

Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест»

Бухгалтерская отчетность за 2023 год
и аудиторское заключение
независимого аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Регионинвест»

Мнение

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

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- Отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
 - Отчета об изменениях капитала за 2023 год;
 - Отчета о движении денежных средств за 2023 год;
 - Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности («РСБУ»).

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;

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

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 15.12.2023

3

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2023 года

Организация	ООО «Регионинвест»	Форма по ОКУД	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2023
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКПО	28578172
Организационно-правовая форма/форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная	ИНН	2308256418
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКВЭД 2	68.20.2
Местонахождение (адрес)	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Володи Головатого, д. 313	по ОКОПФ/по ОКФС	12300/16
		по ОКЕИ	384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ Да ☐ Нет
Наименование аудиторской организации	АО ДРТ
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН 7703097990
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН 1027700425444

Наименование показателя	Пояснение	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы		13	27	40
Основные средства	3	1,907,181	1,855,333	1,940,124
Отложенные налоговые активы	16	157,647	163,161	171,553
Прочие внеоборотные активы	4	3,602	10,732	762
Итого по разделу I		2,068,443	2,029,253	2,112,479
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы		2,200	361	802
Налог на добавленную стоимость		-	-	61
Дебиторская задолженность	5	128,407	174,176	48,403
Денежные средства и денежные эквиваленты	6	196,777	84,473	483,916
Прочие оборотные активы		640	1,071	583
Итого по разделу II		328,024	260,081	533,765
БАЛАНС		2,396,467	2,289,334	2,646,244
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	7	100,100	100,100	100,100
Добавочный капитал		34,060	34,060	34,060
Резервный капитал		5,005	5,005	5,005
Нераспределенная прибыль		85,725	47,747	318,001
Итого по разделу III		224,890	186,912	457,166
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заёмные средства	9	1,784,770	1,784,770	1,784,770
Отложенные налоговые обязательства	16	49,476	48,986	51,991
Прочие обязательства	10	125,605	45,174	141,648
Итого по разделу IV		1,959,851	1,878,930	1,978,409
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность	11	211,726	223,492	210,669
Итого по разделу V		211,726	223,492	210,669
БАЛАНС		2,396,467	2,289,334	2,646,244

Абдулагаджиева Ю.В.

Директор филиала «Галерея Краснодар» АО «ТПС Недвижимость»
Недвижимость»
в г. Краснодаре – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2023-1-1356
от 21.08.2023 г.

19 марта 2024 года

Маркина Л.А.

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



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2023 год

Организация	ООО «Регионинвест»
Идентификационный номер налогоплательщика	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
Организационно-правовая форма/форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная
Единица измерения	тыс. руб.

Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31.12.2023
по ОКПО	28578172
ИНН	2308256418
по ОКВЭД 2	68.20.2
по ОКОПФ/ по ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Пояснения	2023 год	2022 год
Выручка	12	794,365	649,666
Себестоимость продаж	13	(552,316)	(368,795)
Валовая прибыль		242,049	280,871
Коммерческие расходы	13	(3,296)	(537)
Управленческие расходы	11	(3,915)	(4,015)
Прибыль от продаж		234,838	276,319
Проценты к получению		10,912	29,535
Проценты к уплате	9	(196,860)	(196,860)
Прочие доходы	14	1,379	30,371
Прочие расходы	15	(1,024)	(74,344)
Прибыль до налогообложения		49,245	65,021
Налог на прибыль		(11,267)	(14,068)
в т.ч.			
текущий налог на прибыль	16	(5,263)	(8,380)
отложенный налог на прибыль	14	(6,004)	(5,688)
Чистая прибыль		37,978	50,953
СПРАВОЧНО			
Совокупный финансовый результат периода		37,978	50,953

Абдулагаджиева Ю.В.

Директор филиала «Галерея Краснодар» АО «ТПС Недвижимость»
Недвижимость»
в г. Краснодаре – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2023-1-1356
от 21.08.2023 г.

19 марта 2024 года



Маркина Л.А.

