

---

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«ИНТЕРТЭМ»**

152934 Россия, Ярославская область, город Рыбинск, улица Герцена, д.62/ул. Кирова, д. 9  
e-mail: [intertem@mail.ru](mailto:intertem@mail.ru), [www.sennaya.net.ru](http://www.sennaya.net.ru), тел (факс) (4855) 28-05-25  
ИНН 7627020023, КПП 761001001, ОКПО 55319272, ОГРН 1027601593073  
Р\сч 40702810777190102412 в Калужском отделении № 8608 ПАО Сбербанк в г. Калуга,  
БИК 047888760 к/с 30101810300000000760

---

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
Закрытого акционерного общества «ИНТЕРТЭМ» за 2023  
год.**

Официальное полное название - Закрытое Акционерное Общество «ИНТЕРТЭМ»

Сокращенное наименование: ЗАО «ИНТЕРТЭМ»

Юридический адрес: 152934, Россия, Ярославская обл., гор. Рыбинск, улица Герцена, 62/Кирова 9.

Идентификационный номер налогоплательщика – 7627020023 (свидетельство о постановке на налоговый учет серия 76 № 00652592 от 02 ноября 2005 г.; код причины постановки на учет 761001001).

Основной государственный регистрационный номер – 1027601593073 (свидетельство серия 76 № 000658034, дата внесения записи - 05.08.2002г.)

Уставный капитал Общества составляет 510 000 рублей.

Общество в своей деятельности руководствуется уставом (третья редакция), утвержденным протоколом № 21 Общего собрания участников от «05» октября 2004 года, в редакции изменений:

- б/н, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Ярославля (7606) 01 ноября 2005г. за номером 2057601158206.
- б/н, зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 3 по Ярославской области 29 ноября 2011г. за номером 2117610063668.

Единоличным исполнительным органом Общества является в соответствии с Уставом Генеральный директор.

Общество является субъектом малого предпринимательства (Федеральный закон № 209-ФЗ от 24.07.2007г., Сведения с сайта ФНС России из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства).

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Федеральных стандартов, Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена в соответствии с требованиями Российского законодательства, в том числе с приказом № 66н от 02.07.2010 года, Федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества. Обесценения запасов в соответствии с нормами ФСБУ 5/2019 «ЗАПАСЫ» по состоянию на 31.12.2023г. не выявлено. Признаков обесценения внеоборотных активов на 31.12.2023г. не выявлено.

При ведении бухгалтерского и налогового учета в 2023 году Общество руководствовалось учетной политикой, утвержденной приказом руководителя Общества № 28 от 30.12.2021г.

Основным видом деятельности ЗАО «ИНТЕРТЭМ» в течение 2023 года являлась сдача собственного имущества в аренду.

Среднесписочная численность работников в 2023 году составила 25 человек, в том числе совместителей 1 человек.

В течение отчетного периода Общество осуществляло капитальные вложения на общую сумму 7 429 тыс. руб., в том числе введено в состав основных средств сумму 196 тыс. руб. в результате приобретения объектов ОС на общую сумму 196 тыс. руб.

Также произведены капитальные затраты по строительству Торгового павильона, расположенного по ул. Кирова на сумму 6978 тыс. руб.

В соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Обществом по состоянию на 31.12.2023г. отражено:

- Право пользования арендой (ППА) в размере 1 588 тыс. руб. (стр. 11503 актива бухгалтерского баланса, стр.5208 «ППА» раздела 2.1 «Наличие и движение основных средств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах деятельности Общества за 2023 год);

- Сумма Арендного обязательства (АО) в общей сумме 870 тыс. руб., в т.ч.:

- со сроком погашения менее 12 мес. - в размере 345 тыс. руб. (стр. 15209 пассива бухгалтерского баланса, стр. 5567 раздела 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах деятельности Общества за 2023 год);

- со сроком погашения более 12 мес. - в размере 525 тыс. руб. (стр. 1450 пассива бухгалтерского баланса, стр. 5554 раздела 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах деятельности Общества за 2023 год).

