

Пояснения к
бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых
результатах за период
01.01.2022 - 31.12.2022
АО «МИКОС»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное наименование	Акционерное общество «МИКОС»
Юридический адрес	196210, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Пулковский меридиан, ул Стартовая, д. 6, литера А, помещ. 295 до 09.01.2023: 129090, Москва г, пер Ботанический, д. 5
Сведения о государственной регистрации	27.01.2012, ОГРН 1127746041609, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Состоит на налоговом учете	Межрайонная ИФНС России №23 по Санкт-Петербургу до 09.01.2023: Межрайонная ИФНС России №2 по Москве Обособленное подразделение: Межрайонная ИФНС России №23 по Санкт-Петербургу
ИНН / КПП	7701945772 / 781001001 до 09.01.2023 КПП Основное подразделение 770201001, Обособленное подразделение 781045001
Вид деятельности	Код по ОКВЭД: 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Уставный капитал, руб.	43 410,00 / оплачен полностью
Добавочный капитал, руб.	571 200 000,45 / оплачено 571 200 000,45
Нераспределенный убыток, руб.	(58 192 121,63) руб.
Состав учредителей / доля владения	АВИЕЛЕН А.Г. АО, ИНН 7810960668 44,02%, Аваль Инвест ООО, ИНН 7810960668 55,98%
Среднесписочная численность работников	2
Исполнительный орган управления	Полномочия единоличного исполнительного органа на 1 год переданы управляющей организации ООО «Фомальгаут» по договору «О передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации» б/н от 11.06.2022г.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных нормативных актов,

входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Держателем реестра Общества является Регистратор, с которым заключается договор на ведение и хранение реестра акционеров. Регистратор – Закрытое акционерное общество «Новый регистратор», осуществляющий ведение и хранение реестра владельцев эмиссионных ценных бумаг АО «Микос» на основании договора № 77-0732/14 от 28 февраля 2014 года.

Структура акционерного капитала

Согласно договору купли-продажи акций от 24.12.2021 ООО «Аваль Инвест» купило акции АО «МИКОС» у акционера АО «Вирджин».

Наименование организации	Ед. изм.	Всего акций	В том числе:		Доля в уставном капитале
			привилегированных	обыкновенных	
Уставный капитал, всего	шт.	1 447	0	1 447	100%
в том числе:					
ООО «Аваль Инвест»	шт.	810	0	810	55,98%
АО «АВИЕЛЕН А.Г.»	шт.	637	0	637	44,02%

2. ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Доходы: Выручка от продаж признается в момент передачи права собственности от Общества к покупателю, принятия работ заказчиком, оказания услуг. Момент перехода права собственности на результат выполненных работ, оказанных услуг от Общества к заказчику определяется условиями договоров и оформляется подписанием актов о приемке-передаче услуг. Доходы организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности (выручка от продаж) и прочие доходы. Обычным видом деятельности является сдача офисных помещений в аренду, к прочим доходам относятся: продажа материалов, основных средств и иных активов организации, отличных от денежных, и другие прочие доходы.

Расходы: Учет затрат осуществляется, разделяя расходы на прямые и косвенные. Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности определяется себестоимость выполненных работ, оказанных услуг, проданных товаров. Управленческие (общехозяйственные) и коммерческие расходы в себестоимость выполненных работ, оказанных услуг, проданных товаров не включаются, а списываются на результаты деятельности от обычных видов деятельности отчетного (текущего) периода. Таким образом, АО «Микос» применяет метод «Директ-костинг», при котором общехозяйственные расходы полностью списываются на финансовый результат в конце отчетного периода.

Основные средства:

1. Учет основных средств Общество ведет в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. N 204н (далее – Стандарт), начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год. При этом сравнительные показатели в отношении основных средств для целей составления бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, не пересчитываются.

Общество произвело необходимую одновременную корректировку балансовой стоимости активов на начало отчетного периода – на 01.01.2022 года.

2. Актив относится к объектам основных средств, если:
 - его стоимость больше 100 тыс. руб.;
 - имеет материально-вещественную форму;
 - предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
 - предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
 - способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) (п.4, ФСБУ 6/2020).

