

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

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

с.1

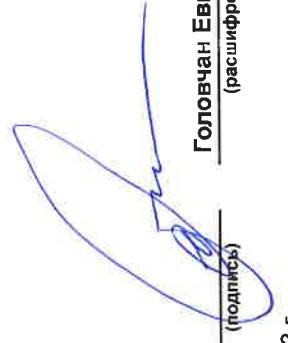
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	260	(81)	-	(66)	-	260	(147)	
	5110	за 2021г.	163	(42)	97	(39)	-	260	(81)	
в том числе: Товарный знак	5101	за 2022г.	163	(61)	-	(18)	-	163	(79)	
	5111	за 2021г.	163	(42)	-	(19)	-	163	(61)	
Видеоорлик "Действия арендаторов при эвакуации"	5102	за 2022г.	97	(20)	-	(48)	-	97	(68)	
	5112	за 2021г.	-	-	97	(20)	-	97	(20)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:				97	(97)		
Видеоролик: "Действия арендаторов при эвакуации"	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	97	(97)	-	



Головчан Евгений Петрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

20 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 473 823	(35 544)	16 870	(805)	735	(12 684)		1 489 888	(47 493)
	52001	межотчетный*			15 970	-6742	14387			9229	14386
	5210	за 2021г.	1 451 836	(38 852)	13 707	(949)	928	(12 006)		1 464 594	(49 930)
в том числе:	5201	за 2022г.	19 442	(11 799)	-	-	-	(2 167)		19 442	(13 966)
	52011	межотчетный*					3615				3615
	5211	за 2021г.	19 442	(13 241)	-	-	-	(2 173)		19 442	(15 414)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	33 450	(11 730)	1 338	-	-	(5 786)		34 788	(17 516)
	52021	межотчетный*	-	-	-	(4 577)	4 596	-	-	(4 577)	4 596
	5212	за 2021г.	28 091	(10 490)	10 168	(232)	226	(6 062)		38 027	(16 326)
Офисное оборудование	5203	за 2022г.	1 270	(646)	-	(281)	281	(209)		989	(574)
	52031	межотчетный*	-	-	-	(275)	563	-	-	-274	563
	5213	за 2021г.	1 965	(1 286)	-	(421)	406	(329)		1 544	(1 209)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2022г.	6 848	(2 933)	1 502	-	-	(1 631)		8 350	(4 564)
	52041	межотчетный*	-	-	-	(769)	1429	-	-	(769)	1429
	5214	за 2021г.	4 078	(3 641)	3 539	-	-	(721)		7 617	(4 362)
Другие виды основных средств	5205	за 2022г.	12 165	(8 436)	14 030	(524)	454	(2 065)		25 671	(10 047)
	52051	межотчетный*				(1 121)	3300			(1 121)	3299
	5215	за 2021г.	13 582	(9 310)	-	(296)	296	(2 721)		13 286	(11 735)
Транспортные средства	5206	за 2022г.	884	-	-	-	-	-		884	-
	52061	межотчетный*	-	-	-	-	884	-	-	-	884
	5216	за 2021г.	884	(884)	-	-	-	-		884	(884)
Аренднованное имущество	5207	за 2022г.	15 970	-	15 970	-	-	(826)		15 970	(826)
	52071	межотчетный*	-	-	-	-	-	-		15 970	-
	5217	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-
Земельные участки	5208	за 2022г.	1 383 794	-	-	-	-	-		1 383 794	-
	5218	за 2021г.	1 383 794	-	-	-	-	-		1 383 794	-
	5220	за 2022г.	14 888 215	(4 317 582)	23 880	-	-	(547 627)		14 912 095	(4 865 209)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	12 346 325	(3 520 632)	6 397	-	-	(434 221)		14 888 215	(4 317 582)
	5221	за 2022г.	14 888 215	(4 317 582)	23 880	-	-	(547 627)		14 912 095	(4 865 209)
	5231	за 2021г.	12 346 325	(3 520 632)	6 397	-	-	(434 221)		14 888 215	(4 317 582)

* Корректировка в связи с изменением УП (переход на ФСБУ)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	8 146	41 940	(2 758)	(40 751)	6 577
	5250	за 2021г.	12 627	16 846	(1 224)	(20 103)	8 146
в том числе:							
	Незаконченные операции по реконструкции основных средств	5241	3 019	27 198	-	(23 880)	6 184
	5251	за 2021г.	2 274	7 142	-	(6 397)	3 019
Незаконченные операции по приобретению основных средств	5242	за 2022г.	5 127	14 742	(2 758)	(16 871)	240
	5252	за 2021г.	10 353	9 704	(1 224)	(13 706)	5 127

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

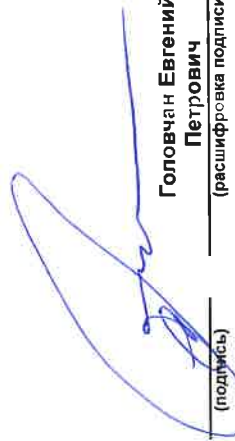
Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	23 880	6 397
в том числе:			
ТРЦ Аура	5261	23 880	6 397
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	4 128 159	4 343 361	3 626 384
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	19 020
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	11 430 680	11 966 859	10 209 487
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	1 383 794	1 386 226	1 383 794
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)