Указанные операции произведены обществом по договорам финансовой аренды № 31211814 от 07.12.2021г. и № 6211017 от 13.12.2021г.

В собственности Общества находятся восемь земельных участков: четыре на территории г. Рыбинска и четыре на территории Рыбинского муниципального района. Общая сумма первоначальной стоимости земельных участков по состоянию на 31.12.2023г. составляет 13178 тыс. руб., в т.ч.:

- учитываемых в составе основных средств – 12 175 тыс. руб. (стр.5207 «Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах деятельности Общества за 2023 г.;

- учитываемых как товары для продажи - 1 003 тыс. руб. (стр. 12102 актива бухгалтерского баланса, стр. 5403 раздела 4.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах деятельности Общества за 2023 год).

В составе объектов основных средств в обществе имеются объекты инвестиционной недвижимости (здания Торговых центров, вспомогательное сооружение) предназначенные для предоставления за плату во временное пользование (договоры аренды).

Объекты инвестиционной недвижимости учитываются по первоначальной стоимости (учетная политика общества в целях бухгалтерского учета).

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 01.01.2023 г. 324 831 тыс. руб. на 31.12.2023г. 318 270 тыс. руб.

Балансовая стоимость зданий, отличных от инвестиционной недвижимости по состоянию на 01.01.2023г. составляет 2 500 тыс. руб. на 31.12.2023г. 1 638 тыс. руб.

В течение 2023 года Обществом приобретено «несущественных активов» на общую сумму 407 тыс. руб. (учетная политика Общества в целях бухгалтерского учета). Указанная сумма расходов отражена в составе стр. 5640 «Амортизация» раздела 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)» (*Рекомендации Р-126/2021-КпР «Стоимостной лимит для основных средств»*).

В своей деятельности ЗАО «ИНТЕРТЭМ» использует заемные средства.

В 2023 году продолжал действовать договор займа № 1 от 10.12.2020г. с ООО «РИЭЛ-СТ» в соответствии с которым Общество получило заемные

средства на общую сумму 371 074 тыс. руб. под 8,6% годовых

Условием договора займа № 1 от 10.12.2020г. является: поручительство в адрес ПАО «Сбербанк России» акционера Безъязычного А.А., залог и последующий залог недвижимого имущества – 964/1000 здания Первого пускового комплекса «Сенная площадь» и доля 36\1000 здания Первого пускового комплекса «Сенная площадь» общей залоговой стоимостью 96 973 тысячи рублей, здание Второго пускового комплекса «Сенная площадь» залоговой стоимостью 199 127 тысяч рублей, здание трансформаторной подстанции залоговой стоимостью 1 096 тысяч рублей, здание вспомогательного сооружения залоговой стоимостью 11 493,5 тысяч рублей, два земельных участка функционально обеспечивающие находящиеся на нем закладываемые объекты общей залоговой стоимостью 36 058 тысяч рублей, а также инженерно-технические сети залоговой стоимостью 31,5 тыс. рублей.

ЗАО «ИНТЕРТЭМ» выдано поручительство в адрес ПАО «Сбербанк России» по договору поручительства № 02510020/00172200-4п от 10.12.20г., на сумму 383 197 тыс. рублей.

В течение 2023 г. Обществом заключен договор займа № 199-юл/264/23 от 08 ноября 2023г. между Фондом поддержки малого и среднего предпринимательства Ярославской области и ЗАО «ИНТЕРТЭМ» в общей сумме 4 000 тыс. руб. на 35 месяцев под 1% годовых целевое назначение средств - на строительство торгового павильона.

Условием договора займа № 199-юл/264/23 от 08 ноября 2023г. является залог автотранспортных средств залоговой стоимостью 1909,0 тыс. руб., а также залог и поручительство третьих лиц.

Сумма начисленных процентов по указанному обязательству за 2023 год составила 6 тыс. руб.

Общая сумма выданных обеспечений по указанным договорам займа по состоянию на 31.12.22г. составила 729 886 тыс. руб. и отражена в составе строки 5810 Раздел 8 «Обеспечение обязательств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах деятельности Общества за 2023 г.