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены (п. 5 ФСБУ 6/2020).
3. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (п. 5 ФСБУ 6/2020).
4. Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных средств, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации основных средств (п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018).
5. Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020).
6. В учете выделяются следующие однородные группы объектов основных средств:
 - земельные участки;
 - здания, сооружения, помещения;
 - машины и оборудование (кроме офисного);
 - транспортные средства;
 - многолетние насаждения;
 - офисное оборудование;
 - производственный и хозяйственный инвентарь;
 - инвестиционная недвижимость (п. 11 ФСБУ 6/2020)
7. Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности".
8. Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости.
9. После признания объекты основных средств оцениваются Обществом в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (п. 13 ФСБУ 6/2020).
10. Организация проверяет основные средства на обесценения и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов" (п. 38 ФСБУ 6/2020).
11. Проверка объектов основных средств на обесценение производится ежегодно на конец отчетного года (п. 45 ФСБУ 6/2020).
12. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

13. Сумма амортизации рассчитывается так, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость объекта основных средств стала равна его ликвидационной стоимости (п. 32 ФСБУ 6/2020, ИС Минфина от 03.11.2020 N ИС-учет-29).
14. По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, а также основных средств, относящихся к группе Здания, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).
15. По объектам основных средств, относящихся к группе Здания, амортизация начисляется способом уменьшаемого остатка с применением повышающего коэффициента 3,0 (п. 35 ФСБУ 6/2020).
16. Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких основных средств относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом (п. 40 ФСБУ 6/2020, Приложение к Письму Минфина России от 29.01.2014 № 07-04-18/01)
17. Финансовый результат от выбытия основного средства признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств (п. 44 ФСБУ 6/2020).
18. Общество пересматривает элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационную стоимость, способ начисления амортизации), если в течение отчетного периода возникают существенные основания. Для изменения срока полезного использования основанием будет его существенное изменение (увеличение или снижение) в результате какого-либо события, например, реконструкции, модернизации и т.п. Существенным изменением срока полезного использования является срок в 3 года (п. 37 ФСБУ 6/2020).
19. Организация устанавливает ликвидационную стоимость, равную нулю, для следующих групп основных средств: офисная техника, поскольку Общество не ожидает существенных поступлений от продажи таких объектов основных средств после истечения срока их полезного использования (п. 31 ФСБУ 6/2020).
20. Для остальных групп основных средств Общество признает ликвидационную стоимость исходя из принципа рациональности. В случае, если предполагаемая стоимость продажи объекта основных средств составит менее 5% от первоначальной стоимости такого объекта, ликвидационная стоимость по нему будет равняться нулю (п. 6 ПБУ 1/2008).

Капитальные вложения

1. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.
2. Под капитальными вложениями понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (п. 5 ФСБУ 26/2020).
3. Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий (п.6 ФСБУ 26/2020):
 - понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией в течение периода более 12 месяцев;
 - определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.
4. Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств по мере их осуществления (п.9 ФСБУ 26/2020).

5. Капитальные вложения по их завершении считаются основными средствами. В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений (п. 18 ФСБУ 26/2020).
6. Общество проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".
7. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020).

Учет аренды:

1. Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.
2. Общество выбрало упрощенный вариант перехода на ФСБУ 25/2018 по действующим на 31.12.2021 договорам аренды, путем единовременного признания на указанную дату по каждому договору аренды права пользования активом и обязательства по аренде, с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.
3. 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 "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".
4. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).
5. Приведенная стоимость будущих арендных платежей равна стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.
6. При этом ставка дисконтирования может быть зафиксирована договором. При отсутствии указания ставки дисконтирования в договоре аренды, Общество берет за основу ставку, по которой арендатор мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды (п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг). Общество утвердило ставку дисконтирования для расчета приведенной стоимости обязательств по аренде в размере 9,77%.
7. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:
 - срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;
 - рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.
8. Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
 - не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду (п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018).
9. Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды (п. 11 ФСБУ 25/2018).

Нематериальные активы: Стоимость объектов нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается путем начисления амортизации линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе срока их полезного использования. Срок полезного использования товарных знаков при их принятии к бухгалтерскому учету устанавливается комиссией, назначаемой приказом руководителя, исходя из срока действия свидетельства на товарный знак.

Запасы: запасы учитываются и отражаются в отчетности по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство или ином выбытии они оцениваются по средней себестоимости.