**Головчан Евгений
Петрович**

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
			первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка		первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	10	-	-	-	-	10	-	
	5311	за 2021г.	10	-	-	-	-	10	-	
в том числе:										
Инвестиции в другие компании	5302	за 2022г.	10	-	-	-	-	10	-	
	5312	за 2021г.	10	-	-	-	-	10	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:										
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	10	-	-	-	-	10	-	
	5310	за 2021г.	10	-	-	-	-	10	-	

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	10	10	10
в том числе:				
Инвестиции в другие компании	5321	10	10	10
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)



Головчан Евгений
Петрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель



Головчан Евгений
Петрович
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	на конец периода						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503 5523	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022г. за 2021г.	108 129 100 848	(15 264) (20 625)	42 566 52 482	12 994 552	(50 245) (46 093)	(1 416) (3)	(1 232) 5 361	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	108 910 108 129	(13 381) (15 264)
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022г. за 2021г.	53 566 60 843	(73) (502)	22 519 18 102	- -	(20 660) (25 379)	- -	(597) 429	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	55 425 53 566	(670) (73)
Авансы выданные	5512 5532	за 2022г. за 2021г.	28 644 10 685	(19) (51)	19 831 28 598	- -	(26 700) (10 639)	- -	8 32	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	21 775 28 644	(11) (19)
Прочая	5513 5533	за 2022г. за 2021г.	25 919 29 320	(15 172) (20 072)	216 5 782	12 994 552	(2 885) (10 075)	(1 416) (3)	(643) 4 900	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	31 710 25 919	(12 700) (15 172)
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	108 129	(15 264)	42 566	12 994	(50 245)	(1 416)	(1 232)	-	-	-	-	-	-	-	108 910	(13 381)
	5520	за 2021г.	100 848	(20 625)	52 482	552	(46 093)	(3)	5 361	-	-	-	-	-	-	-	108 129	(15 264)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		20 915	7 533	23 747	8 483	29 662	9 036
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	1 780	1 769	80	7	1 956	1 454
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	670	-	1 319	1 299	436	384
прочая	5542	18 465	5 764	22 348	7 177	27 270	7 198
	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление		погашение	выбыло	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из периода из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	7 579 486	269 211	-	(249 567)	-	-	-	-	7 599 130
	5571	за 2021г.	7 939 506	15 666	-	(375 686)	-	-	-	-	7 579 486
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	7 563 820	269 211	-	(249 234)	-	-	-	-	7 583 797
	5572	за 2021г.	7 939 506	-	-	(375 686)	-	-	-	-	7 563 820
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	15 666	-	-	(333)	-	-	-	-	15 333
	5574	за 2021г.	-	15 666	-	-	-	X	-	X	15 666
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	304 470	52 319	937 348	(985 678)	(1 459)	49	-	-	307 049
	5580	за 2021г.	335 473	94 885	493 445	(619 285)	(391)	343	-	-	304 470
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	19 693	6 201	-	(8 150)	-	-	-	-	17 744
	5581	за 2021г.	14 286	9 702	3	(4 298)	-	-	-	-	19 693
авансы полученные	5562	за 2022г.	176 644	40 996	-	(35 094)	(1 459)	-	-	-	181 087
	5582	за 2021г.	182 887	72 901	-	(78 753)	(391)	-	-	-	176 644
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	84 584	4 959	356	(1 914)	-	343	-	-	87 985
	5583	за 2021г.	73 614	10 616	23	(12)	-	-	-	-	84 584
кредиты	5564	за 2022г.	21 883	-	936 992	(939 220)	-	-	-	-	19 655
	5584	за 2021г.	63 896	-	493 419	(535 432)	-	-	-	-	21 883
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	1 666	163	-	(1 300)	-	49	-	-	578
	5586	за 2021г.	790	1 666	-	(790)	-	-	-	-	1 666
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	X	-
Итого	5550	за 2022г.	7 883 956	321 530	937 348	(1 235 245)	(1 459)	49	X	-	7 906 179
	5570	за 2021г.	8 274 979	110 551	493 445	(994 671)	(391)	343	X	-	7 883 956

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	7 342	2 269	4 074
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	744	649	648
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	6 508	1 510	3 426
прочая задолженность	5593	90	110	-
	5594	-	-	-

Руководитель

Головчан Евгений
Петрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	31 254	30 273
Расходы на оплату труда	5620	36 365	32 600
Отчисления на социальные нужды	5630	7 531	9 326
Амортизация	5640	560 378	446 267
Прочие затраты	5650	437 973	449 752
Итого по элементам	5660	1 073 501	968 118
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 073 501	968 118

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

Руководитель _____
 (подпись)

Головчан Евгений
 Петрович
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 326	3 886	(4 433)	-	2 779
в том числе:						
Резерв предстоящих расходов на оплату отпуска	5701	3 326	3 886	(4 433)	-	2 779

Руководитель

Головчан Евгений

Петрович

(расшифровка подписи)

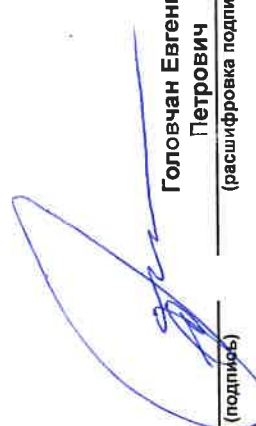
(подпись)

20 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	75 580	95 668	89 637
в том числе:				
Банковские гарантии	5801	75 580	95 668	89 637
Выданные - всего	5810	7 715 013	7 715 013	7 715 013
в том числе:				
Залог	5811	7 715 013	7 715 013	7 715 013

Руководитель _____
 (подпись)



Головчан Евгений
 Петрович
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЙ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СибСтройИнвест» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения

1.1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройИнвест» (далее - «Общество») образовано 01.09.2006 г. за ОГРН 5067746399540, ИНН/КПП 7727587313/540601001.

