

Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»

Бухгалтерская отчетность за 2023 год
и аудиторское заключение
независимого аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «МИРС»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «МИРС» («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, за исключением возможного влияния вопроса, изложенного в разделе «*Основание для выражения мнения с оговоркой*» нашего заключения, 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 с оговоркой

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе основных средств была отражена инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, балансовая стоимость которой составила 42 046 164 тыс. руб. В соответствии с требованиями ФСБУ 6 «Основные средства» переоценка инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату и включается в финансовый результат деятельности Компании в качестве прочего дохода или расхода периода, в котором такая переоценка была проведена. Компания провела оценку инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2022 года с привлечением независимого оценщика. Мы не смогли получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства в отношении переоцененной стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2022 года, поскольку не смогли подтвердить и получить пояснения в отношении отдельных основных допущений и расчетов, которые были использованы в оценочной модели. Следовательно, мы не смогли подтвердить необходимы ли корректировки балансовой стоимости данного актива в составе основных средств, а также связанные с этим корректировки величины отложенных налогов и нераспределенной прибыли по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также строк прочие доходы или прочие расходы и чистой прибыли за 2022 и 2023 годы и соответствующих пояснений к бухгалтерской отчетности.

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 финансовой 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 с оговоркой.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности ООО «МИРС» за 2022 год был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной бухгалтерской отчетности 28 февраля 2023 года. Аудиторское заключение за 2022 год содержало раздел Прочие сведения, в котором было указано, что бухгалтерская отчетность за 2022 год не имеет своей целью представление финансового положения и результатов деятельности в соответствии с принципами и методами учета, общепринятыми в странах, помимо Российской Федерации, и, соответственно, не предназначена для лиц, не знакомых с принципами, процедурами и методами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.

В ходе аудита бухгалтерской отчетности за 2023 год мы проверили корректировки сравнительных показателей за 2022 год, приведенные в Пояснении 3 к бухгалтерской отчетности. По нашему мнению, эти корректировки уместны и проведены должным образом. Мы не проводили аудит, обзорную проверку или любые другие процедуры в отношении бухгалтерской отчетности Компании за 2022 год, за исключением проверки корректировок, и, соответственно, не выражаем мнения или какой-либо другой формы уверенности в отношении бухгалтерской отчетности за 2022 год в целом.

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

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

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

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

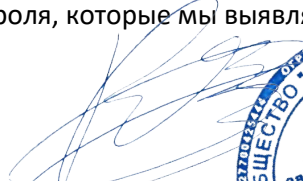
Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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


Рябцев Илья Викторович
(ОПНЗ № 21906100462),
Руководитель задания,

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



25 марта 2024 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2023 года

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»	Форма по ОКУД	К О Д Ы	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПО	31.12.2023	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность	ИНН	80885739	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКВЭД 2	7726570405	
Местонахождение (адрес)	117519, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Центральное, Кировоградская ул., д. 13А	по ОКФС	68.20	
		по ОКЕИ	12300	16
			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		997	1,792	2,913
Основные средства	4	44,961,992	42,090,375	32,740,291
Финансовые вложения	5	-	-	7,683,246
Отложенные налоговые активы	18	12,751	124,157	374,113
Прочие внеоборотные активы	6	149	216	1,615,316
Итого по разделу I		44,975,889	42,216,540	42,415,879
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы		2,775	1,268	762
Дебиторская задолженность	7	227,312	1,402,991	98,128
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	5	-	4,971,219	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	8	552,230	2,199,488	285,738
Прочие оборотные активы		1,148	2,090	4,267
Итого по разделу II		783,465	8,577,056	388,895
БАЛАНС		45,759,354	50,793,596	42,804,774
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	9	117,315	117,315	117,315
Переоценка внеоборотных активов		-	-	23,121,617
Добавочный капитал (без переоценки)	10	225,222	225,222	65,000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		5,252,406	10,554,504	(22,107,699)
Итого по разделу III		5,594,943	10,897,041	1,196,233
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	11	30,500,000	31,417,237	33,574,338
Отложенные налоговые обязательства	18	7,518,698	6,874,456	4,932,545
Прочие обязательства	12	672,722	502,028	455,672
Итого по разделу IV		38,691,420	38,793,721	38,962,555
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	11	-	7,957	1,792,167
Кредиторская задолженность	13	1,472,991	1,083,040	846,134
Оценочные обязательства		-	11,837	7,685
Итого по разделу V		1,472,991	1,102,834	2,645,986
БАЛАНС		45,759,354	50,793,596	42,804,774

Директор филиала «Коламбус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023 г.

Главный бухгалтер филиала «Коламбус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№10-МИ/23 от 08.06.2023 г.

Мильберг Б.Е.

25 марта 2024 года



Белоусова Е.А.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2023 год

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»	Форма по ОКУД	К О Д Ы	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710002	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПО	31.12.2023	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность	ИНН	80885739	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКВЭД 2	7726570405	
		по ОКОПФ / ОКФС	68.20	
		по ОКЕИ	12300	16
			384	

Наименование показателя	Пояснение	2023 год	2022 год
Выручка	14	5,590,028	5,225,646
Себестоимость продаж	15	(1,478,244)	(1,079,097)
Валовая прибыль		4,111,784	4,146,549
Коммерческие расходы	15	(49,992)	(53,596)
Управленческие расходы	15	(27,901)	(49,682)
Прибыль от продаж		4,033,891	4,043,271
Проценты к получению		341,280	457,802
Проценты к уплате		(3,725,575)	(2,252,697)
Прочие доходы	16	2,945,125	26,004,945
Прочие расходы	17	(59,352)	(16,282,092)
Прибыль до налогообложения		3,535,369	11,971,229
Налог на прибыль	18	(785,378)	(2,430,643)
в т. ч.			
текущий налог на прибыль	18	(29,730)	(238,776)
отложенный налог на прибыль	18	(755,648)	(2,191,867)
Прочее		-	-
Чистая прибыль		2,749,991	9,540,586
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль(убыток) периода		-	-
Совокупный финансовый результат периода		2,749,991	9,540,586

Директор филиала «Коламбус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023 г.

Мильберг Б.Е.

25 марта 2024 года



Главный бухгалтер филиала «Коламбус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№10-МИ/23 от 08.06.2023 г.