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

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА за 2023 год

Организация ООО «Регионинвест»
Идентификационный номер
налогоплательщика
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или
арендованным нежилым недвижимым имуществом
Организационно-правовая форма/
форма собственности Общество с ограниченной ответственностью /
частная
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД	К О Д Ы
Дата (число, месяц, год)	0710004
по ОКПО	31.12.2023
ИНН	28578172
по ОКВЭД 2	2308256418
по ОКОПФ/ по ОКФС	68.20.2
по ОКЕИ	12300/16
	384

Наименование показателя	Пояснения	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределённая прибыль	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 года		100,100	34,060	5,005	318,001	457,166
Чистая прибыль		-	-	-	50,953	50,953
Дивиденды	7	-	-	-	(320,000)	(320,000)
Эффект первого применения ФСБУ 6/2020		-	-	-	(1,207)	(1,207)
Величина капитала на 31 декабря 2022 года		100,100	34,060	5,005	47,747	186,912
Чистая прибыль		-	-	-	37,978	37,978
Дивиденды	7	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2023 года		100,100	34,060	5,005	85,725	224,890

ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Чистые активы	224,890	186,912	457,166

Абдулагаджиева Ю.В.

Директор филиала «Галерея Краснодар» АО «ТПС Недвижимость»
Недвижимость»
в г. Краснодаре – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2023-1-1356
от 21.08.2023 г

19 марта 2024 года



Маркина Л.А.

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

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2023 год

Организация	ООО «Регионинвест»	Форма по ОКУД	0710005
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2023
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКПО	28578172
Организационно-правовая форма/форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная	ИНН	2308256418
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКВЭД 2	68.20.2
		по ОКОПФ/по ОКФС	12300/16
		по ОКЕИ	384

Наименование показателя	2023 год	2022 год
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления – всего	784,366	641,815
В том числе:		
поступления арендных платежей	772,876	611,689
прочие поступления	11,490	30,126
Платежи – всего	(555,428)	(733,669)
В том числе:		
платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(372,878)	(289,431)
выплата процентов по долговым обязательствам	(131,060)	(302,353)
налог на прибыль	-	(10,229)
платежи по налогам и сборам	(51,490)	(88,462)
на прочие выплаты, перечисления	-	(43,194)
Сальдо денежных потоков от текущей деятельности	228,938	(91,854)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Платежи – всего	(116,634)	(8,367)
В том числе:		
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(116,634)	(8,367)
Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	(116,634)	(8,367)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Платежи – всего	-	(320,000)
В том числе:		
получение кредитов и займов	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу участника	-	(320,000)
Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности	-	(320,000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	112,304	(420,221)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	84,473	483,916
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	196,777	84,473
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	-	20,778

Абдулагаджиева Ю.В.

Маркина Л.А.

Директор филиала «Галерея Краснодар» АО «ТПС Недвижимость»
«ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2023-1-1356
от 21.08.2023 г

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



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕГИОНИНВЕСТ»
ЗА 2023 ГОД**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

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

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

Основные виды деятельности Компании в 2023 году:

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

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

Компания приняла все обоснованные и доступные, установленные Федеральным законом «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07 августа 2001 года № 115-ФЗ и пришла к выводу, что по состоянию на 31 декабря 2023 года у Компании отсутствует конечный контролирующий бенефициарный владелец, в связи с тем, что ни одно физическое лицо не имеет преобладающее участие в капитале Компании и, которые имеет возможность контролировать действия Компании.

По состоянию на 31.12.2023 контролирующей компанией является единственный участник Международная компания общество с ограниченной ответственностью «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД».

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022, 2021 годов сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали в связи с передачей полномочий исполнительного органа управляющей организации – АО «ТПС Недвижимость».

Руководителем Компании в 2023 году является управляющая организация – АО «ТПС Недвижимость» в лице генерального директора Довбыша Владимира Владимировича («Генеральный директор»).

Руководство текущей деятельностью осуществляет Директор филиала «Галерея Краснодар» АО «ТПС Недвижимость» в г. Краснодаре Абдулагаджиева Юлия Владимировна.

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

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

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

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

Ведение бухгалтерского учета в 2023 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Компании, утвержденной приказом от 20 декабря 2022 года № РИ-07-ОД.

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

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

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

Компания располагает достаточными ресурсами для продолжения своей деятельности в обозримом будущем с учетом способности генерировать стабильный приток денежных средств от операционной деятельности. На протяжении двух последних отчетных периодов денежный поток от операционной деятельности до выплаты процентов по займу материнской компании был положительным (386,312 тыс. руб. в 2023 году и 210,499 тыс. руб. в 2022 году), что позволяло ей своевременно отвечать по текущим обязательствам.