Общество зарегистрировано по адресу: 630099, Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Военная, д.5., этаж 4, помещение №19.

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2022 составила 39 человек (31.12.2021 – 41 человек, 31.12.2020 – 38 человек).

Общее руководство Обществом осуществляет единоличный исполнительный орган: генеральный директор.

Аудитор Общества ООО «Центр-Аудит».

Единственным участником Общества является: ООО «СибСтройХолдинг», с адресом регистрации: 119435, ГОРОД МОСКВА, БОЛЬШОЙ САВВИНСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 12, СТРОЕНИЕ 11, ЭТ 2 ПОМ I ЧАСТЬ КОМНАТЫ 4.

У Общества на 31.12.2022 г. нет действующих лицензий.

Уставный капитал складывается из номинальной стоимости долей участников и составляет 4 650,00 тыс. рублей. Уставный капитал сформирован за счет денежных средств и оплачен полностью.

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуется генеральным директором Общества.

Ведение бухгалтерского учета возложено генеральным директором на структурное подразделение - бухгалтерию, возглавляемое главным бухгалтером.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

1.2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований.

Сохраняющаяся политическая напряженность, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Некоторые указанные выше меры были впоследствии смягчены, но по состоянию на 31 декабря 2021 г. уровень распространения инфекции оставался высоким, доля вакцинированных была относительно низкой и существовал риск того, что российские государственные органы будут вводить дополнительные ограничения в последующих периодах, в том числе в связи с появлением новых разновидностей вируса.

В 2021 году экономика России демонстрировала положительную динамику восстановления от пандемии. Этому также способствовало восстановление мировой экономики и повышение цен на мировых товарных рынках. Тем не менее более высокие цены на некоторых рынках в России и по всему миру также способствуют росту инфляции в России.

В 2022 году пандемия не оказывала существенного влияния на деятельность Общества и не повлияла на непрерывность его деятельности.

4 февраля 2022 года Россия начала специальную военную операцию на Украине. Правительства многих стран принимают все более жесткие меры против России и Белоруссии. Эти меры уже замедлили экономику как в Российской Федерации, так и в глобальном масштабе, что может оказать более широкое воздействие на соответствующие экономики, поскольку меры будут действовать в течение длительного периода времени. Конфликт может иметь серьезные последствия для экономики всего мира, которые трудно точно оценить. Главной проблемой на данный момент является рост инфляции, неопределенность в отношении поставок товаров из-за нарушения определенных мировых торговых потоков, повышенный риск невыполнения договорных обязательств, не соблюдения ранее достигнутых договоренностей.

Влияние сложившейся политической и экономической ситуации на Общество во многом зависит от характера и продолжительности неопределенных и непредсказуемых событий, таких как дальнейшие военные действия, дополнительные санкции.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим сотрудникам и посетителям ТРЦ:

- Проведена оптимизация расходов Общества в 2022 г. Бюджет на 2023 г. сформирован с учетом предполагаемого негативного влияния на уровень потребительского спроса;
- Оптимизирован процесс закупок товарно-материальных ценностей в связи с уходом некоторых поставщиков с рынка Российской Федерации;
- Проведена работа по поиску новых арендаторов и заключению с ними договоров аренды на помещения, по которым были расторгнуты договора аренды в связи с прекращением деятельности в России международных розничных торговых сетей.

2. Основные положения учетной политики

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующей учетной политики.

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Уровень существенности показателей с целью отражения их в бухгалтерской отчетности признается равным не менее пяти процентов к валюте баланса. Существенной признается учетная ошибка, в результате исправления которой показатель по соответствующей статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 10%.

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Курсы иностранных валют:

Наименование	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
За 1 доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
За 1 евро	75,6553	84,0695	90,6824

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.2. Изменения в учетной политике Общества на 2022 г.

2.2.1 Переход на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" с 01.01.2022 г. в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020 и п. 26 ФСБУ 26/2020 Общество не пересчитывала сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств в межотчетный период.

В результате пересмотра сроков эксплуатации некоторых объектов основных средств, списания объектов основных средств, стоимость которых не превышает установленного лимита в Обществе в соответствии с п. 4 ФСБУ 6/2020 – 100 000 руб. в межотчетном периоде были проведены следующие корректировки:

Группа основных средств	Корректировка первоначальной стоимости	Корректировка накопленной амортизации
Сооружения	-	-3 615
Машины и оборудование (кроме офисного)	-4 577	-4 596
Офисное оборудование	-275	-563
Производственный и хозяйственный инвентарь	-769	-1 429
Другие виды основных средств	-1 121	-3 300
Транспортные средства	-	-884
Итого	-6 742	-14 387

В связи с введением с 01.01.2022 г. нового способа учета инвестиционной недвижимости в межотчетном периоде был списан накопленный добавочный капитал по переоценке здания ТРЦ Аура в размере 6 975 тыс. руб. на счет учета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

2.2.2 Переход на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

В связи с применением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с 01.01.2022 г. в соответствии с п. 50 ФСБУ 25/2018 Общество (арендатор) по каждому договору аренды единовременно признала на 31.12.2021 право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Стоимость права пользования активом первоначально оценена как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на 31.12.2021, а стоимость обязательства по аренде рассчитана как приведенная стоимость остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях, которая составила 9,97% (https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/1222/).