Белоусова Е.А.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА за 2023 год

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»	Форма по ОКУД	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31.12.2023
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПО	80885739
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность	ИНН	7726570405
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКВЭД 2	68.20
		по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
		по ОКЕИ	384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	(Непокрытый убыток)/ Нераспределенная прибыль	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 года	117,315	23,186,617	-	(22,107,699)	1,196,233
Взнос участника для увеличения чистых активов	-	160,222	-	-	160,222
Изменение учетной политики	-	(23,121,617)	-	23,121,617	-
Чистая прибыль	-	-	-	9,540,586	9,540,586
Величина капитала на 31 декабря 2022 года	117,315	225,222	-	10,554,504	10,897,041
Чистая прибыль	-	-	-	2,749,991	2,749,991
Дивиденды	-	-	-	(8,052,089)	(8,052,089)
Величина капитала на 31 декабря 2023 года	117,315	225,222	-	5,252,406	5,594,943

2. Корректировки в связи с исправлением ошибок

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 года	За счет чистой прибыли (убытка)	За счет иных факторов	На 31 декабря 2022 года
Капитал – всего				
до корректировок	1,196,233	(280,659)	9,944,552	10,860,126
корректировка в связи с: изменением учетной политики, исправлением ошибок	-	36,915	-	36,915
после корректировок	1,196,233	(243,744)	9,944,552	10,897,041
в том числе:				
(Непокрытый убыток)/ Нераспределенная прибыль				
до корректировок	(22,107,699)	(280,659)	32,905,947	10,517,589
корректировка в связи с: изменением учетной политики, исправлением ошибок	-	9,821,245	(9,784,330)	36,915
после корректировок	(22,107,699)	9,540,586	23,121,617	10,554,504

3. Чистые активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Чистые активы	5,594,943	10,897,041	1,196,233

Директор филиала «Коламбус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023 г.

Главный бухгалтер филиала «Коламбус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№10-МИ/23 от 08.06.2023 г.

Миляев Б.Е.

25 марта 2024 года

Белюсова Е.А.

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2023 год

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»	Форма по ОКУД	К О Д Ы	
		Дата (число, месяц, год)	0710005	
		по ОКПО	31.12.2023	
		ИНН	80885739	
		по ОКВЭД 2	7726570405	
		по ОКОПФ / ОКФС	68.20	
Идентификационный номер налогоплательщика	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКЕИ	12300	16
Вид экономической деятельности			384	
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Единица измерения	Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность			
	тыс. руб.			
Наименование показателя		За 2023 год	За 2022 год	
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ТЕКУЩИХ ОПЕРАЦИЙ				
Поступления – всего		5,775,716	5,464,202	
в том числе:				
От продажи продукции, товаров, работ и услуг		5,590,459	5,307,531	
Прочие поступления		185,257	156,671	
Платежи – всего		(5,051,816)	(3,847,260)	
в том числе:				
Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, товары, работы, услуги		(713,400)	(847,437)	
В связи с оплатой труда работникам		(41,714)	(87,920)	
Процентов по долговым обязательствам		(3,518,545)	(1,961,416)	
Налога на прибыль организаций		(343,730)	(31,530)	
Прочие платежи		(434,427)	(918,957)	
Сальдо денежных потоков от текущих операций		723,900	1,616,942	
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОПЕРАЦИЙ				
Поступления – всего		15,287,184	276	
в том числе :				
От продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)		-	276	
От возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)		13,663,168	-	
Дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях		1,624,016	-	
Платежи – всего		(16,741,105)	-	
в том числе:				
В связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		(16,741,105)	-	
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		(1,453,921)	276	
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВЫХ ОПЕРАЦИЙ				
Поступления – всего		67,163,442	31,535,463	
в том числе:				
Получение кредитов и займов		67,163,442	31,375,241	
Денежных вкладов собственников (участников)			160,222	
Платежи – всего:		(68,080,679)	(31,894,210)	
в том числе:				
В связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов		(68,080,679)	(31,894,210)	
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		(917,237)	(358,747)	
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(1,647,258)	1,258,471	
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		2,199,487	285,738	
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода		552,229	2,199,487	
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		-	655,278	

Директор филиала «Колабмус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023 г.

Мильберг В.Е.

25 марта 2024 года



Главный бухгалтер филиала «Колабмус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№10-МИ/23 от 08.06.2023 г.

Белюсова Е.А.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «МИРС» ЗА 2023 ГОД**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Общество с ограниченной ответственностью «МИРС» (далее – Компания) образовано 21 июня 2007 года (Свидетельство о государственной регистрации 77 № 008434043 от 21 июня 2007 года). Сокращенное наименование Компании – ООО «МИРС».

Юридический и фактический адрес: Россия, 117519, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Центральное, Кировоградская ул., д. 13А.

У Компании отсутствуют филиалы и обособленные подразделения.

Основным видом деятельности Компании является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, в том числе сдача в аренду собственного недвижимого нежилого имущества: многофункционального комплекса по адресу: Москва, ул. Кировоградская, д.13 А – «Коламбус» (далее- «МФК»)

Деятельность Компании регламентируется законодательством Российской Федерации. Органы управления Компании на 31 декабря 2023 года:

- Единственный участник МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» на 31 декабря 2023 года;
- Единоличный исполнительный орган – полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет управляющая организация АО «ТПС Недвижимость» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 02.06.2023 г.

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 уставном капитале Компании, которое имеет возможность контролировать действия Компании.

По состоянию на 31.12.2023 сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствуют в связи с передачей полномочий исполнительного органа управляющему АО «ТПС Недвижимость».

По состоянию на 31.12.2022 численность сотрудников составляла 23 человека.

По состоянию на 31.12.2021 численность сотрудников составляла 34 человека.

На 31 декабря 2022 года единственным участником, владеющим 100% долей в уставном капитале ООО «МИРС», являлось физическое лицо (гражданин РФ Гордеев Сергей Эдуардович).

На дату 31.12.2021 года единственным участником, владеющим 100% долей в уставном капитале ООО «МИРС», являлась компания с ограниченной ответственностью «ЮБИКА ЛИМИТЕД» (UBIKA LIMITED), зарегистрированная Регистратором компаний Республики Кипр за № HE 314144.

1 июня 2023 года решением единственного участника по вопросам компетенции общего собрания участников ООО «МИРС» были досрочно прекращены полномочия Генерального директора Кожанова К.Е., полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющему – АО «ТПС Недвижимость».

Руководителем Компании в период с 02.06.2023 г. и на дату утверждения бухгалтерской отчетности является управляющая организация АО «ТПС Недвижимость» в лице генерального директора Довбыша Владимира Владимировича (далее – «Генеральный директор»).

Руководство текущей деятельностью Компании в период с 02.06.2023 г. и на дату утверждения бухгалтерской отчетности осуществляет директор филиала «Коламбус» АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве: Мильберг Борис Ефимович.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ведение бухгалтерского учета передано управляющей компании АО «ТПС Недвижимость» по договору от 02 июня 2023 года.