24 февраля 2022 года Президентом РФ было объявлено о начале проведения «специальной военной операции» на территории Украины (Пояснение 21 – «Операционные риски»). Данное событие привело к масштабным экономическим, секторальным и персональным санкциям со стороны США, ЕС и ряда других стран, что в значительной мере может привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, ослаблению курса российского рубля, снижению котировок финансовых рынков, уменьшению предложения товаров и услуг иностранного происхождения на территории России, снижению покупательной способности населения, а также прочим негативным экономическим последствиям.

Вследствие вышеуказанных событий, на момент утверждения бухгалтерской отчетности, Компания столкнулась с приостановкой деятельности части арендаторов, которые представлены крупными международными брендами, а также сужением товарной линейки отдельных федеральных ритейлеров. Данные тенденции вероятно скажутся на товарообороте арендаторов, и, как следствие, на арендных доходах Компании. Снижение рентабельности арендаторов, в свою очередь, может привести к росту скидок по арендным платежам и падению выручки Компании. Также введенные санкции затронули банки, в которых Компания размещает денежные средства и их эквиваленты (Пояснение 21 – «Кредитные риски»).

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

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

План счетов бухгалтерского учета

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

Проведение инвентаризации

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

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств ежегодно. Последняя инвентаризация основных средств была проведена по состоянию на 01 декабря 2023 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2023 года.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов, соответственно.

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

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

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

Оборотные и внеоборотные активы, долгосрочные и краткосрочные обязательства

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

Учет основных средств и инвестиционной недвижимости

Первоначальной стоимостью объектов основных средств признается общая сумма связанных с этими объектами капитальных вложений, которая в свою очередь включает в себя сумму фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов и с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых Компании поставщиками, подрядчиками или продавцами, вне зависимости от формы их предоставления.

Активы, характеризующиеся признаками основных средств, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. руб, признаются расходами периода, в котором понесены затраты на приобретение или создание таких активов.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

После признания объекты основных средств Компании, отличные от инвестиционной недвижимости, оцениваются способом по первоначальной стоимости и отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации линейным способом, начиная с даты их признания в бухгалтерском учете, за исключением случаев когда потребительские свойства основных средств с течением времени не изменяются. Начисление амортизации прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета. Способ начисления амортизации определяется для каждой группы основных средств таким образом, чтобы он наиболее точно отражал распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объектов основных средств определяются при признании этих объектов в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объектов основных средств проверяются на соответствие условиям использования этих объектов основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

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

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

Первоначальная стоимость объектов основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этих объектов в момент завершения таких капитальных вложений.

Компания проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Компании экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.

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

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

Инвестиционная недвижимость

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

Инвентарный объект основных средств «ТРЦ Галерея Краснодар 2», а также признанные самостоятельными инвентарными объектами основных средств составные части здания торгового центра (как сложного объекта), а также оборудование, устройства и прочая техника, приобретаемая Компанией для эксплуатации в торговом центре и обеспечивающее его функционирование, учитывается в составе инвестиционной недвижимости.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

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

Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения, не превышающим три месяца, представлены в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Учет доходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- доходы от сдачи в аренду (временное владение и пользование) активов Компании (недвижимое имущество, витрины, парковочные места и др.);
- иные доходы, связанные с эксплуатацией, маркетингом и прочим использованием объекта недвижимости и отвечающее требованиям ПБУ 9/99 «Доходы организации», в том числе: агентское вознаграждение за услуги связи, аренда рекламных конструкций, плата за аренду медиа-экранов.

Все остальные доходы признаются прочими доходами.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

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

Аренда

Учет в качестве арендатора

Компания признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде по всем объектам учета аренды, за исключением объектов учета аренды со сроком аренды, не превышающим 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, и объектов учета аренды, по которым рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 тыс. руб. По таким объектам учета аренды арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

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

Активы в форме права пользования включают первоначальную оценку соответствующего обязательства по аренде, арендных платежей, произведенных в день или до дня вступления договора аренды в силу, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде и первоначальных прямых затрат. И впоследствии стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации линейным способом.