В 2022 г. были начислены и отнесены на прочие расходы Общества проценты по арендным обязательствам в размере 1 501 007,09 руб.

Организация не пересчитывала сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода на стоимость права пользования активами и отражена стоимость обязательства по аренде земельного участка с кадастровым номером 54:35:101430:23.

№ п/п	Арендодатель	Номер и дата договора аренды	Стоимость права пользования активами		Обязательства по аренде	
			на 01.01.2022	на 31.12.2022	на 01.01.2022	на 31.12.2022
1	ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МЭРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА	110757 от 19.04.2012	15 970	15 970	15 144	15 666

2.2.3 В 2022 г. не вносились существенные правки в учетную политику на 2023 г.

3. Раскрытие существенных показателей

3.1. Нематериальные активы

Признание, оценка, учет операций и раскрытие информации о нематериальных активах Организации осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н (далее – ПБУ 14/2007).

Организация ведет начисление амортизации по нематериальным активам с применением счета 05 «Амортизация нематериальных активов» линейным способом исходя из срока полезного использования, определяемого при принятии нематериального актива к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования по каждому нематериальному активу устанавливается Организацией в соответствии с п. 25, 26 ПБУ 14/2007 и ежегодно проверяется на необходимость уточнения в соответствии с п. 27 ПБУ 14/2007. В отчетном году изменение сроков полезного использования и способов начисления амортизации не производилось.

Переоценка нематериальных активов Обществом не производится в связи с отсутствием активного рынка указанных нематериальных активов, по данным которого определяется текущая рыночная стоимость.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время использования.

3.2. Основные средства и капитальные вложения

Признание, оценка, учет операций и раскрытие информации об основных средствах в 2022 г. осуществляется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Объекты со стоимостью приобретения не более 100 000 руб. (включительно) за единицу, включая предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь) и специальную одежду, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев не признаются объектами основных средств. Стоимость таких объектов относится на расходы.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из ожидаемых сроков полезного использования основных средств с учетом ожидаемой производительности или мощности; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Общество осуществляет начисление амортизации объектов основных средств линейным способом по всем группам основных средств, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования инвентарных объектов основных средств.

Амортизация не начисляется по земельным участкам.

Переоценка основных средств не производится.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете 01.03 "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

3.3. Финансовые вложения

Признание, оценку, учет и раскрытие информации о финансовых вложениях Общество осуществляет в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Минфина РФ №126н от 10 декабря 2002 г., зарегистрированным в Минюсте РФ 27 декабря 2002 г. № 4085

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. Для целей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном ПБУ 19/02 порядке и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Переоценка производится ежеквартально. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Учет и списание финансовых вложений для целей бухгалтерского учета производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, осуществляется проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется по всем финансовым вложениям, имеющимся в организации, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость.

Под существенным снижением стоимости финансовых вложений понимается снижение более чем на 10% от их учетной (первоначальной) стоимости.

Проверку определения устойчивого снижения стоимости финансовых вложений организация проводит на протяжении трех лет подряд (включая текущий год).

При определении расчетной стоимости финансовых вложений используется бухгалтерская отчетность юридических лиц (эмитента акций, общества с ограниченной ответственностью, заемщика, кредитной организации и т.п.) за отчетный период на основании данных по состоянию на 30 сентября отчетного года.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

3.4. Правила формирования в бухгалтерском учете и порядок раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль организаций.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом с устранением постоянных и временных разниц.

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

Условный доход и условный расход по налогу на прибыль учитывается на обособленном субсчете, т.е. к счетам 99 и 68 открываются дополнительные субсчета.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Отложенные налоговые активы (ОНА) отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете по учету ОНА:

№ п/п	Вид	На 31.12.2022 г., тыс. руб.	На 31.12.2021 г., тыс. руб.
1	Материалы	331	-
2	Основные средства	17	10
3	Оценочные обязательства	556	665
4	Резервы сомнительных долгов	2 676	3 053
5	Убытки прошлых лет	961 447	946 171
6	Арендные обязательства	6 618	6 978
	Итого	971 645	956 877

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете по учету ОНО.

№ п/п	Вид	На 31.12.2022 г., тыс. руб.	На 31.12.2021 г., тыс. руб.
1	Кредиторская задолженность	-	3 784
2	Нематериальные активы	6	15
3	Основные средства	1 352 788	1 426 399
4	Расходы будущих периодов	27	-
5	Проценты по обязательствам	3 484	-
	Итого	1 356 305	1 430 198

3.5. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению линейным способом в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Клиентская лицензия 1С на 20 рабочих мест (программная защита)	31	47	62
Ключ активации ОФД на 1 ККТ с 27.10.22	2	-	-
Ключ активации СБИС ОФД для обработки ФД 1 ККТ 36 месяцев с 07.05.21	2	4	-
Ключ активации СБИС ОФД для обработки ФД 9 ККТ 36 месяцев	-	26	43
Ключ активации СБИС ОФД на 2 ККТ с 10.11.20	-	-	5
Ключ активации СБИС ОФД на 3 ККТ с 21.09.21	12	19	-
Лицензия ACADLT 2017 TL-3Y ADV WW ELD 2019-2022	-	-	21
Лицензия Microsoft 35 штук	168	249	330
Лицензия аппаратной защиты	1	1	1
Лицензия на ПО ССamera (4 шт)	14	27	40
Лицензия на программное обеспечение «Планшет»	5	6	7