Займы и кредиты: задолженность по займам и кредитам отражается в отчетности как краткосрочная, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней. Проценты по заемным обязательствам начисляются равномерно в течение срока пользования займом и/или кредитом. Процентные платежи по займам и кредитам, полученным для приобретения амортизируемых основных средств (инвестиционного актива), включаются в стоимость основных средств до момента ввода основного средства в эксплуатацию. После формирования первоначальной стоимости все процентные платежи относятся на расходы текущего периода.

Резервы: Общество создаёт резервы по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений, на неиспользованные отпуска, резервы в связи с признанием оценочных обязательств, под иные существенные расходы, определяемые в дополнениях к учетной политике.

Капитал: В составе добавочного капитала учитываются, в том числе суммы вкладов в имущество, полученные от участника, суммы эмиссионного дохода.

Ошибки: Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

Изменения в учетной политике:

В учетную политику АО «Микос» на 2022г. были внесены следующие изменения и дополнения в связи с началом применения с 01.01.2022г.:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: изменен стоимостной критерий отнесения активов к основным средствам (100 тыс.руб.), определен порядок оценки групп основных средств и инвестиционной недвижимости после признания их в бухгалтерском учете, закреплен метод начисления амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости, закреплен порядок определения ликвидационной стоимости объекта, определены порядок и периодичность проверки элементов амортизации на соответствие использованию объекта основных средств и инвестиционной недвижимости, определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение основных средств (инвестиционной недвижимости),

закреплен упрощенный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение капитальных вложений; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
- ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды»: закреплен порядок определения срока аренды у арендатора, если такой срок не определен в договоре; закреплен порядок определения ставки дисконтирования; определено что не применяются нормы ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022г. включительно; закреплен упрощенный порядок отражения арендатором последствий изменения учётной политики в связи с применением ФСБУ 25/2018 путем отражения права пользования активом и обязательство единовременно только на 31.12.2021г. с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

3. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственные офисные помещения Бизнес центра «Юпитер1-2»

Выручка по видам деятельности составила (без НДС), тыс. руб.:

	2022	2021
Комиссионное вознаграждение	-	224
Коммунальные расходы	36 119	35 195
Предоставление в аренду парковки	14 564	13 724
Предоставление в аренду помещений	706 965	661 760
Работы по договору подряда	-	36 208
Размещение конструкций, оборудования на площадях	705	734
Итого:	758 353	747 845

Себестоимость, тыс. руб.:

Наименование	2022	2021
Комиссионное вознаграждение	-	-
Коммунальные расходы	(37 844)	(35 195)
Предоставление в аренду парковки	(14 703)	(4 595)
Предоставление в аренду помещений	(235 337)	(225 143)
Работы по договору подряда	-	(28 263)
Размещение конструкций, оборудования на площадях	-	-
Итого:	(287 883)	(293 196)

4. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

За отчетный и прошлый периоды Общество получило следующие процентные доходы, тыс. руб.:

Проценты к получению	2022	2021
Краткосрочные банковские вклады	6 904	3 362
Проценты по займам выданным	2 474	7 960
Итого:	9 378	11 322

За отчетный и прошлый периоды Общество получило следующие прочие доходы, тыс. руб.:

Прочие доходы	2022	2021
Корректировка дебиторской и кредиторской задолженности	1	-
Курсовые разницы	18 392	156 003
Доход от продажи валюты	-	22 264
Оценочные обязательства по оплате труда	49	-
Прочие	73	
Итого:	18 515	178 267

За отчетный и прошлый периоды Общество понесло следующие прочие расходы, тыс. руб.:

Прочие расходы	2022	2021
Корректировка дебиторской и кредиторской задолженности	(217)	
Ликвидация основных средств	(219)	
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	(14001)	
Продажа (покупка) иностранной валюты	(2138)	(36 413)
Расходы на услуги банков	(756)	(757)
Прочие расходы	(3773)	(10 742)
Итого:	(21 104)	(47 912)

5. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Внеоборотные активы общей стоимостью 3 283 888 тыс. руб. состоят из:

- основных средств, отраженных по остаточной стоимости, в размере 770 972 тыс. руб., Расшифровка приведена в Пояснении 2 «Основные средства» к бухгалтерскому балансу и ОФР;
- инвестиционной недвижимости, отраженной по остаточной стоимости 2 263 972 тыс. руб.;
- долгосрочных финансовых вложений в размере 41 226 тыс. руб. (Таблица 1 и Пояснения 3 Финансовые вложения);
- отложенных налоговых активов в размере 207 718 тыс. руб., Расшифровка в разделе 10.