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

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

- кадастровая стоимость земли может изменяться как в большую, так и в меньшую стороны, в связи с чем отсутствует минимальный размер платежей, обязательный к выплате;
- механизм определения кадастровой стоимости носит неоднозначный характер (т.е. не является полностью прозрачным и рыночным);
- кадастровая стоимость определяется с периодичностью от 2 до 5 лет и, как следствие, может значительно отклоняться от рыночных значений на определенные даты.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

В указанных ситуациях изменение величины обязательства по аренде, определенное с использованием пересмотренной ставки дисконтирования, относится на стоимость права пользования активом.

Компания проверяет право пользования активом на обесценение и учитывает изменение его балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Учет в качестве арендодателя

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной или неоперационной (финансовой) аренды, в зависимости от того, переходят ли к арендатору экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды.

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

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

Учет расходов

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

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

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

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

Управленческими расходами являются:

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

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

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

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

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

Прочими расходами являются:

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

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

Учет затрат по кредитам и займам

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

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

Дополнительными расходами по займам являются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

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

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

При этом существует следующий порядок создания резервов:

Резерв по сомнительным долгам образуется по следующим видам задолженности:

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

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

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

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

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

Оценочные обязательства. В бухгалтерском учете и отчетности отражаются оценочные обязательства, связанные с участием Компании в судебном разбирательстве.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Учет авансов полученных (выданных)

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

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

Учет налога на прибыль

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

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

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

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

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

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

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

Отражение операций в отчете о движении денежных средств

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

3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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

Основные средства Компании по состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Инвестиционная недвижимость	1,907,181	1,855,333	1,940,124
Итого	1,907,181	1,855,333	1,940,124

В Компании отсутствуют основные средства отличные от инвестиционной недвижимости.

Сверка балансовой стоимости инвестиционной недвижимости в разрезе первоначальной стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, а также ее движения за отчетный период представлены следующим образом:

Баланс на 31 декабря 2021 года	1,940,124
Поступление	
Начисленная амортизация	(81,690)
Переклассификация остаточной стоимости из «Доходных вложений в материальные ценности»	(3,101)
Баланс на 31 декабря 2022 года	1,855,333
Поступление	146,218
Начисленная амортизация	(94,370)
Баланс на 31 декабря 2023 года	1,907,181

Информация о земельных участках, полученных по договорам аренды, учитываемым за балансом по кадастровой стоимости на 31 декабря 2023, 2022, 2021 годов представлена следующим образом:

Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь	(тыс. руб.)		
		31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
23:43:0205064:1024	13,923 кв.м.	230,898	231,616	231,616
23:43:0205065:12/13	300 кв.м.	5,027	5,027	5,027

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022, 2021 годов в Компании нет объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации.

4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2023, 2022, 2021 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Авансы, выданные подрядчикам на дострой и модернизацию ТРЦ	-	-	1,448
Прочие внеоборотные активы	3,602	10,732	762
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	-	-	(1,448)
Итого	3,602	10,732	762

5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2023, 2022, 2021 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Покупатели и заказчики	33,589	30,163	42,948
Расчеты по налогам и сборам	502	7,040	4,670
Авансы выданные	94,289	137,185	997
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	1,233	2,415	2,415
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	(1,206)	(2,627)	(2,627)
Итого	128,407	174,176	48,403

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	Авансы, выданные подрядчикам	Покупатели и заказчики и прочие расчеты
Баланс на 31 декабря 2021 года	2,361	266
Увеличение резервов	-	-
Использование резервов	-	-
Баланс на 31 декабря 2022 года	2,361	266
Увеличение резервов	-	53
Использование резервов	(1,448)	-
Восстановление резерва	-	(26)
Баланс на 31 декабря 2023 года	913	293

6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2023, 2022, 2021 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Депозитные счета, со сроком погашения менее 3-х месяцев	195,210	84,020	483,395
Текущие счета в банках	1,567	453	521
Итого	196,777	84,473	483,916

В течение 2023 года депозиты размещались на срок не более 3 месяцев.

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

Размер ставки в течение 2023 года по указанным выше размещенным депозитам в рублях – не более 16,5 % годовых (в зависимости от банков и сроков размещения).

7. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов представлен следующим образом:

Участник	Доля %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.		
		2023 года	2022 года	2021 года
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	100	100,100	100,100	100,100
Итого		100,100	100,100	100,100

Единственным участником Компании по состоянию на 31 декабря 2023 года является Международная компания общество с ограниченной ответственностью «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД», зарегистрированная в соответствии с Федеральным законом РФ «О международных компаниях и международных фондах».

В соответствии с решением единственного участника от 30 ноября 2022 года часть нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 318,000 тыс. руб. и часть прибыли по результатам 9 месяцев 2022 г. в размере 2,000 тыс. руб. была направлена на выплату дивидендов. 14 декабря 2022 года дивиденды выплачены денежными средствами. В 2023 г. решение о распределении прибыли участником не принято, соответственно, дивиденды не начислялись и не выплачивались.

8. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

Добавочный капитал в сумме 34,060 тыс. руб. сформирован путем безвозмездного вноса денежными средствами в имущество Компании единственным участником МЕЖДУНАРОДНОЙ КОМПАНИЕЙ ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД».

Добавочный капитал сформирован за счет вклада в имущество Компании.

9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Долгосрочные займы по состоянию на 31 декабря 2023, 2022, 2021 годов представлены следующим образом:

Займодавец	Валюта займа	Ставка, %	Дата получения	Дата погашения по договору	(тыс. руб.)		
					На 31 декабря		
					2023 года	2022 года	2021 года
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	Российский рубль	9,00	25 ноября 2011 года	1 ноября 2030 года	1,784,770	1,784,770	1,784,770
Итого					1,784,770	1,784,770	1,784,770

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

В течение 2023 и 2022 годов по заемным средствам были начислены проценты на общую сумму 196,860 тыс. руб. и 196,860 тыс. руб. соответственно, которые были отнесены в состав статьи «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

Задолженность по процентам по состоянию на 31 декабря 2023, 2022, 2021 годов представлена в составе статьи «Прочие обязательства», поскольку указанные проценты должны быть выплачены вместе с возвратом займа в 2030 году.

В 2023 и 2022 году Компания досрочно погасила задолженность по процентам на сумму 131,060 тыс. руб. и 302,353 тыс. руб. соответственно.

10. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие долгосрочные обязательства на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Проценты по займу	82,519	16,720	122,212
Обеспечительные взносы от арендаторов	50,331	32,793	23,274
Гарантийные обязательства	1,114	1,097	3
НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных	(8,359)	(5,436)	(3,841)
Итого	125,605	45,174	141,648

В составе «Прочих долгосрочных обязательств» учтены обеспечительные платежи, предусмотренные долгосрочными договорами аренды для обеспечения обязательств арендаторов. Также обязательства арендаторов обеспечены банковскими гарантиями и гарантиями материнских компаний (Пояснение 19).

11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Кредиторская задолженность			
Поставщики и подрядчики	29,102	98,979	72,851
Авансы полученные	80,128	62,011	67,161
Обеспечительные взносы от арендаторов	83,958	60,073	64,745
Задолженность по налогам и сборам	45,816	22,685	27,767
НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных	(27,278)	(20,256)	(21,855)
Итого	211,726	223,492	210,669

Авансы, полученные на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов, представляют собой предоплату, полученную от арендаторов, в размере ежемесячной арендной платы.

12. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе обычных видов деятельности за 2023 и 2022 годы представлена следующим образом:

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
Аренда	599,639	511,658
Маркетинг и эксплуатация	121,602	89,850
Коммунальные платежи	71,641	47,088
Прочие доходы	1,483	1,070
Итого	794,365	649,666

13. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2023 и 2022 годы представлены следующим образом:

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
Расходы по обычным видам деятельности		
- Расходы на управление арендой и эксплуатацию включая:	290,788	153,095
<i>Услуги управления по Договору с АО «ТПС Недвижимость»</i>	82,188	80,622
<i>Услуги по комплексной технической эксплуатации объекта</i>	52,216	42,692
<i>Услуги клининговой компании</i>	43,970	19,157
<i>Расходы на ремонт 3 этажа объекта (фудхолл)</i>	81,147	-
<i>Расходы на мебель для фудхолла</i>	14,315	-
<i>Расходы на мебель для фудкорта</i>	4,074	-
<i>Расходы на охрану объекта</i>	12,878	10,624
Амортизационные отчисления	91,114	83,398
Налог на имущество	55,941	55,941
Аренда земли	6,158	6,313
Аудиторские, юридические и консультационные услуги	2,084	3,030
- Расходы на маркетинговые мероприятия	30,247	11,060
- Коммунальные расходы	75,953	54,892
- Прочие	7,242	5,618
Итого	559,527	373,347