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 генерального директора от 30.12.2022 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением программного продукта 1С: «Предприятие 8.3. Конфигурация «Бухгалтерия предприятия» редакция 3.0.

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

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

По состоянию на 31 декабря 2023 краткосрочные обязательства Компании превышают оборотные активы на 689,526 тыс. руб.

В составе краткосрочных обязательств, а именно кредиторской задолженности, также отражены авансы, полученные по договорам аренды в сумме 434,425 тыс. руб., и обеспечительные платежи в сумме 137,969 тыс. руб. (Пояснение 13), которые не предполагают денежные выплаты со стороны Компании, а используются в счет платежей от арендаторов.

Риск требования досрочного востребования банковских кредитов отсутствует, поскольку отсутствует нарушение ограничительных условий по кредиту ПАО Банк «ФК Открытие», другими кредиторами являются компании группы, к которой принадлежит Компания (Пояснение 11).

Компания располагает достаточными ресурсами для продолжения своей деятельности в обозримом будущем с учетом способности генерировать стабильный приток денежных средств от операционной деятельности.

После начала специальной военной операции в 2022 году (Пояснение 22 – «Операционные риски») Компания столкнулась с приостановкой деятельности части арендаторов, которые представлены крупными международными брендами, а также сужением товарной линейки отдельных федеральных ритейлеров. Данные тенденции сказались на товарообороте арендаторов, и, как следствие, на арендных доходах Компании.

Несмотря на вышеописанные события, руководство Компании проанализировало ситуацию за 2023 год и считает, что произошло полное замещение арендаторов вместо ушедших, что привело к увеличению товарооборота и росту операционных показателей в 2023 году.

Руководство полагает, что положительный денежный поток от операционной деятельности, а также возможность поддержки со стороны единственного участника позволят Компании непрерывно 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 проведена по состоянию на 1 ноября 2023 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2023 года, за исключением инвентаризации всех видов материальных ценностей на складах и в эксплуатации, инвентаря и хозяйственных принадлежностей, которая проведена по состоянию на 1 ноября 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 и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной 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

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 однородных объектов основных средств, каждый из которых в отдельности имеет незначительную стоимость, но приобретаются и используются в деятельности Компании в больших количествах, поэтому в целом информация о них является существенной для отчетности, такие объекты объединяются в один инвентарный объект учета.

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.

Для каждого объекта основных средств Компании определяет срок полезного использования – период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Амортизация для всех групп основных средств Компании, за исключением основных средств, относящихся к группе Инвестиционная недвижимость, начисляется линейным способом. Начисление амортизации линейным способом производится таким образом, чтобы подлежащая амортизации стоимость объекта основных средств погашалась равномерно в течение всего срока полезного использования этого объекта. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- (а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- (б) прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

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

Группы основных средств	Сроки полезного использования (лет)	
	От (минимум)	До (максимум)
Сооружения	1	25
Машины и оборудование	1,5	30
Производственный и хозяйственный инвентарь	1	30
Другие виды основных средств	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».

Объекты основных средств, которые выбывают или не способны приносить Компании экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета.

Незавершенное строительство, оборудование к установке и авансы, выданные на данные цели, 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) образует отдельную группу основных средств, оценивается способом по переоцененной стоимости, и вследствие этого не подлежит амортизации. К таким объектам относится «Здание МФК по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 13 А». Переоценка инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату, при этом результат дооценки или уценки включается в финансовый результат деятельности Компании в качестве прочего дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка.

Учет нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной на дату принятия их к бухгалтерскому учету.

Расходами на приобретение (на создание) нематериального актива являются расходы, непосредственно связанные с приобретением (созданием) нематериального актива и обеспечением условий для использования актива в запланированных целях.

Срок полезного использования определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации);
- обычного жизненного цикла продукта применительно к этому активу и общедоступная информация о расчетных оценках срока полезного использования аналогичных активов, которые используются аналогичным образом;
- технического, технологического, коммерческого и других типов устаревания;
- стабильности отрасли, в которой функционирует указанный актив, и изменения рыночного спроса на продукты или услуги, произведенные активы;
- уровня затрат на поддержание и обслуживание данного актива, требуемых для получения ожидаемых будущих экономических выгод от этого актива, а также способность и готовность Общества обеспечить такой уровень затрат.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования. В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования Компания ежегодно рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода (более 5%), в течение которого предполагается использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях, без ретроспективных корректировок предыдущих периодов.

Если при анализе вышеперечисленных факторов не представляется возможным определить срок полезного использования нематериально актива, то данный актив классифицируется как актив с неопределенным сроком полезного использования. По нематериальному с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется. Указанные выше факторы проверяются ежегодно Рабочей группой (группа экспертов) на предмет выявления показателей, свидетельствующих о возможности определения срока полезного использования таких нематериальных активов.

Результаты рассмотрения вышеуказанных факторов оформляются протоколом заседания Рабочей группы. В случае принятия решения о возможности определения срока полезного использования нематериального актива, установленный срок полезного использования оформляется отдельным приказом.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока их полезного использования.

Амортизационные отчисления производятся до полного погашения стоимости объекта или списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Учет финансовых вложений

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Компанией.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года в оценке по текущей рыночной стоимости, которая корректируется ежеквартально. В случае, если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности по стоимости его последней оценки. При выбытии таких финансовых вложений их стоимость определяется Обществом исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, а также при наличии признаков обесценения финансовых вложений, проводится проверка на обесценение активов, по которым не определяется рыночная стоимость, и при необходимости в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений в соответствии с ПБУ 19/02. Резерв формируется в том случае, если в результате проведенной проверки подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Учет запасов

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, а также сумма полученных от поставщиков поощрений вне зависимости от формы их предоставления (например, в виде скидок, ретро-бонусов и прочего).

Компания не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором они были понесены.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из фактической себестоимости и чистой стоимости продажи. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением, под которое создается резерв.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение, и отражается по строке «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

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 аренды

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 как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей. Дисконтирование производится с применением ставки, по которой Компания привлекает или могла бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, так как ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды, не может быть определена.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается ежемесячно (в последний календарный день месяца) на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, которая включает а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде, б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды и до такой даты, в) затраты Компании в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, г) а также величину оценочного обязательства (по демонтажу, восстановлению окружающей среды и пр.), если возникновение такого обязательства обусловлено получением предмета аренды.

Впоследствии стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации линейным способом.

Право пользования активом отражается в составе основных средств.

В отчете о движении денежных средств уплата арендных платежей отражается с подразделением на часть, относящуюся к возврату основной суммы задолженности по аренде (в составе строки «Возврат кредитов и займов» денежных потоков от финансовых операций), и на часть, относящуюся к уплате процентов (в составе строки «Процентов по долговым обязательствам» денежных потоков от текущих операций).