Лицензия на программное обеспечение QIS-сервер	-	-	1
Лицензия на программу Scamera Mall версия 5.11.1.0	114	-	-
Лицензия на программу Scamera Retail версия 5.11.1.0	104	-	-
Лицензия ПО SKYROS VideoNet-VMS SM-IP (Скайрос)	3	3	-
Лицензия подключения видеоканала 25 шт	25	38	50
Лицензия подключения видеоканала SecurOS Premium 10 шт	20	25	38
Лицензия пользователя системы 10 шт	19	29	-
Лицензия подключения видеоканала SecurOS Premium 13 шт	33	-	-
Лицензия ядра видео сервиса версия 10.x	4	5	7
ПО Microsoft Windows 10 Professional 64bit Russian 1pk DSP OEI DVD, Bulk	17	21	-
ПО Scada-система "ЭНТЕК"	121	160	-
Подписка O365 BsnessPrem ShrdSvr 35 штук 2021 год	-	-	283
Права для программы на ЭВМ Office Home and Business 2021 Russian Only Medialess 3 шт	57	-	-
Права для программы на ЭВМ Office Home and Business 2021 Russian Only Medialess 4 шт	79	-	-
Программное обеспечение VMware vSphere 7 Essentials Plus Kit for 3 hosts (Max 2 processors per host)	317	405	-
Программное обеспечение Программное обеспечение Veeam Backup Essentials Universal Perpetual License.	86	110	-
Итого прочие внеоборотные активы	1 234	1 175	888

3.6. Запасы

Признание, оценка, учет операций и раскрытие информации о запасах в 2022 г. осуществляется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Указанный Стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для Управленческих нужд.

К запасам для Управленческих нужд относятся:

- канцелярские и хозяйственные товары;
- расходные материалы для компьютеров и офисной техники (картриджи, USB-флеш-накопители, компьютерные мыши и т.д.);
- бакалейная продукция (приобретаемые для нужд офиса - чай, кофе, одноразовая посуда, салфетки, бумажные полотенца, жидкость для мытья посуды и т.п.).

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи.

За чистую стоимость продажи запасов Общество принимает цену, по которой можно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Общество провело тестирование на обесценение запасов путем сравнения балансовой (учетной) стоимости и чистой стоимости продажи на 31.12.2022 г. Исходя из принципов рациональности и существенности и в соответствии с Учетной политикой по бухгалтерскому учету были протестированы запасы со сроком хранения более 365 дней и фактической стоимостью более 1% от стоимости выбранных для проверки запасов. Обесценение запасов не было выявлено в связи с ростом инфляции и потребительских цен на аналогичные запасы.

3.7. Дебиторская задолженность

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Ниже приведены данные об остатках дебиторской задолженности и созданному резерву сомнительных долгов:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	55 425	53 566	60 843
Авансы выданные поставщикам	21 775	28 644	10 685
Дебиторская задолженность по налогам и сборам	-	2 099	13
Прочая дебиторская задолженность	31 711	23 820	29 307
Резерв сомнительных долгов по задолженности покупателей и заказчиков	-670	-73	-502
Резерв сомнительных долгов по авансам выданным	-11	-19	-51
Резерв сомнительных долгов по прочей дебиторской задолженности	-12 701	-15 172	-20 072
Итого дебиторская задолженность	95 529	92 865	80 223

Прочая дебиторская задолженность

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Дебиторская задолженность по заработной плате	-	-	-
Авансы выданные подотчетным лицам	58	89	276
Дебиторская задолженность по претензиям	18 216	22 974	28 603
Дебиторская задолженность прочих контрагентов	736	757	428
Итого	19 010	23 820	29 307

Сумма дебиторской задолженности, погашенной путем зачета встречных требований кредиторов (по полученным заемным средствами по кредиторской задолженности, возникшей в результате операций приобретения имущества, а также по другим основаниям), составила 15 071 тыс. руб. в отчетном году (23 954 тыс. руб. – в 2021 г.).

Общая величина сомнительной дебиторской задолженности, в отношении которой в отчетном году был создан резерв, составила 13 382 тыс. руб. (15 264 тыс. руб. - в 2021 г.).

Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва сомнительных долгов, составила 3 122 тыс. руб. в отчетном году г. (9 462 тыс. руб. – в 2020 г.).

3.8. Денежные средства, денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Средства в кассе	2 456	2 850	2 493
Средства на расчетных счетах	8 517	13 031	25 112
Средства на валютных счетах	6 211	309 557	274 291
Средства от продаж по платежным картам	25	37	16
Средства на депозитных счетах	395 500	-	-
Средства на других счетах	60	-	-
Итого денежные средства	412 769	325 475	301 912

3.9. Кредиты и займы

Учет и раскрытие информации о расходах, связанных с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

Дополнительными расходами по кредитам и 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).

Расходы, связанные с выполнением обязательств по займам и кредитам, признаются текущими расходами того периода, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по займам и кредитам включаются в состав прочих расходов одновременно на дату расчетов. Указанный порядок действует для кредитов и займов, полученных начиная с 2017 года. Для кредитов и займов, полученных до 2017 года, действует старый порядок.