Увеличение расходов на техническую эксплуатацию, услуги клининга, расходов на маркетинговые мероприятия, коммунальных расходов связан с завершением работ по ремонту 3 этажа ТРЦ и открытием фудхолла в 1 квартале 2023 г. Также в декабре 2023 года были проведены работы по ремонту части фудкорта ТРЦ и закупка необходимой мебели.

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

14. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2023 и 2022 годы представлены следующим образом:

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
Курсовые разницы, нетто	-	21,236
Неустойки по договорам аренды и прочим договорам подряда	1,045	8,558
Компенсации по договорам аренды	-	372
Прочие	334	205
Итого	1,379	30,371

15. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2023 и 2022 годы представлены следующим образом:

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
Отклонение курса при покупке/продаже валюты	-	26,380
Резерв по сомнительным долгам	28	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями (кроме % по кредитам)	85	96
Резерв под оценочные обязательства	-	-
Прочие	911	47,868
Итого	1,024	74,344

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

Также в прочих расходах в 2022 году отражены услуги по юридическому сопровождению судебного спора по иску об установлении кадастровой стоимости в сумме 4,800 тыс. руб.

16. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль за 2023 и 2022 годы и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
Прибыль до налогообложения	49,245	65,021
Условный расход по налогу на прибыль	(9,849)	(13,004)
Постоянные налоговые расходы:		
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(1,418)	(1,064)
прочие	-	-
Итого	(1,418)	(1,064)
Налог на прибыль	(11,267)	(14,068)

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

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
(Уменьшение) / Увеличение отложенных налоговых активов:		
по убыткам прошлых лет	(5,263)	(8,380)
по основным средствам	33	(12)
по оценочным обязательствам	-	-
по резерву по сомнительным долгам	(284)	-
Итого	(5,514)	(8,392)
Уменьшение / (Увеличение) отложенных налоговых обязательств:		
по основным средствам	(490)	2,704
Итого	(490)	2,704
Отложенный расход по налогу на прибыль	(6,004)	(5,688)

Ставка по налогу на прибыль в 2023 и 2022 годах составляла 20 процентов, правила налогообложения не изменялись.

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

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

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

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

1.	МКООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами в уставном капитале Компании	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
2.	Акционерное общество «ТПС Недвижимость»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа (управляющая организация) Компании	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
3.	Акционерное общество «Галерея Краснодар»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Славянка»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Хорошо!»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Новомолл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»

7.	Общество с ограниченной ответственностью «Югсантехмонтаж»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
8.	Акционерное общество «МОРЕМОЛЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
9.	Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»
10.	Довбыш Владимир Владимирович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (Генеральный директор АО «ТПС Недвижимость»; председатель коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»; член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» - управляющей организации)	Аффилированное лицо ООО «Регионинвест»

Физические лица, входящие в состав коллегиального исполнительного органа АО «ТПС Недвижимость» (общества, которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа), раскрываемые в соответствии с применимыми правилами бухгалтерского учета и отчетности по состоянию на 31.12.2023:

11.	Вдовиченко Игорь Валерьевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
12.	Земская Екатерина Григорьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
13.	Глазырина Мария Алексеевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость» в период с 04.04.2023 по 31.12.2023	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
14.	Непритимова Елена Валерьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Компании в период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»
15.	Ядыкин Владимир Андреевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Компании в период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Не является аффилированным лицом ООО «Регионинвест»

Операции и остатки в расчетах по группам связанных сторон

Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ, без НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	2023 год	2022 год
АО «ТПС Недвижимость»	Услуги оперативного управления	82,228	80,622
АО «ТПС Недвижимость»	Услуги тех. эксплуатации	12,159	7,863
АО «Галерея Краснодар»	Услуги теплоснабжения	7,027	6,553
АО «Галерея Краснодар»	Прочие	305	284
АО «ТПС Недвижимость»	Прочие	750	469
АО «ТПС Недвижимость»	Юридические услуги	30	220
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	Услуги документооборота	912	77
Итого		103,411	96,088