Таблица 1 – Расшифровка статьи 1170 Баланса «Финансовые вложения»

В тыс. руб.

Наименование контрагента	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
АО «АВИЕЛЕН А.Г.», ставка 6%, срок погашения	41 226	41 226

01.07.2030		
Итого:	41 226	41 226

По состоянию на 31.12.2022 г. был проведен анализ финансовых вложений, не имеющих текущей рыночной стоимости, на обесценение. Признаков существенного снижения стоимости не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДСТАВЛЕНИИ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Эквиваленты денежных средств — это вложения в высоколиквидные финансовые инструменты со сроком погашения не более трех месяцев, легко обратимые в заранее известные суммы денег и подверженные незначительному риску изменения стоимости. В отчетном периоде Общество размещало денежные средства в краткосрочные банковские депозиты сроком до трех месяцев с фиксированной процентной ставкой. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены следующие активы:

В тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021
Остатки денег на расчетном счете в банке	7 712	253 583
Остатки денег в кассе	-	87
Депозитные вклады в банке со сроком до трех месяцев	65 000	90 000
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	72 712	343 670

Размещение депозитных вкладов в банке и процентный доход по этим вкладам составили:

В тыс. руб.	2022	2021
Процентный доход от размещения денег на депозитных вкладах	6 904	3 362

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

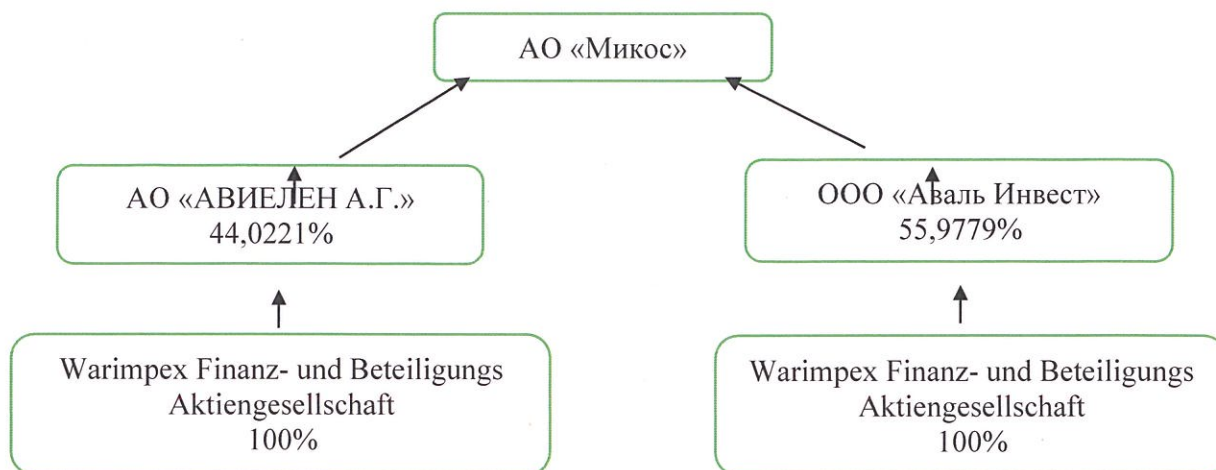
В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги.

7. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Согласно договору купли-продажи акций от 24.12.2021 ООО «Аваль Инвест» купило акции АО «МИКОС» у акционера АО «Вирджин». 18.02.2022 года была принята новая редакция устава Общества, в связи с принятием новой редакции устава у Общества нет совета директоров.

Структура владения АО «Микос» по состоянию с 28 декабря 2021 года (дата внесения приходной записи по счету депо ООО «Аваль Инвест», открытому в депозитарии, где осуществляется учет прав на акции АО «Микос»).