Кредиты полученные

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	2022	2021	2022	2021
Остаток задолженности по кредитам на начало года	7 563 820	7 939 506	21 883	63 896
Капитализация не погашенных процентов	269 211	-	-269 211	-
Начислено процентов (в т.ч. овердрафт)	-	-	936 993	493 419
Погашено в части основной суммы долга (в т.ч. овердрафт)	-249 234	-375 686	-	-
Погашено в части начисленных процентов (в т.ч. овердрафт)	-	7 563 820	-670 009	-535 432
Остаток задолженности по кредитам на конец года	7 583 797	7 585 703	19 656	21 883

3.10. Кредиторская задолженность

Информация об остатках по видам кредиторской задолженности приведена ниже:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	17 744	19 693	14 286
Авансы полученные	181 087	176 644	182 887
Кредиторская задолженность по налогам и сборам	87 984	84 584	73 614
Прочая кредиторская задолженность	244	1 362	790
Итого кредиторская задолженность	287 059	282 283	271 577

Наибольшую часть кредиторской задолженности составляет задолженность Общества перед арендаторами по полученному от них обеспечительному платежу согласно условиям договоров аренды и составляет на 31.12.2022 г. 147 447 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. - 153 733 тыс. руб., на 31.12.2020 г. - 148 355 тыс. руб.).

Кредиторская задолженность по налогам и сборам

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Налог на добавленную стоимость	69 816	64 966	54 423
Налог на имущество	15 849	15 841	15 853
НДФЛ	-	343	-
Земельный налог	686	2 189	2 189
Страховые взносы	1 633	1 245	1 149
Итого	87 984	84 584	73 614

3.11. Выручка от продаж

Операции по предоставлению имущества в аренду относятся к основному виду деятельности. Доходы от сдачи имущества в аренду отражаются по кредиту соответствующего субсчета счета 90 «Продажи». Общество применяет метод начисления. Выручка от оказания услуг арендаторам отражалась по мере оказания соответствующих услуг и предъявления арендаторам расчетных документов. Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

В отчете о финансовых результатах доходы Общества за отчетный период отражаются с подразделением на выручку и прочие доходы.

3.12. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с получением выручки от оказания услуг от сдачи имущества в аренду.

Группировка расходов по основной деятельности осуществляется с учетом следующих особенностей:

1. Все текущие прямые расходы, связанные непосредственно с оказанием услуг, в течение месяца учитываются на счете 20 «Основное производство» по статьям затрат.
В состав прямых расходов включаются Услуги сторонних организаций по содержанию и эксплуатации собственного нежилого недвижимого имущества, включая консультационные услуги, связанные с процессом предоставления в аренду указанного имущества.
2. Все расходы, собранные в течение месяца на счете 20, связанные непосредственно с оказанными услугами, списываются по окончании месяца на счет 90.02.1 «Себестоимость продаж» в полном размере.
3. Все общехозяйственные расходы (не связанные непосредственно с производственным процессом, в том числе управленческие) учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по статьям затрат.
4. Все расходы, собранные в течение месяца на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются по окончании месяца на счет 90.08 «Управленческие расходы» в полном размере.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Все остальные виды расходов, не упомянутые как расходы по обычным видам деятельности, являются прочими расходами. Их учет ведется на счете 91.2 «Прочие расходы».

3.13. Связанные стороны

Перечень связанных сторон, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность общества:

№ п/п	Наименование юридического лица	Местонахождение юридического лица	ИНН/регистрационный номер	Основание зависимости	Доля Общества/косвенного владения
1	ООО «СибСтройИнвест Холдинг»	119435, г. Москва, Переулок Саввинский Б., дом 12, строение 11, эт. 2 пом. I часть комнаты 4	7736678091	Владеет долей в уставном капитале Общества	100%
2	Компания ADIANTI LIMITED	3095, Василиу Вриониди 6, Гала Корт Чэмберс, 3 этаж, офис 301 Лимасол, Кипр	417854	Владеет долей в уставном капитале ООО «СибСтройИнвест Холдинг»	99,99905%
3	Компания MALLTECH HOLDING LIMITED	Республика Кипр, Лимассол, почтовый индекс 3030 Хрисанту Милона 3	393946	Единственный акционер Компания ADIANTI LIMITED	99,99905%
4	Компания Global Investment Works Ltd	Де Зиппора Стрит, №5 ДЕKK ХАУЗ, 1ый этаж, почтовый индекс 456, Провиденс Индастриал Эстейт, Маэ, Сейшелы	228403	Акционер компаний MALLTECH HOLDING LIMITED (53,05%)	53,04950%
5	Компания Broomfield International Ltd	Де Зиппора Стрит, №5 ДЕKK ХАУЗ, 1ый этаж, почтовый индекс 456. Провиденс Индастриал Эстейт, Маэ, Сейшелы	189185	Акционер компании Global Investment Works Ltd (85,00%)	45,09201%

6	ООО «Моллтек»	119435, г. Москва, Переулок Саввинский Б., дом 12, строение 11, эт. 2, пом. 2	7706303377	Договор № УЭ-4 от 09.08.2013 на оказание услуг по содействию в эффективном коммерческом использовании и эксплуатации Торгового Комплекса.	-
---	------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Акционерами Компании Malltech Holding Limited кроме Компания Global Investment Works Ltd (53,05%) являются:

- Компания MM Finance Limited (Кипр) – 16 %;
- Суздальцев Андрей Андреевич – 12,31 %;
- Артеменко Николай Сергеевич – 4,17%;
- Компания RED Industrial Limited (Кипр) – 14,47%.

Акционерами Компании Global Investment Works Ltd кроме Компания Broomfield International Ltd (85,00%) являются:

- Blue Thames Inc – 8,55%;
- Kirkdale Holding Ltd – 6,45%.