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.

Ставка дисконтирования пересматривается в случае любого изменения величины обязательства по аренде (изменение срока/ условий договора, величины арендных платежей).

Переменная арендная плата, которая не зависит от индекса или ставки, не включается в оценку обязательств 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 и форме прав пользования обязательств по аренде, поскольку:

- кадастровая стоимость земли можно изменять как в большую, так и меньшую стороны в связи с чем отсутствует размер платежей, обязательных 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 отклониться от рыночных значений на определенные даты

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 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.);
- а также иные доходы, связанные с эксплуатацией и прочим использованием объекта недвижимости и отвечающее требованиям ПБУ 9/99 «Доходы организации».

К иным доходам относятся доходы от выдачи ЭМК (электромагнитных ключей (пропусков) сотрудникам арендаторов.

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.

Учет расходов

Расходы признаются в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с осуществлением:

- деятельности по предоставлению услуг по сдаче в аренду (временное владение и пользование) активов Общества (недвижимое имущество, витрины, парковочные места и другие).

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

- амортизационные отчисления;
- арендные платежи за земельный участок, на котором находится МФК «Коламбус»;
- расходы по управлению МФК «Коламбус»;
- расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией, охраной здания и прилегающей территории, инженерных сетей и оборудования, уборкой здания и прилегающей территории (в том числе, уборкой снега);
- 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.

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Коммерческими расходами являются расходы на продвижение торгового центра: организацию рекламных акций, размещение рекламы на наружных рекламных носителях и в СМИ и прочие расходы по рекламе.

Коммерческими расходами являются:

- маркетинговые услуги;
- расходы на рекламу;
- сервисы для посетителей;
- прочие коммерческие расходы.

Управленческими расходами являются расходы, не связанные непосредственно со сдачей имущества в аренду и расходами на продвижение торгового центра.

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;
- аудиторские услуги;
- юридические услуги;
- прочие управленческие расходы.

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 Компании понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 12 месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление (более 10 млн. 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 средств.

Учет оценочных резервов

В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных резервов:

- резерв под обесценение запасов
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- резерв по сомнительным долгам;
- по прочим активам, в случае если их стоимость ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных активов в обычных условиях его деятельности.

При этом существует следующий порядок создания резервов:

Резерв под обесценение финансовых вложений создается на конец года на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, если при проверке подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений; начисление резерва относится на прочие расходы.

Резерв по сомнительным долгам образуется по следующим видам задолженности:

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

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

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

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

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

Резерв под обесценение запасов образуется на величину превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи; начисление резерва отражается по строке «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

Учет оценочных обязательств

В бухгалтерском учете и отчетности отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- на выплату отпускных и выплат работникам по итогам года (Оценочные обязательства, связанные с выплатами работникам, включают в себя также обязательства по оплате страховых взносов и иных обязательных платежей, связанных с такими выплатами.

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 расходов будущих периодов

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т. п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Компании.

В состав расходов будущих периодов включаются:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа;
- расходы, связанные с получением лицензий.

Расходы будущих периодов погашаются:

- равномерно, исходя из срока действия лицензии, авторского договора или договора о предоставлении права доступа к электронным сайтам, правообладателем которых является предоставляющая сторона по договору; или равномерно в течение 5 лет – в случае, когда в договоре срок его действия не определен.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе запасов или прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока их погашения.

Учет авансов полученных (выданных)

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

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

Учет налога на прибыль

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

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. 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.

3. ИЗМЕНЕНИЯ КЛАССИФИКАЦИИ, ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Существенность ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Корректировка 1. При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности Компания выявила ошибку в бухгалтерской отчетности за 2022 год, связанную с учетом аренды при первом применении ФСБУ 25/2018 «*Бухгалтерский учет аренды*». В соответствии договорами аренды земельного участка, расчет арендной платы осуществляется от кадастровой стоимости участка. Такие платежи являются переменными и не включаются в оценку обязательства по аренде и актива в форме права пользования. Ранее арендные платежи по указанному договору капитализировались и отражались по состоянию на 31 декабря 2022 года в составе основных средств, «Права пользования активами», а обязательства по аренде отражались в составе прочих обязательства, в отчете о финансовых результатах соответствующая амортизация актива отражалась в составе статьи «себестоимость», а процентный расход отражался по статье «Прочие расходы» и влияние на «Налог на прибыль» в следствие технической ошибки. Указанная ошибка исправлена путем пересчета сравнительных показателей в настоящей бухгалтерской отчетности, эффекты представлены в таблице ниже.

Учетная политика по аренде приведена в Разделе 2 Пояснений.

Исправление ошибок классификации статей бухгалтерской отчетности

Корректировка 2. По состоянию на 31 декабря 2022 года в бухгалтерской отчетности отражена стоимость объекта инвестиционной недвижимости по статье «Доходные вложения в материальные ценности». С началом применения ФСБУ 6/2020 и введением понятия «инвестиционная недвижимость» показатель статьи отчетности «Доходные вложения в материальные ценности» не используется Компанией применительно к основным средствам, статья переименована в «Инвестиционную недвижимость» и перенесена в состав показателя «Основные средства» Бухгалтерского Баланса.

Корректировка 3. В отчете о финансовых результатах за 2022 год по статье «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» была отражена дооценка объекта инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости в сумме 9,784,330 тыс. руб. В соответствии с пунктом 21 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта. В связи с этим ошибка классификации была исправлена и данный показатель реклассифицирован в прочий доход и скорректирован финансовый результат за 2022 год ретроспективно.

Корректировка 4. В бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 годов по статье Кредиторская задолженность в том числе были отражены суммы обеспечительные платежи в отношении договоров аренды с переменными платежами, без разделения указанных обеспечительных платежей на долгосрочную и краткосрочную часть. Данная ошибка в классификации задолженности исправлена путем пересчета сравнительных показателей и выделения долгосрочной части таких обязательств в статью «Прочие обязательства».