Реализация оборудования, товаров, работ и услуг, без НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	2023 год	2022 год
АО «Галерея Краснодар»	Услуги аренды территории парковки	2,980	2,980
Итого		2,980	2,980

Дебиторская задолженность с НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	2023 год	На 31 декабря 2022 год	2021 год
АО «ТПС Недвижимость»	Реализация товаров, работ, услуг	17,859	-	-
АО «Галерея Краснодар»	Реализация товаров, работ, услуг	298	298	298
Итого		18,157	298	298

Кредиторская задолженность с НДС

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Вид операции	2023 год	На 31 декабря 2022 год	2021 год
АО «Галерея Краснодар»	Приобретение товаров, работ, услуг	1,747	1,380	1,878
АО «ТПС Недвижимость»	Приобретение товаров, работ, услуг	4,044	83,753	46,523
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	Приобретение товаров, работ, услуг	274	92	-
Итого		6,065	85,225	48,401

Проценты начисленные

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	2023 год	2022 год
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО	196,860	196,860
Итого	196,860	196,860

Задолженность по процентам и займам

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	2023 года	На 31 декабря 2022 года	2021 года
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО (задолженность по основному долгу)	1,784,770	1,784,770	1,784,770
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД МКООО (задолженность по процентам)	82,519	16,720	122,212
Итого	1,867,289	1,801,490	1,906,982

Денежные операции со связанными сторонами

		(тыс. руб.)
	2023 год	2022 год
Движение денежных средств по текущей деятельности		
Прочие поступления	2,980	2,980
На оплату товаров, работ, услуг (без НДС)	(184,266)	(65,485)
Выплата процентов по долговым обязательствам	(131,060)	(302,353)
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Выплата дивидендов	-	(320,000)

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

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2023 и 2022 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2023 и 2022 годов.

Выплаты основному управленческому персоналу в 2023 и 2022 годах не осуществлялись, так как сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали. Полномочия исполнительного органа переданы управляющей организации АО «ТПС Недвижимость».

18. КУРСЫ ВАЛЮТ И КУРСОВЫЕ РАЗНИЦЫ

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

Валюта	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Доллар США	89.6883	70.3375	74.2926
Евро	99.1919	75.6553	84.0695
			(тыс. руб.)
		2023 год	2022 год
Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте		-	20,778
Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях		(52)	458
Итого		(52)	21,236

19. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОЛУЧЕННЫЕ

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 62,7 тыс. долл. США (5,630 тыс. руб. по курсу на дату выдачи гарантии) и 26,850 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 61,1 тыс. долл. США (3,732 тыс. руб. по курсу на дату выдачи гарантии) и 36,628 тыс. руб.

20. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТНЫМ СЕГМЕНТАМ

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

21. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Операционные риски

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

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

Налоговые риски

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

Финансовые риски

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

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

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

Для управления Валютным риском Компания использует следующие методы:

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

Кредитный риск

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

	(тыс. руб.) 31 декабря 2023 года
Денежные средства и денежные эквиваленты	196,777
Дебиторская задолженность	128,407
Итого максимальный кредитный риск	325,184

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые по оценке Компании на отчетную дату имеют низкий риск дефолта. По состоянию на 31 декабря 2022 года наибольшая часть денежных средств Компании размещены:

- в ПАО Сбербанк (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство АКРА присвоило банку рейтинг AAA, что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности;
- в ПАО «Банк ВТБ» (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство Эксперт РА присвоило банку рейтинг ruAAA, что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности.

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

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

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

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

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

Риск ликвидности

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

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

Прочие риски

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

Условные обязательства

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

22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После отчетной даты и до даты подписания настоящей отчетности не произошло событий, которые бы требовали специальных пояснений или корректировок в бухгалтерской отчетности.

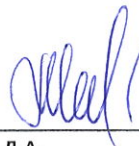
Абдулагаджиева Ю.В.



Директор филиала «Галерея Краснодар» АО «ТПС Недвижимость»
«ТПС Недвижимость»
в г. Краснодаре – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50/284-н/50-2023-1-1356
от 21.08.2023 г

19 марта 2024 года

Маркина Л.А.



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