Акционерами Компании Broomfield International Ltd являются:

- Blue Thames Inc – 33,24%;
- Bowyer International Cooperation – 33,18%;
- Денис Ворона – 33,58%/

Таким образом, Общество не имеет бенефициарных владельцев в целях Федерального закона №115-ФЗ, то есть физических лиц, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающую участие) более 25 процентов в капитале.

Операции со связанными сторонами:

Наименование	Номер и дата договора	Предмет договора	Вид задолженности	Взаиморасчеты в 2022 г.			
				Остаток на начало	Увеличение долга	Уменьшение долга	Остаток на конец
ООО «Моллтек»	Договор № УЭ-4 от 09.08.2013	Оказание услуг по содействию в эффективном коммерческом использовании и эксплуатации Торгового Комплекса	Дебиторская	-	158 600	146 400	12 000
ООО «Моллтек»	Договор аренды № ДА/ССИ/ОП/1718 от 01.11.2017	Аренда помещения	Дебиторская	6	78	84	-

Основным управленческим персоналом Общества являются:

- Генеральный директор;
- Исполнительный директор.

Сумма вознаграждения, выплаченная основному управленческому персоналу в 2022 г., составляет 5 352 тыс. руб. Сумма НДФЛ и страховых взносов, уплаченных в бюджет с суммы вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу, составляет 2 021 тыс. руб.

3.14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

3.15. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации не происходило.

3.16. Сведения о прекращении деятельности.

Решение о прекращении деятельности или части деятельности участником Общества в отчетном 2022 г. не принималось

3.17. Сведения о формировании и представлении информации по сегментам.

Общество не формирует информацию по сегментам.

3.18. Сведения о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.

В отчетном периоде чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

3.19. Сведения о государственной помощи.

В отчетном периоде отсутствовали операции по предоставлению Обществу бюджетных средств, государственных кредитов и иных форм государственной помощи.

3.20. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности.

Главной целью управления рисками является выявление риска, определение уровня риска и разработка мероприятий по их снижению (устранению) или принятие выявленных рисков.

Валютный риск

Общество подвержено воздействию валютного риска. Валютный риск связан с активами и обязательствами Общества, выраженными в иностранной валюте (дебиторской и кредиторской задолженностью, полученными заемными средствами, финансовыми вложениями, денежными средствами и денежными эквивалентами).

В таблице ниже представлен риск Общества в отношении изменения курсов иностранных валют по состоянию на конец отчетного периода:

Наименование	Денежные средства и денежные эквиваленты	Финансовые вложения*	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Финансовые инструменты срочных сделок	Нетто-позиция
На 31.12.2022						
Доллары США	1	-	-	-	-	1
Евро	81	-	-	30	-	111
На 31.12.2021						
Доллары США	4 083	-	-	-	-	4 083
Евро	74	-	-	40	-	114
На 31.12.2020						
Доллары США	1	-	-	-	-	1
Евро	3 023	-	-	31	-	3 054

* в части долговых финансовых вложений (выданных займов, банковских депозитов и др.).

Степень риска изменения курсов иностранных валют определяется показателем нетто-позиции. Нетто-позиция рассчитывается построчно по статьям, выраженным в иностранной валюте, следующим образом:

Денежные средства и денежные эквиваленты + Финансовые вложения + Дебиторская задолженность – Кредиторская задолженность +/- справедливая стоимость финансовых инструментов срочных сделок.

Приведенный выше анализ включает дебиторскую и кредиторскую задолженность, денежные средства и денежные эквиваленты, финансовые вложения (в части долговых финансовых вложений), а также справедливую стоимость финансовых инструментов срочных сделок, выраженные в иностранной валюте.

Риск изменения процентной ставки

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. В таблице ниже приведен общий анализ процентного риска Общества. В ней также отражены общие суммы активов и обязательств Общества в разбивке по датам пересмотра процентных ставок в соответствии с договорами или сроками погашения, в зависимости от того, какая из указанных дат является более ранней.

Наименование	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	Свыше 1 года	Свыше 3 лет	Итого
31.12.2022	152 702	41 347	126 428	426 992	6 836 328	7 583 797
Банковские депозиты	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	-	-	-	-	-	-
Кредиты и займы полученные	152 702	41 347	126 428	426 992	6 836 328	7 583 797
Чистая разница на 31.12.2022	152 702	41 347	126 428	426 992	6 836 328	7 583 797
31.12.2021	103 539	30 215	115 479	391 210	6 923 377	7 563 820
Банковские депозиты	-	-	-	-	-	-
Итого займы выданные	-	-	-	-	-	-
Итого кредиты и займы полученные	103 539	30 215	115 479	391 210	6 923 377	7 563 820
Чистая разница на 31.12.2021	103 539	30 215	115 479	391 210	6 923 377	7 563 820
31.12.2020	111 503	19 083	245 100	235 533	7 328 287	7 939 506
Банковские депозиты	-	-	-	-	-	-
Итого займы выданные	-	-	-	-	-	-
Итого кредиты и займы полученные	111 503	19 083	245 100	235 533	7 328 287	7 939 506
Чистая разница на 31.12.2020	111 503	19 083	245 100	235 533	7 328 287	7 939 506

Общество проводит мониторинг процентных ставок в отношении своих активов и обязательств. В представленной ниже таблице в обобщенном виде приведены процентные ставки на соответствующую отчетную дату:

в % годовых

Наименование	31.12.2022			31.12.2021			31.12.2020		
	Рубли	Доллары США	Евро	Рубли	Доллары США	Евро	Рубли	Доллары США	Евро
Активы									
Денежные средства	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Банковские депозиты	5,17	-	-	-	-	-	-	-	-
Долговые ценные бумаги	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства									
Кредиты и займы	7,50	-	-	9,60	-	-	5,35	-	-

Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества в финансовые вложения и на банковские счета, выдачи поручительств за третьих лиц.