	(тыс. руб.)			
	Первоначальное значение на 31 декабря 2022 года	Исправление ошибки 1	Исправление ошибок классификации, Корректировка 2, 3, 4	Скорректирован- ное значение на 31 декабря 2022 года
Бухгалтерский баланс				
Основные средства	369,079	(324,868)	42,046,164	42,090,375
В т. ч.:				
Основные средства в организации	44,211	-	42,046,164	42,090,375
Права пользования активами	324,868	(324,868)	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	42,046,164	-	(42,046,164)	-
Отложенные налоговые активы	280,120	(155,963)	-	124,157
Итого активов	42,695,363	(480,831)	-	42,214,532
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	38,809,439	(517,746)	502,028	38,793,721
Отложенные налоговые обязательства	7,058,483	(184,027)	-	6,874,456
Прочие обязательства	333,719	(333,719)	502,028	502,028
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	1,604,862	-	(502,028)	1,102,834
Кредиторская задолженность	1,585,068	-	(502,028)	1,083,040
Уставный капитал	117,315	-	-	117,315
Нераспределенная прибыль	10,517,589	36,915	-	10,554,504
Итого капитал	10,860,126	36,915	-	10,897,041
Отчет о финансовых результатах				
Себестоимость продаж	(1,055,103)	(23,994)	-	(1,079,097)
Прочие доходы	16,220,615	-	9,784,330	26,004,945
Прочие расходы	(16,314,938)	32,846	-	(16,282,092)
Прибыль до налогообложения	2,178,047	8,852	9,784,330	11,971,229
Налог на прибыль	(2,458,706)	28,063	-	(2,430,643)
в том числе:				
Текущий налог на прибыль	(238,776)	-	-	(238,776)
Отложенный налог на прибыль	(2,219,930)	28,063	-	(2,191,867)
Чистая прибыль (убыток)	(280,659)	36,915	9,784,330	9,540,586
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль периода	9,784,330	-	(9,784,330)	-
Совокупный финансовый результат периода	9,503,671	36,915	-	9,540,586
	Первоначальное значение на 31 декабря 2021 года	Исправление ошибки	Исправление ошибок классификации Корректировка 4	Скорректирован- ное значение на 31 декабря 2021 года
Бухгалтерский баланс				
Долгосрочные обязательства	38,506,883	-	455,672	38,962,555
Прочие обязательства	-	-	455,672	455,672
Краткосрочные обязательства	3,101,658	-	(455,672)	2,645,986
Кредиторская задолженность	1,301,806	-	(455,672)	846,134
Баланс	42,804,774	-	-	42,804,774

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

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

	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости	34,165	44,211	32,740,291
Инвестиционная недвижимость	44,927,827	42,046,164	-
Итого	44,961,992	42,090,375	32,740,291

(тыс. руб.)

а) Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости

Сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения, и их движения представлена следующим образом:

	Производственный и хозяйственный инвентарь	Сооружения и передаточные устройства	Машины и оборудование (кроме офисного)	Прочие	Итого
Первоначальная стоимость					
На 31 декабря 2022 года	17,848	148,269	22,659	49,720	238,496
Поступление	729	-	830	666	2,225
Списание	(222)	-	(512)	(371)	(1,105)
На 31 декабря 2023 года	18,355	148,269	22,977	50,015	239,616
Накопленная амортизация					
На 31 декабря 2022 года	(11,559)	(131,788)	(19,101)	(31,837)	(194,285)
Амортизация	(1,590)	(2,746)	(1,184)	(6,580)	(12,100)
Списание	154	-	435	345	934
На 31 декабря 2023 года	(12,995)	(134,534)	(19,850)	(38,072)	(205,451)
Балансовая стоимость					
На 31 декабря 2022 года	6,289	16,481	3,558	17,883	44,211
На 31 декабря 2023 года	5,360	13,735	3,127	11,943	34,165

б) Инвестиционная недвижимость

В составе инвестиционной недвижимости учитывается инвентарный объект основных средств «Здание МФК по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 13 А». Инвестиционная недвижимость учитывается по рыночной стоимости и не амортизируется (п. п. 21, 28 ФСБУ 6/2020). МФК является объектом недвижимого имущества, который используется в коммерческих целях для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и объектов бытового обслуживания. Данное назначение объекта недвижимости соответствует определению «торговый центр». Налоговая база по налогу на имущество указанного объекта определяется как кадастровая стоимость недвижимого имущества. Зданию МФК присвоен кадастровый номер 77:05:0007002:14943

Инвестиционная недвижимость Компании сдается за плату во временное пользование по договорам операционной аренды. Здание МФК передано в залог ПАО Банк «ФК Открытие» в рамках Договора невозобновляемой кредитной линии № 22-23/НКЛ-40 от 14.03.2023 г. (Договор об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) № 22-23/И-40 от 14.03.2023 г.).

Сверка балансовой стоимости инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода, а также ее движения за отчетный период представлены следующим образом:

	31 декабря 2023 года	(тыс. руб.) 31 декабря 2022 года
Баланс на начало года	42,046,164	32,701,134
Модернизация	1,264	627
Корректировка амортизации до перехода на ФСБУ 6		(36,070)
Переоценка инвестиционной недвижимости до применения ФСБУ 6	-	(403,857)
Дооценка до справедливой стоимости вследствие перехода на способ учета по переоцененной стоимости	-	9,784,330
Результат переоценки за год	2,880,399	-
Баланс на конец года	44,927,827	42,046,164

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости Компании на 1 января 2022 года, и на 31 декабря 2022 года установлена на основании оценки, проведенной на эту дату 31.12.2022 г. ООО «Николиерс» - независимыми оценщиками, не связанными с Компанией.

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020). Она отражается на счете 03 по справедливой стоимости, которая определяется на каждую отчетную дату (п. 21 ФСБУ 6/2020).

Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, которая определяется внутренним экспертом АО «ТПС Недвижимость» с использованием признанных методов оценки и утверждается Руководством Компании на 31 декабря 2023 года. Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в состав прибылей или убытков отчета о прибылях и убытках в том периоде, в котором они возникли.

Расчет рыночной стоимости был осуществлен в рамках доходного подхода. Способом пересчета первоначальной стоимости являлся пересчет остаточной стоимости до рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2023 года были использованы следующие допущения:

Допущение

Источник притока денежных средств	Сдача торговых площадей в аренду
Средневзвешенная ставка дисконтирования до налогообложения	14,92%
Ставка капитализации	10,50%
Прогнозный период	6+1
Площадь, пригодная для сдачи в аренду, кв. м.	139 579

При построении денежного потока в финансовой модели проекта использовался фактически генерируемый доход за 11 месяцев 2023 года и прогноз на декабрь 2023 года.

Определяющее влияние на прогноз доходов оказывает прогноз товарооборота арендаторов.

Прогнозное значение товарооборота, млрд руб. с НДС, заложенное в расчет.

Год	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Оценка на 31.12.2023 г.	22,056*	40,685	44,552	47,977	51,646	55,471	58,932	62,408
(*) Фактические данные за 7 месяцев владения объектом (включая прогноз на декабрь 2023)								

Прогнозное значение товарооборота на кв. м сданной площади, млрд руб. с НДС

Год	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Оценка на 31.12.2023 г.	274	293	323	348	375	403	428	453

Темпы роста товарооборота на кв. м сданной площади, %, заложенные в расчет.