В отчетном периоде Общество осуществляло операции со следующими аффилированными лицами:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения, ОГРН юридического лица или место жительства, паспортные данные физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона является связанной
1	2	3	4
1	Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft	Флоридсдорфер Хауптштрассе, дом № 1, Вена, Австрия	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
1	ООО «Аваль Инвест»	196210, Санкт-Петербург, улица Стартовая, д.6, пом.272	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов в уставном капитале Общества Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества - 55,98%
2	Акционерное общество «АВИЕЛЕН А.Г.»	196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов в уставном капитале Общества Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества - 44,02%
3	ООО «ФОМАЛЬГАУТ»	196210, Санкт-Петербург г.,	Лицо принадлежит к той

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения, ОГРН юридического лица или место жительства, паспортные данные физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона является связанной
1	2	3	4
		вн. тер. г. муниципальный округ Пулковский меридиан, ул. Стартовая, д. 6, литера А, помещ. 295	группе лиц, к которой принадлежит Общество, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа, ведет бухгалтерский и налоговый учет Общества.
4	Сиваева Светлана	Согласие физического лица не получено	Генеральный директор ООО Фомальгаут» Управляющей компании ООО «Фомальгаут» (ИНН 7810755500, ОГРН 1197847086348), лицо осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа по Договору от 11.08.2022 г.
5	АО «Авиелен Паркинг»	196210, Санкт-Петербург г, Стартовая ул, дом № 8, литер А, помещение 106	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	АО «Атмосфера»	196210, Санкт-Петербург г, ул Стартовая, д. 8, литера А, помещ. 106	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	Пекутко Анастасия Александровна	Согласие физического лица не получено.	Лицо осуществляло полномочия единоличного исполнительного органа Общества в период с 23.06.2020 г. по 07.04.2022 г.
9	Беляева Екатерина Павловна	Согласие физического лица не получено.	Лицо осуществляло полномочия единоличного исполнительного органа Общества в период с 08.04.2022 г. по 12.08.2022г.

Операции со связанными сторонами

Операции по Займам полученным

Наименование контрагента	Договор	Срок исполнения обязательств	Остаток на 01.01.2022 г.	Объем операций, уменьшающих сумму основного долга / начисленных процентов	Объем операций, увеличивающих сумму основного долга / начисление процентов	Остаток на 31.12.2022 г.
АО «АВИЕЛЕН А.Г.»	Основной долг	2025 г.	320 848	Всего	219 000	101 848
				включая		
				возврат основного долга	19 000	
	Договор уступки от 09.12.22*			200 000		
	Проценты	2025 г.	1 899		21 036	22 934
ООО «Аваль Инвест»	Основной долг	2025 г.	304 038	80 775		223 263
	Проценты	2025 г.	787		21 431	22 218
Warimpex Finanz- und Beteiligungsgesellschaft	Основной долг	2025 г.		10 000	200 000	190 000
	Проценты	2025 г.			870	870

(*) Договор уступки от 09.12.22 в пользу Warimpex Finanz- und Beteiligungsgesellschaft

Операции по Займам выданным

Наименование контрагента	Договор	Срок исполнения обязательств	Остаток на 01.01.2022 г.	Объем операций - выдано	Объем операций - получено	Остаток на 31.12.2022 г.
АО «АВИЕЛЕН А.Г.»	Основной долг	2024 г.	41 226		-	41 226
	Проценты	2024 г.	5 913	2 474		8 387
АО «АВИЕЛЕН А.Г.»	Краткосрочный внутригрупповой заем без процентов (строка баланса)	1230		40 000		40 000
ООО «Аваль Инвест»	Краткосрочный внутригрупповой заем без процентов (строка баланса)	1230		25 000		25 000

Операции по приобретению товаров, работ, услуг

Наименование	Договор	Период	Остаток	Объем	Объем	Остаток на
--------------	---------	--------	---------	-------	-------	------------

контрагента		исполнени я	на 01.01.20 22 г. авансы выданны е (+)/долг (-)	операций - оплачено	операц й - получено	31.12.2022 г. авансы выданные (+)/долг (-)
АО «АВИЕЛЕН А.Г.»	Всего		163 970	8 062	15 609	156 422
	включая					
	Аренда парковочных мест	ежемесячно	169 556	308	13 441	156 422
	Управление объектами недвижимости	единоразово	1 084	1 084	2 168	0
	Агентские услуги по закупке коммунальных услуг	единоразово	-6 670	6 670		0
ООО «ФОМАЛЬГАУТ»	Услуги единоличного исполнительного органа, субаренда, бухгалтерские услуги	ежемесячно		6 134	6 134	

Операции по продаже товаров, работ, услуг

Наименование контрагента	Договор	Период исполнени я	Остаток на 01.01.20 22 г. авансы полученн ые (+)/долг (-)	Объем операций - оплачено	Объем операц й - выполне но услуг	Остаток на 31.12.2022 г. авансы полученн ые (+)/долг (-)
АО «АВИЕЛЕН А.Г.»	Услуги по аренде (доступ)	ежемесячно		283	206	77

8. ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ

Наименование показателя	Сумма выплат, тыс. руб. 01.01.2022- 31.12.2022	Сумма выплат, тыс. руб. 01.01.2021- 31.12.2021
Заработная плата, включая премии, отпускные	26 802	3 625
в т.ч. генерального директора	2 742	1 351
Страховые взносы	5 744	1 100
в т.ч. с ФОТ генерального директора	476	408
Итого	32 546	4 725
в т.ч. генеральный директор	3 218	1 759

Полномочия единоличного исполнительного органа (генерального директора) АО «Микос» в 2022 г. передавались:

- Пекутко Анастасия Александровна в период с 23.06.2020 г. по 07.04.2022 г.,
- Беляева Екатерина Павловна в период с 08.04.2022 г. по 12.08.2022г.,
- С 13 августа 2022 полномочия исполнительного органа АО «Микос» были переданы Управляющей компании ООО «Фомальгаут» (ИНН 7810755500, ОГРН 1197847086348) по Договору от 11.08.2022 г., генеральный директор ООО Фомальгаут» Сиваева Светлана.

Выплаты генеральному директору до 13.08.2022 г. (до передачи полномочий управляющей компании) производились в соответствии с заключенным трудовым договором. Вознаграждения по окончании трудовой деятельности, такие как взносы по договорам добровольного страхования, негосударственного пенсионного обеспечения, иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий, вознаграждения в виде опционов, долей участия в уставном капитале и иные долгосрочные вознаграждения в трудовых договорах основного управленческого персонала, не предусмотрены.

9. АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, СТОИМОСТЬ КОТОРЫХ ВЫРАЖЕНА В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ

Курс Центрального банка России, действовавший на дату составления бухгалтерской отчетности:

Валюта	31.12.2022	31.12.2021
Евро	75,6553	84.0695
Доллар США	70,3375	74.2926

Вид актива или обязательства	Валюта	31.12.2022	31.12.2021
Дебиторская задолженность, предоплата, полученная от АО «АВИЕЛЕН А.Г.» по договору Договор аренды парковочных мест б/н от 19.11.2014 г.	евро	2 421	2 573

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, составила:

В тыс. руб.	2022	2021
Положительные курсовые разницы	156696	356 562
Отрицательные курсовые разницы	(138303)	(200 558)
Итого нетто-курсовые разницы	(18 393)	156 003

10. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2002 №114н (в редакции Приказа Минфина России от 28.11.2018 №236н), в соответствии с которым под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период.

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. При этом отложенный налог на прибыль за отчетный период

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

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		За 2022 год	За 2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего	135 883	357 485
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(27 177)	(71 498)
3	Постоянный налоговый расход (доход)	2 287	139
4	Текущий налог на прибыль	(17 193)	(37 039)
5	Отложенный налог на прибыль	(12 270)	(34 598)
5.1	В том числе, обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(12 270)	(34 598)
6	Налог на прибыль	(29 463)	(71 637)

База для расчета отложенного налога на прибыль за 2022 год, тыс. руб.	На начало периода	Изменение	На конец периода
Основные средства	(41 733)	10 456	(31 278)
Оценочные обязательства и резервы	147	765	912
Убыток прошлых периодов	174 169	(17 193)	157 012
Арендные обязательства	37 391	(6 353)	31 038
Проценты по обязательствам	(262)	56	(206)
Итого вычитаемая временная разница	169 749	(12 270)	157 478

База для расчета отложенного налога на прибыль за 2021 год, тыс. руб.	На начало периода	Изменение	На конец периода
Оценочные обязательства и резервы	72	75	147
Основные средства	14 185	1 236	16 550
Убыток прошлых периодов	211 208	(37 039)	174 169
Итого вычитаемая временная разница	225 465	(34 599)	190 866

11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

За прошлый и отчетный периоды отражено следующее движение оценочных обязательств и резервов:

В тыс. руб.	2022	2021
Остаток резерва на неиспользованные отпуска на начало периода	523	359
Начислены резервы	5 185	375
Погашены резервы	(1 372)	(210)
Списано как избыточная сумма	(49)	-
Остаток резерва на неиспользованные отпуска на конец периода	4 287	523

Обязательство по резервам на неиспользованные отпуска оценивается по каждому сотруднику и его среднедневной заработной платы за предшествующий год. Обязательство по

неиспользованным отпускам увеличивается на величину сумм соответствующих ему страховых взносов.

12. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

Расходы будущих периодов отражены в отчетности по статье и 1260 «Прочие оборотные активы». Состав расходов представлен в ниже:

В тыс. руб.	2022	2021
Дебиторская задолженность (строка 1230)	-	59
Прочие оборотные активы (строка 1260)	224	-

13. АРЕНДОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО

Общество арендует земельный участок 78:14:0007717:4123 (20 886 м2) (далее – «Участок») у АО «АВИЕЛЕН А.Г.» по Договору аренды парковочных мест б/н от 19.11.2014 г. (далее – «Договор»).

На 31.12.2021 г. Общество признало право пользования активом (ППА) в сумме 185 647 622,61 рублей.

За отчетный период начислена амортизация в сумме 14 372 719,20 рублей.

Операция раскрыта в пояснении 2.1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

- а) Характером деятельности АО «Микос», связанной с договором аренды, является предоставление Участка в субаренду для целей парковки.
- б) Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, составили 837 187,38 р.
- в) Для расчета приведенной стоимости обязательства по аренде АО «Микос» применяет ставку 9,77%, по которой АО «Микос» могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый с периодом аренды.
- г) Арендные платежи согласно Договору не являются переменными.
- д) Таким образом, учитывая постоянный характер арендных платежей (см. пункт г) выше), АО «Микос» не требуется учитывать доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам.
- е) Договор аренды не предусматривает компенсацию улучшений предмета аренды.
- ж) Договор аренды не обуславливает денежных потоков до даты предоставления предмета аренды.
- з) Договор аренды не предусматривает ограничений использования предмета аренды в виде необходимости соответствия определенным финансовым показателям.

14. КОРРЕКТИРОВКА ДАННЫХ ПРЕДШЕСТВУЮЩЕГО ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА.

Корректировки данных предшествующего отчетного периода связаны с тем, что начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год

- АО «Микос» ведет учет основных средств в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. N 204н, а также
- АО «Микос» ведет учет аренды в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.в

Общество произвело необходимые единовременные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств на начало отчетного периода – на 01.01.2022 года.

Суммы корректировок расшифрованы ниже.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. после исправлений	На 31 декабря 2021 г. до исправлений	Разницы
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	815 969	524 557	291 412
Отложенные налоговые активы	1180	228 158	190 866	37 293
Итого по разделу I	1100	3 465 989	3 137 284	328 705
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Дебиторская задолженность	1230	54 383	198 133	(143 750)
Прочие оборотные активы	1260	59	0	59
Итого по разделу II	1200	398 113	541 803	(143 690)
БАЛАНС	1600	3 864 102	3 679 087	185 015
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(164 611)	(248 928)	84 317
Итого по разделу III	1300	406 632	322 315	84 317
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	58 409	0	58 409
Прочие обязательства	1450	41 936	0	41 936
Итого по разделу IV	1400	2 963 006	2 862 660	100 345
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность	1520	303 154	302 801	353
Итого по разделу V	1500	494 464	494 111	353
БАЛАНС	1700	3 864 102	3 679 087	185 015

Корректировки, связанные с началом применения ФСБУ 6 и ФСБУ 25, отражены в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Изменение дебиторской задолженности произошло в связи с началом применения ФСБУ 25.

15. КРЕДИТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА и ЗАЙМЫ

15.01. ПАО «СБЕРБАНК»

21.04.2021 года Общество заключило договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с Северо-Западным Банком Сбербанка РФ № 55/9056/0003/3/1/012/21

На срок до 18 апреля 2031 г.

С лимитом в сумме рублевого эквивалента 29 918 106,15 евро

Процентная ставка: 8,54%.

На конец отчетного периода по кредитному договору 55/9056/0003/3/1/012/21:

Получено кредитных средств - 2 482 767 298,78 р.
Возвращено кредитных средств - 222 952 503,44 р.
Задолженность по кредиту - 2 259 814 795,34 р.
Начислено процентов - 262 134 745,46 р.
Уплачено процентов - 260 518 218,25 р.
Задолженность по процентам - 1 616 527,21 р

15.02. ООО «Аваль Инвест»

24 декабря 2021 года ООО «Аваль Инвест» заключило с АО «Аризона» договор о переуступке займа, выданного АО «Микос», на сумму 190 000 000 рублей.
Процентная ставка – 7,2%.