Кредитные и заемные средства со сроком погашения более 12 месяцев в Бухгалтерской отчетности за 2023 год отражены по строке 1410 «Долгосрочные заемные обязательства» пассива бухгалтерского баланса, стр. 5553 раздела 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах деятельности Общества за 2023 год в общей сумме 348 289 тыс. руб., в т.ч.:

- 345 761 тыс. руб. по договору процентного займа № 1 от 10.12.2020г. с ООО «РИЭЛ-СТ»

- 2 528 тыс. руб. договору процентного займа № 199-юл/264/23 от 08 ноября 2023г. с ФПП

Кредитные и заемные средства со сроком погашения менее 12 месяцев в Бухгалтерской отчетности за 2023 год учтены по строке 1510 «Краткосрочные заемные обязательства» пассива бухгалтерского баланса (п. 19 ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации"), строке 5565 раздела 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах деятельности Общества за 2023 год в общей сумме 22 417 тыс. руб., в т.ч.:

- 20 800,0 тыс. руб. по договору займа № № 1 от 10.12.2020г. с ООО «РИЭЛ-СТ» в части погашения основного долга согласно графика.

- 1 359 тыс. руб. договору процентного займа № 199-юл/264/23 от 08 ноября 2023г. с ФПП

- 3 тыс. руб. % по договору процентного займа № 199-юл/264/23 от 08 ноября 2023г. с ФПП

- 255 тыс. руб. % договору займа № 1 от 10.12.2020г. с ООО «РИЭЛ-СТ»

### **Финансовые результаты деятельности Общества за 2023год:**

- Выручка от реализации товаров, услуг, работ составила 130 694 тыс. рублей в том числе:

1. По основному виду деятельности (от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества) – 126 619 тыс. рублей,

2. От реализации покупных товаров 4 075 тыс. рублей,

- Себестоимость продаж 75 751 тыс. рублей,

- Управленческие расходы 24 607 тыс. руб.

- Прибыль от продаж в сумме 30 336 тыс. рублей

- Прочие доходы – 10 139 тыс. рублей в том числе:

1. Результат от реализации долгосрочного актива к продаже (ДАП) – 10 079 тыс. руб. Выручка от реализации -15 772 тыс. руб., себестоимость ДАП – 5 593 тыс. руб.;

2. Прочие операционные расходы – 60 тыс. руб.

- Проценты к уплате 32 486 тыс. руб., в том числе сумма процентов, начисленных в связи с применением норм ФСБУ 25/2018 – 116 тыс. руб.; сумма процентов по заемным обязательствам – 32 370 руб.

- Прочие расходы предприятия - 9 593 тыс. рублей в том числе:

1. Налог на имущество, транспортный налог – 7 845 рублей

2. Прочие операционные расходы - 1084 тыс. рублей

3. Услуги банка - 268 тыс. рублей

4. Результат от реализации основных средств (убыток) – 396 тыс. руб. Выручка от реализации – 242 тыс. руб. Остаточная стоимость – 638 тыс. руб.

Расходы, связанные с основной деятельностью Общества, формируются на счетах 20 «Основное производство», 25 «Общепроизводственные расходы». Аналитический учет организован по элементам затрат.

Прямые расходы и Общепроизводственные расходы в конце отчетного периода (месяца) закрываются на счет 20 «Основное производство», затем счет 20 в полном объеме относится в дебет счета 90 «Продажи» субсчет 90.02 «Себестоимость продаж (Учетная политика Общества в целях бухгалтерского учета):

- 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности Общества»;

Общая сумма расходов за 2023 год составила **75 751** тыс. рублей , в том числе:

- расходы на оплату труда	6 144 тыс. руб.
- коммунальные расходы на содержание	18 900 тыс. руб.
- Клиринговые услуги	25 158 тыс. руб.
- Услуги по охране	4 187 тыс. руб.
- амортизация основных средств	11 557 тыс. руб.
- текущий ремонт и содержание	4 075 тыс. руб.
- страхование	7 тыс. руб.
- прочие расходы	544 тыс. руб.
- себестоимость товаров	5179 тыс. руб.