Год	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Оценка на 31.12.2022 г.	н/п	7,0%	10,3%	7,7%	7,6%	7,4%	6,2%	5,9%

В свою очередь прогнозное значение товарооборота базируется на фактическом товарообороте за предыдущий период и прогнозных темпах изменения товарооборота.

Прогнозные значения макроэкономического прогноза на 31 декабря 2023, заложенные в расчет.

Год	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
На 31.12.2023 г. рост РТО в руб.	10,4%	7,7%	7,5%	7,6%	7,4%	6,2%	5,9%

Второй существенный фактор, влияющий на прогноз доходов – это доля совокупных арендных платежей в товарообороте арендаторов. Компания предполагает возможность предоставления скидок арендаторам в случае, если это обусловлено их операционными показателями.

Согласованные с арендаторами скидки заложены в расчет в соответствии с подписанными дополнительными соглашениями (скидка может быть выражена как в форме % снижения фиксированной ставки, так и в форме фиксации курса доллара). По арендаторам, где не имеется согласованных скидок, но их операционные показатели по данным Группы могут вынудить их обратиться за скидками, расчет скидок базировался на следующей методологии: если доля совокупных платежей в товарообороте арендатора превышает предельное значение доли совокупных платежей, для данного арендатора закладывается скидка, снижающая платеж по фиксированной арендной плате (ФАП) и фиксированной плате за эксплуатацию (ОРЕХ) до уровня, при котором достигается целевое значение доли. К фиксированной плате за маркетинг (Маркетинг) скидка не применяется.

Размер скидок по типам арендаторов к ставке ФАП и ставке ОРЕХ (варьируется от 0% до 100%). При этом, скидка на ФАП и ОРЕХ не может превышать 100% даже если по результатам расчета целевое значение доли не достигнуто.

Прогнозное значение доли совокупных платежей, заложенное в расчет.

Год	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Оценка на 31.12.2023г.	16,7*%	16,1%	15,5%	15,3%	15,1%	15,0%	15,0%	15,0%

(*) Фактические данные за 7 месяцев владения объектом + прогноз за декабрь

Прогнозное значение доходов, млрд. руб. без НДС, заложенное в расчет.

Год	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Оценка на 31.12.2023г.	3,187*	5,664	5,979	6,363	6,766	7,193	7,615	8,051

(*) Фактические данные за 7 месяцев владения объектом (включая прогноз на декабрь 2023)

В 2023 году налачился параллельный импорт. Наблюдаемое восстановление спроса и товарооборота заложено в прогнозы на 2024 год и далее, используемые при оценке Инвестиционной недвижимости.

Допущения, примененные при оценке недвижимости, применимы в конкретный момент времени и сильно зависят от рыночных условий.

Анализ чувствительности оценки инвестиционной недвижимости

Анализ чувствительности заключается в оценке влияния на стоимость объекта инвестиционной недвижимости изменения ряда исходных предположений, использованных в расчете.

В силу того, что оценка произведена в рамках доходного подхода (метод дисконтированных денежных потоков), то в качестве рыночной стоимости выступает показатель чистой приведенной стоимости.

Технически анализ чувствительности реализуется путем изменения исходных предположений в определенных пределах, при условии, что остальные предположения остаются неизменными. Базовыми значениями варьируемых показателей являются значения, заложенные в расчет справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

В рамках настоящего анализа в качестве варьируемых предположений выступают:

- средневзвешенная арендная ставка руб. без НДС на 1 квадратный метр сдаваемой площади. Изменяется в пределах $\pm 15\%$ от базового значения с шагом 5%

Год	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Базовое значение ставки	39,244	41,747	44,470	47,317	50,349	53,342	56,434
- уровень загрузки площадей в долгосрочном периоде, %. Анализ производится для значений загрузки 95% и 90%. Значение 90% может трактоваться как пессимистичный сценарий менеджмента Компании, при котором предполагается, что в долгосрочной перспективе заполняемость снизится. Базовое значение, % для стабилизированного года = 97,8%;
- темпы роста розничного товарооборота. Изменяется темп прироста розничного товарооборота (РТО) для каждого года с шагом $\pm 20\%$ от базовых темпов прироста соответствующего года. Базовое значение см. в таблице ниже;
- изменение максимального значения предельной доли совокупных выплат в товарообороте. Анализ производится для значения «-2,0» процентных пункта от базового значения доли совокупных выплат. Базовое значение – см. в таблице ниже. Данный сценарий отражает существующие тренды современной розничной торговли в виде перетока покупателей из розничных в онлайн магазины по большей категории товаров.

Ниже приведен анализ чувствительности исхода из определенных выше значений:

	(15,0%)	(10,0%)	(5,0%)	Базовое значение	5,0%	10,0%	15,0%
Средневзвешенная арендная ставка на 1 кв. м. сдаваемой площади	37,084,933	39,699,231	42,313,529	44,927,827	47,542,124	50,156,422	52,770,720
		90%	95%	Базовое значение			
Уровень загрузки площадей в долгосрочном периоде		40,857,873	43,533,262	44,927,827			
			(20,0%)	Базовое значение	20,0%		
Изменение темпа роста РТО			43,283,504	44,927,827	46,781,037		
			(2,0%)	Базовое значение			
Изменение значения доли совокупных выплат			38,014,972	44,927,827			

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости, которая была бы отражена в данной отчетности при ее оценке по первоначальной стоимости, на 31 декабря 2023 года составила бы 29,887,410 тыс. руб.

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, кв. м.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	(тыс. руб.) 31 декабря 2021 года
77:05:0007002:1005	46,614	1,787,714	2,053,836	1,450,606
77:05:0007002:15530	6,876	268,946	309,242	287,017
Итого	53 490	2,056,660	2,363,078	1,737,623

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

5. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31 декабря 2021 года представлены займом, выданным ЮБИКА ЛИМИТЕД (UBIKA LIMITED) в сумме 7,683,246 тыс. рублей. Данная задолженность была погашена в течение 2022 года путем новации и рекласифицирована в краткосрочный договор займа в сумме 4,971,219 тыс. руб.

В 2023 году задолженность по указанному договору займа была погашена денежными средствами в сумме 4,971,219 тыс. руб.

В течение 2023 Компания выдавала займы прочим контрагентам денежными средствами на общую сумму 16,741,105 тыс. руб. с процентными ставками 9 %, также был осуществлен перевод долга на сумму 1,284,944 тыс. и капитализация процентов по договору займа на сумму 950 тыс. руб.

В течение 2023 займы были погашены денежными средствами на общую сумму 13,663,168 тыс. руб., переводом долга на сумму 1,284,944 тыс. руб. и переносом обязательств (по выплате дивидендов) на сумму 8,050,105 тыс. руб.

