому рейтингу 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.

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

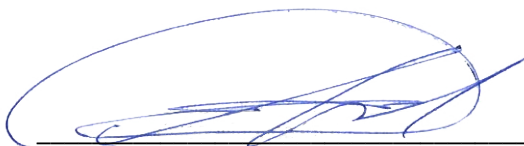
Правовые риски – риск изменения нормативно-правовой базы, возможных санкций государственных структур, ограничения в деятельности, связанных с несовершенством правовой системы (нестабильность, противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих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

Условные обязательства

В 2022 году Компания не имела существенных неисполненных обязательств, предписанных нормативными актами, а также начатых судебных процессов, которые с высокой степенью вероятности будут проиграны Компанией.

21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2022-1-1436
от 07.07.2022 г.

17 марта 2023 года



Маркина Л.А.

Главный бухгалтер филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности №4-Р/23 от 17.03.2023 г.