Расходы, связанные с управлением Обществом, формируются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и относятся к косвенным расходам. Общехозяйственные (управленческие) расходы в конце отчетного периода (месяца) в полном объеме относятся в дебет счета 90 «Продажи» субсчет 90.08 «Управленческие расходы» (Учетная политика Общества в целях бухгалтерского учета):

- 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности Общества»;

Общая сумма расходов за 2022 год составила **24 607** тыс . рублей , в том числе:

- расходы на оплату труда	19 565 тыс. руб.
- земельный налог	548 тыс. руб.
- транспортный налог	11 тыс. руб.
- коммунальные расходы на содержание офиса	1180 тыс. руб.
- Сопровождение программ	121 тыс. руб.
- Аудиторские услуги	169 тыс. руб.
- амортизация основных средств	589 тыс. руб.
- текущий ремонт офисного оборудования	217 тыс. руб.
- содержание служебного автотранспорта	877 тыс. руб.
- страхование	306 тыс. руб.
- прочие расходы	1024 тыс. руб.

Убыток отчетного года составил 1 369 тысяч рублей.

## Информация об учете расчетов по налогу на прибыль за 2023 год.

1. В бухгалтерской отчетности и учете расчетов по налогу на прибыль по итогам 2023 года отражены следующие показатели:

№ пп	Наименование показателя	Сумма (тыс. руб.)
1.	Убыток до налогообложения	(1 604)
2.	Ставка налога на прибыль	20%
3.	Условный доход по налогу на прибыль	321
5.	Расход по налогу на прибыль, в т.ч.	235
	Текущий налог на прибыль	(55)
5.1.	Отложенный налог на прибыль	291

2. **Отложенный налог на прибыль** за 2023 год в сумме 291 тыс. руб. сформирован как суммарное изменение отложенных налоговых активов – увеличение ОНА (188 тыс. руб.) и отложенных налоговых обязательств – уменьшение ОНО (103 тыс. руб.) за 2023 год в соответствии с нормами ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» и положениями учетной политики Общества в целях бухгалтерского учета .

3. **Временные вычитаемые разницы, возникшие** в текущем отчетном периоде по состоянию на 31.12.2023 г., образовавшие отложенные налоговые активы (в общей сумме увеличение на 188 тыс. руб.):

- в результате увеличение оценочного обязательства по отпускам по состоянию на 31.12.2023г. (увеличение суммы ОНА – на 311 тыс. руб.);

- в результате признания части налогового убытка по налогу на прибыль (уменьшение ОНА на 55 тыс. руб.);

- уменьшение суммы ОНА на 68 тыс. руб. в результате разных правил учета арендных обязательств в связи с применением Обществом норм ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

4. **Сумма отложенного налогового обязательства, возникшая** в текущем отчетном периоде по состоянию на 31.12.2023г. (уменьшение в общей сумме на 103 тыс. руб.):

- уменьшение суммы ОНО в результате применения разных правил оценки первоначальной стоимости и амортизации внеоборотных активов для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения на 56 тыс. руб.;

- уменьшение суммы ОНО в результате разных правил признания расходов по ДАП в бухгалтерском и налоговом учете на 47 тыс. руб.

**Отложенный налог на прибыль за 2023 год – 291 тыс. руб.  
(188 + 103).**

Постоянный налоговый расход, доход (ПНР, ПНД), имел место от доходов, расходов не признаваемых при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль: - от уплаты штрафов, пеней, ущерб, от предоставления материальной помощи, иных выплат работникам, благотворительность (сумма не существенна)

По строке 1260, 12601 актива бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023г. отражено дебетовое сальдо по счету 97 «Расходы будущих периодов» в сумме 186 тыс. руб.