28 декабря 2021 года ООО «Аваль Инвест» заключило с АО «Наруми» договор о переуступке займа, выданного АО «Микос», на сумму 114 037 815,03 рублей.
Процентная ставка – 7,2%

Дата окончания договоров 21.10.2031

На конец отчетного периода:

Получено заемных средств - 304 037 815,03 р.
Возвращено заемных средств - 80 774 847,62 р.
Задолженность по займу - 223 262 967,41 р.
Начислено процентов - 22 218 344,46 р.
Задолженность по процентам - 22 218 344,46 р.

Задолженность по займу АО «Микос» перед ООО «Аваль Инвест» – 223 262 967,41 р.
Задолженность по процентам – 22 218 344,46 р.

15.03. АО «Авиелен А.Г.»

24 декабря 2014 года АО «Авиелен А.Г.» заключило с АО «Микос» договор займа с последующими изменениями и дополнениями
Процентная ставка: 7,2%.
Дата окончания договоров 21.10.2031

На конец отчетного периода по указанному договору

Остаток задолженности по займу - 101 848 176,49 р.
Переуступлено компании Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft (см. п. 15.04 ниже) – 200 000 000,00 р.
Остаток задолженности по процентам - 22 934 274,35 р.

15.04. Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft

12 декабря 2022 года компания Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft заключила договор с АО «Авиелен А.Г.» о переуступке займа, выданного АО «Микос», в сумме 200 000 000,00 рублей (п. 1.1).
Процентная ставка – 7,2%
Дата окончания договора 21.10.2031

Задолженность АО «Микос» по займу перед Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft – 190 000 000,00 р.

Задолженность по процентам – 869 917,81 р.

15.05. ООО «Фомальгаут»

24 октября 2022 года АО «Микос» заключило договор беспроцентного займа № 24/10-22 с ООО «Фомальгаут» на сумму 10 000 000,00 р.

25.10.2022 заем был полностью возвращен.

16. ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) НА АКЦИЮ

Базовая прибыль (убыток) на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитывается как отношение базовой прибыли (убытка) за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

Показатель	2022 год	2021 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.	106 419	285 846
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	1 447	1 447
Базовая прибыль (убыток) на акцию, в рублях	73 545	197 544

Общество не производило в 2022 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не производит расчет разводненной прибыли (убытка) на акцию.

17. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

17.1. Рыночные риски:

Рыночный риск – это риск того, что изменение рыночных цен окажет негативное влияние на прибыль Общества или на стоимость имеющихся финансовых инструментов.

- *Валютный риск* – Общество не подвержено валютному риску;
- *Риск изменения процентной ставки* существует, поскольку у Общества заключен Кредитный договор с правом Банка изменять процентную ставку при изменении экономической ситуации в стране.
- *Прочий ценовой риск* – Общество не подвержено прочему ценовому риску, ввиду отсутствия вложений в ценные бумаги.

17.2. Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Общества в случае неисполнения контрагентом своих договорных обязательств. Этот риск в основном связан с денежными средствами и денежными эквивалентами, депозитами, размещенными на счетах в банках, а также с дебиторской задолженностью покупателей. Кредитный риск в отношении

денежных средств на банковских счетах управляется путем размещения средств в банках с высоким рейтингом с поправкой на страновой риск.

Общество оценивает степень риска как низкую, так как просроченная дебиторская задолженность отсутствует, дебиторская задолженность по выданным авансам выдана контрагентам с надежным уровнем погашения обязательств.

17.3. Риск ликвидности:

Риск ликвидности – это риск того, то Общество столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок, не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Общества. Общество на периодической основе анализирует движение денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Данный вид риска оценивается как высокий, так как Общество не генерировало в отчетном периоде достаточно средств для погашения всех своих обязательств.

17.4. Изменение геополитической обстановки в мире

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику: наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, курсов ценных бумаг, повышение и понижение ключевой ставки ЦБ РФ, возможно введение новых экономических санкций в отношении российских юридических и физических лиц.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанных событий организация не может надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое положение.

Мы считаем, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

18. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На момент составления бухгалтерской отчетности за отчетный период условных активов и обязательств не выявлено. Отсутствуют сведения, способные повлиять на представленную отчетность Общества.

Блинникова Евгения Валентиновна
Представитель по доверенности № МИК-22/02672 от 01.10.2022

_____ 2023 г.