Максимальный кредитный риск, возникающий у Общества по видам активов, отражен по балансовой стоимости активов в бухгалтерском балансе и включает следующее:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Финансовые вложения			
– Векселя	-	-	-
– Займы выданные	-	-	-
– Банковские депозиты	-	-	-
Дебиторская задолженность			
– Дебиторская задолженность по проданным товарам, продукции, работам, услугам	54 755	53 493	60 341
– Прочая дебиторская задолженность	40 774	39 372	19 892
Денежные средства и денежные эквиваленты			
– Денежные средства на расчетных и валютных счетах	14 728	322 588	299 403
– Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	395 500	-	-
– Денежные средства с ограничением использования	-	-	-
Итого риски, относящиеся к статьям бухгалтерского баланса	505 727	415 453	379 636
Поручительства, выданные Обществом за третьих лиц *	-	-	-
Итого максимальный кредитный риск	505 727	379 636	378 566

* Поручительства, выданные Обществом за третьих лиц, включаются в таблицу в сумме кредитов и займов (включая основную сумму долга и сумму процентов, подлежащих начислению в течение периода действия кредитного договора (договора займа)), по которым выданы поручительства

Общество контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу связанных контрагентов (в частности, лимиты продаж с условием отсрочки платежа). Лимиты кредитного риска утверждаются руководством Общества. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год.

Руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Общество столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из заемных средств, кредиторской задолженности. Портфель ликвидности Общества включает денежные средства и денежные эквиваленты, а также краткосрочные финансовые вложения. Денежные эквиваленты и краткосрочные финансовые вложения могут быть реализованы в денежной форме в течение одного дня в целях удовлетворения непредвиденных потребностей в ликвидности.

Общество контролирует ежедневную позицию по ликвидности и регулярно проводит стресс-тестирование по ликвидности при различных сценариях, охватывающих стандартные и более неблагоприятные рыночные условия.

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31.12.2022 г. по срокам, оставшимся до погашения, указанным в заключенных Обществом договорах. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют денежные потоки, включая общую сумму обязательств по полученным кредитам и займам и выданным Обществом поручительствам.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на отчетную дату. Валютные выплаты пересчитываются с использованием курса иностранной валюты к российскому рублю на отчетную дату.

В таблице ниже представлен анализ обязательств Общества по срокам погашения по состоянию на 31.12.2022 г.:

Наименование	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Обязательства						
в том числе:						
Банковские овердрафты	-	-	-	-	-	-
Банковские кредиты	172 358	41 347	126 428	426 992	6 836 328	7 603 453
Векселя выданные	-	-	-	-	-	-
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-	-
Иные займы полученные	-	-	-	-	-	-

Наименование	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	15 589	1 222	933	-	-	17 744
Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками	56 364	689	124 034	-	-	181 087
Прочая кредиторская задолженность	23 769	62 669	1 790	-	-	88 228
Поручительства выданные *	-	-	-	-	-	-
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов по заемным средствам	268 080	105 927	253 185	426 992	6 836 328	7 890 512

В таблице ниже представлен анализ обязательств по срокам погашения по состоянию на 31.12.2021:

Наименование	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Обязательства в том числе:						
Банковские овердрафты	-	-	-	-	-	-
Банковские кредиты	103 539	52 099	101 778	366 561	6 961 726	7 585 703
Векселя выданные	-	-	-	-	-	-
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-	-
Иные займы полученные	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	17 969	1 030	694	-	-	19 693
Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками	53 666	9 005	113 973	-	-	176 644
Прочая кредиторская задолженность	43 037	42 755	154	-	-	85 946
Поручительства выданные *	-	-	-	-	-	-
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов по заемным средствам	218 211	104 889	216 599	366 561	6 961 726	7 867 986

В таблице ниже представлен анализ обязательств Общества по срокам погашения по состоянию на 31.12.2020:

Наименование	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Обязательства в том числе:						
Банковские овердрафты	-	-	-	-	-	-
Банковские кредиты	162 628	31 854	245 099	403 309	7 160 512	8 003 402
Векселя выданные	-	-	-	-	-	-
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-	-
Иные займы полученные	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	10 098	3 365	823	-	-	14 286
Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками	53 992	7 919	120 976	-	-	182 887
Прочая кредиторская задолженность	38 040	36 344	20	-	-	74 404
Поручительства выданные *	-	-	-	-	-	-
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов по заемным средствам	264 758	79 482	366 918	403 309	7 160 512	8 274 979

* Поручительства, выданные Обществом за третьих лиц, включаются в таблицу в сумме кредитов и займов (включая основную сумму долга и сумму процентов, подлежащих начислению в течение периода действия кредитного договора (договора займа)), а также кредиторской задолженности, по которым выданы поручительства

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионах, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Репутационный риск связан с уменьшением числа клиентов (арендаторов) Общества вследствие негативного представления о качестве услуг и соблюдении сроков оказания услуг.

Генеральный директор
ООО «СибСтройИнвест»


Е.П. Головчан

20.03.2022 года