В составе стр. 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств по состоянию на 31.12.2023г. отражена сумма 9 911 тыс. руб. в том числе:

- налоги (имущество, транспортный, земельный, госпошлина) – 9 162 тыс. руб.;
- благотворительность, соц. выплаты – 298 тыс. руб.;
- возврат денежных средств поставщикам – 8 тыс. руб.;
- услуги банка – 268 тыс. руб.
- прочие расходы – 175 тыс. руб.

В «Отчете о движении денежных средств» за 2023 год исправлена техническая ошибка: в графе за январь-декабрь 2022г. поступления от арендных платежей отражены по строке 4112 «Поступления от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» (в отчете за 2022 год указанная сумма была отражена в составе строки 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»).

По результатам инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности в 2023г. за счет «Резерва по сомнительным долгам» списана сумма заложенности с истекшим сроком исковой давности в размере 36 тыс. руб. Вновь резерв не создавался.

Дивиденды акционерам Общества в 2023 году не начислялись и не выплачивались.

В 2023 году ЗАО «ИНТЕРТЭМ» осуществляло сделки со взаимозависимыми лицами в виде движения денежных средств по ранее полученным беспроцентным займам от единственного акционера, и процентному займу с ООО «РИЭЛ-СТ» (возврат займа).

№ п/п	Связанная сторона	Вид операции	Сумма задолженности на 31.12.2023г., руб.
1	ООО «РИЭЛ-СТ» (Акционер ЗАО «ИНТЕРТЭМ» Безъязычный Андрей Анатольевич является участником ООО «РИЭЛ-СТ» )	Договор займа № 1 от 10.12.2020 (сумма долга на 31.12.2022г. 384 360 843,52 руб.)	366 560 843,52
2	Безъязычный Андрей Анатольевич Акционер ЗАО «ИНТЕРТЭМ», генеральный директор	Договор займа № 3 от 21.05.2021 (сумма долга на 31.12.2022г. 2 500 000 руб.)	Погашен полностью
3	Безъязычный Андрей Анатольевич Акционер ЗАО «ИНТЕРТЭМ», генеральный директор	Договор займа № б/н от 19.04.2021 (сумма долга на 31.12.2022г. 635 000 руб.)	Погашен полностью
4	Безъязычный Андрей Анатольевич Акционер ЗАО «ИНТЕРТЭМ», генеральный директор	Договор займа б/н от 26.04.2021г. (сумма долга на 31.12.2022г. 2 300 000 руб.)	Погашен полностью

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу ЗАО «ИНТЕРТЭМ» (генеральный директор, заместители генерального директора), в 2023 г. в соответствии с трудовыми договорами составило 8510 тыс. руб.; кроме того НДФЛ – 1 281 тыс. руб., взносы во внебюджетные фонды и иные обязательные платежи – 1 687 тыс. руб. Выплат и вознаграждений в 2024 году по результатам 2023 года не планируется. Иных операций со взаимозависимыми лицами в Обществе в 2023 году не производилось.

В Обществе соблюдается непрерывность деятельности. У Общества отсутствуют намерения по прекращению деятельности, а также Общество планирует продолжать свою деятельность в течение 12-ти месяцев после отчетной даты.

В 2023 году некоторыми странами были объявлены дополнительные пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональных санкций в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост изменчивости на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и расценивает данные события в качестве

некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Чистые активы общества по состоянию на 31.12.2023 года имеют отрицательное значение и составляют – 10 572 тыс. руб.

В течение 2023 года Обществом предпринимались все меры для улучшения финансового состояния: по увеличению выручки (увеличение по сравнению с 2022 годом на 6%) , однако наблюдался рост расходов, связанных с основным видом деятельности на 19,5 % по сравнению с 2022 годом за счет роста постоянных расходов, связанных в первую очередь с содержанием и эксплуатацией объектов основных средств (здания торговых центров).

Основной вид деятельности (сдача в аренду собственного недвижимого нежилого имущества) находится в достаточно стабильном состоянии.

В январе 2024 года планируется ввод в эксплуатацию Торговый павильон, плановый доход 3400 тыс. руб. в год

Генеральный директор  
ЗАО «ИНТЕРТЭМ»:

А.А. Безъязычный

11 марта 2024г.