6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

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

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Проценты по предоставленным займам	-	-	1,615,024
Расходы будущих периодов	149	216	292
Итого	149	216	1,615,316

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Покупатели и заказчики	137,551	36,056	134,929
Расчеты по налогам, взносам и сборам	81,092	2,813	13,096
Авансы выданные	67,755	73,902	89,674
Резерв под сомнительную задолженность	(60,115)	(78,422)	(142,118)
Прочие дебиторы и кредиторы	261	1,961	2,100
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	768	811	447
Проценты по предоставленным займам	-	1,365,870	-
Итого	227,312	1,402,991	98,128

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	Покупатели и заказчики	Авансы выданные
Баланс на 31 декабря 2021 года	87,653	54,465
Увеличение резервов	8,103	
Использование резервов	(71,298)	(501)
Баланс на 31 декабря 2022 года	24,458	53,964
Увеличение резервов	10,344	
Использование резервов	(24,636)	(4,015)
Баланс на 31 декабря 2023 года	10,166	49,949

8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

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

	(тыс. руб.)		
	2023 года	31 декабря 2022 года	2021 года
Текущие счета в банках	7,429	2,198,093	285,007
в том числе:			
в российских рублях	7,429	2,198,093	277,290
в евро	-	--	7,717
Депозитные счета, сроком погашения менее 3-х месяцев			
в российских рублях	542,710	-	-
Переводы в пути	1,774	956	374
Касса	317	439	357
Итого	552,230	2,199,488	285,738

По состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2022 года депозиты отсутствовали.

9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

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

Участник	(тыс. руб.)		
	2023 года	2022 года	2021 года
МК ООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД»	117,315	-	-
Гордеев Сергей Эдуардович	-	117,315	-
ЮБИКА ЛИМИТЕД (UBIKA LIMITED)	-	-	117,315
Итого	117,315	117,315	117,315

Единственным участником Компании, владеющим 100% долей, на 31 декабря 2023 года является МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД».

В 2021-2022 годах Компания не объявляла и не выплачивала дивиденды.

В мае 2023 Компания распределяла прибыль и выплачивала дивиденды в размере 8,052,089 тыс. рублей. Дивиденды были погашены путем зачета требований по договору займа и выплаты денежных средств должником напрямую акционеру в счет погашения задолженности по займу против дивидендов.

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов года уставный капитал Компании полностью оплачен.

10. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2021 года добавочный капитал представлен финансовой помощью от Участника, полученной денежными средствами в размере 65, 000 тыс. руб. В течение 2022 года была получена дополнительная финансовая помощь от участника денежными средствами в сумме 160,222 тыс. руб.

В результате чего добавочный капитала по состоянию на 31 декабря 2022 года составил 225,222 тыс. руб. В течение 2023 года изменений не было.

11. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Необеспеченные займы от связанных сторон	4,500,000	-	-
Обеспеченные кредиты	26,000,000	31,425,194	35,366,505
Итого заемные средства	30,500,000	31,425,194	35,366,505
В том числе:			
Краткосрочные заемные средства	-	7,957	1,792,167
Долгосрочные заемные средства	30,500,000	31,417,237	33,574,338

Долгосрочные заемные средства на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Займы от связанных сторон	4,500,000	-	-
Кредиты банков, в том числе	26,000,000	31,417,237	33,574,338
Итого заемные средства	30,500,000	31,417,237	33,574,338
Итого долгосрочная часть заемных средств	30,500,000	31,417,237	33,574,338

	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Ставка по займам от связанных сторон Гордеев С.Э.	плавающая КС+ 2,3 9%	-	-
Ставка по Кредитам ПАО Банк «ВТБ»	плавающая КС+ 2,3	плавающая от КС+1,3 до КС+1,9	плавающая EURIBOR +3,95 от КС+1,3 до КС+1,95
Ставка по Кредитам ПАО Банк «ФК Открытие»	от 9,8 до 18,3	-	-

За 2023 год по заемным средствам начислены проценты на общую сумму 3,725,575 тыс. руб. (в 2022 году на сумму 2,252,696 тыс. руб.).

За 2023 год Компанией погашены проценты по займам и кредитам на общую сумму 3,518,545 тыс. руб. путем выплаты в российских рублях.

За 2022 год Компанией погашены проценты по займам и кредитам на общую сумму 1,729,962 тыс. руб. (в т. ч. путем выплаты в российских рублях на сумму 1,406,171 тыс. руб., в евро на сумму 323,791 тыс. руб.).

Сроки погашения основных видов заемных средств по состоянию на 31 декабря 2023 года представлены следующим образом:

				(тыс. руб.)
	До 1 года	1 год – 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Необеспеченные займы				
от связанных сторон	-	-	4,500,000	4,500,000
Обеспеченные кредиты	-	-	26,000,000	26,000,000
Векселя	-	-	-	-
Итого			30,500,000	30,500,000

В 2023 году Компания заключила договор невозобновляемой кредитной линии с ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» о привлечении финансирования на сумму 31,000,000 тыс. руб. со сроком погашения до 12 марта 2030 г. Процентная ставка представляет собой ключевую ставку, установленную Банком России + 2,3 % годовых. Указанный кредитный договор обеспечен залогом основных средств (Пояснение 4).

Привлеченные средства по кредитной линии в сумме 31,000,000 тыс. руб. использовались на рефинансирование текущей задолженности по договорам займов, заключенными с третьими лицами. Денежные средства по вышеуказанным договорам займа привлекались для погашения текущей задолженности по Кредитному соглашению с ПАО Банк ВТБ.

По состоянию на 31 декабря 2023 года ограничительные условия не были нарушены.

В 2023 году Компания также привлекала необеспеченные заемные средства в размере 36,163,442 тыс. руб., в том числе от связанных сторон в размере 29,037,830 тыс. руб.

Всего в 2023 году Компания получила денежными средствами заемных средств на сумму 67,163,442 тыс. руб.

Движение по займам со связанными сторонами раскрыто в Пояснении 19 «Связанные стороны».

12. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

				(тыс. руб.)
	2023 года	31 декабря 2022 года	2021 года	
Проценты к уплате по полученным займам	166,078	-	-	
Обеспечительные платежи, полученные от арендаторов	506,644	502,028	455,672	
Итого	672,722	502,028	455,672	

В составе «Прочих долгосрочных обязательств» учтены обеспечительные платежи и гарантийные депозиты, предусмотренные долгосрочными договорами аренды для обеспечения обязательств арендаторов. Также обязательства арендаторов обеспечены банковскими гарантиями.

13. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

	31 декабря		
	2023 года	2022 года	2021 года
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	570,702	36,799	32,414
АО «ТПС Недвижимость»	534,325	-	-
Прочая задолженность поставщикам и подрядчикам	36,377	-	-
Авансы полученные	434,424	378,931	391,210
Обеспечительные платежи, полученные от арендаторов	137,969	116,566	133,828
Налоги	329,348	519,822	288,319
Прочая	548	30,922	363
Итого	1,472,991	1,083,040	846,134

14. ВЫРУЧКА

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

	(тыс. руб.)	
	2023 год	2022 год
Аренда	3,862,653	3,600,005
Маркетинг и эксплуатация	798,056	731,846
Коммунальные платежи	287,932	229,203
Плата с оборота	313,519	288,160
Прочая выручка	327,868	376,432
Итого	5,590,028	5,225,646

В состав прочей выручки в 2023 году включена выручка от парковки в размере 116,310 тыс. руб. (в 2022 году составила 81,457 тыс. руб.) и от размещения медиаконтента на медиафасадах и внутри МФК в размере 77,473 тыс. руб. (в 2022 году составила 59,328 тыс. руб.).

15. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

	(тыс. руб.)	
	2023 год	2022 год
Расходы по обычным видам деятельности		
<i>Расходы на управление арендой, включая:</i>	<i>(563,993)</i>	<i>(219,356)</i>
<i>Услуги управления по Договорам управления</i>	<i>(451,151)</i>	<i>(62,833)</i>
<i>Услуги по комплексной технической эксплуатации объекта</i>	<i>(112,842)</i>	<i>(156,523)</i>
Налог на имущество	(383,033)	(363,882)
Охрана объекта (включая кинологические услуги)	(72,397)	(64,015)
Оплата труда и страховые взносы	(31,472)	(91,373)
Амортизация	(10,227)	(27,750)
Арендная плата за землю	(30,849)	
Списание материалов	(990)	(1,153)
Коммунальные расходы	(314,393)	(278,301)
Прочие расходы	(108,739)	(95,459)
Маркетинговые услуги	(30,780)	(30,888)
Расходы на рекламу	(9,264)	(10,198)
Итого	(1,556,137)	(1,182,375)

Компанией начислен налог на имущество по объекту недвижимого имущества МФК «Коламбус»:

- В 2022 году – по ставке 1,9 %, исходя из кадастровой стоимости основных средств - 19,151,688 тыс. руб.
- В 2023 году – по ставке 2 %, исходя из кадастровой стоимости основных средств – 19,151,668 тыс. руб.

Вознаграждение управляющей компании рассчитывается как сумма показателей:

- процент от поступлений денежных средств по арендным платежам;
- процент от прибыли от продаж Компании в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации и комплексного управления МФОЦ. Увеличение расчетной базы повлекло увеличение вознаграждения.

За период с 01.01.2023 по 31.05.2023 в рамках Договора на оказание услуг № 04/10/2017-1 от 04.10.2017 с ООО «МОЛЛ МЕНЕДЖМЕНТ ГРУПП», предметом которого является оказание услуг по управлению арендой Объекта недвижимости и маркетингу, финансовому и юридическому консалтингу, было выплачено вознаграждение на общую сумму 56,000,000 тыс. рублей.

16. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2023 и 2022 годы представлены следующим образом:

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
Переоценка инвестиционной недвижимости	2,880,399	9,784,330
Прочие	28,965	52,228
Штрафы, пени, неустойки	27,713	144
Резервы по сомнительным долгам	7,658	5,887
Курсовые разницы	390	16,162,356
Итого	2,945,125	26,004,945

17. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2023 и 2022 годы представлены следующим образом:

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
Прочие	(37,966)	(168,351)
Резервы по сомнительным долгам	(10,344)	(8,103)
Комиссия банка	(8,293)	(35,915)
Амортизация, не принимаемая для целей налогообложения	(2,747)	(16,474)
Курсовые разницы	(2)	(15,649,392)
Переоценка инвестиционной недвижимости	-	(403,857)
Итого	(59,352)	(16,282,092)

18. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

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

	(тыс. руб.)	
	2023 год	2022 год
Прибыль до налогообложения	3,535,369	11,971,229
в том числе:		
дивиденды полученные	-	-
Условный (расход) по налогу на прибыль	(707,074)	(2,394,246)
Постоянные налоговые расходы:		
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(2,657)	(36,397)
списание убытка прошлых лет	(75,647)	-
Итого	(78,304)	(36,397)
Налог на прибыль	(785,378)	(2,430,643)

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

	(тыс. руб.)	
	2023 год	2022 год
(Уменьшение) отложенных налоговых активов:		
по резерв по сомнительным долгам	(3,661)	(12,739)
По основным средствам	-	728
оценочные обязательства и резервы	(2,368)	830
Убыток прошлых лет	(105,377)	(238,775)
Итого	(111,406)	(249,956)
(Увеличение) / уменьшение отложенных налоговых обязательств:		
по основным средствам	(644,246)	(1,941,915)
нематериальным активам	4	4
Итого	(644,242)	(1,941,911)
Отложенный доход / (расход) по налогу на прибыль	(755,648)	(2,191,867)

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

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

По состоянию на 31.12.2023 контролирующим лицом является единственный участник МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД».

В период с 01.01.2023 по 07.06.2023 контролирующим лицом, конечным бенефициаром являлся единственный участник Гордеев Сергей Эдуардович.

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

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

1.	МКООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД»	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами в уставном капитале (в период с 07.06.2023 по 31.12.2023) Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
2.	Акционерное общество «ТПС Недвижимость»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа (управляющий) Компании (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
3.	Акционерное общество «Галерея Краснодар»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Хорошо!»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Новомолл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Югсантехмонтаж»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
8.	Акционерное общество «МОРЕМОЛЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Славянка»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
10.	Довбыш Владимир Владимирович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (Генеральный директор, председатель Правления и член Совета директоров АО «ТПС Недвижимость» – управляющего) (в период с 02.06.2023 по 31.12.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
11.	Гордеев Сергей Эдуардович	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами в уставном капитале Компании (в период с 01.01.2023 по 07.06.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»
12.	Кожанов Кирилл Евгеньевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Компания (Генеральный директор в период с 01.01.2023 по 01.06.2023)	Аффилированное лицо ООО «МИРС»

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

13.	Земская Екатерина Григорьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «МИРС»
14.	Вдовиченко Игорь Валерьевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «МИРС»
15.	Глазырина Мария Алексеевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «МИРС»
16.	Непритимова Елена Валерьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «МИРС»
17.	Ядыкин Владимир Андреевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) АО «ТПС Недвижимость»	Не является аффилированным лицом ООО «МИРС»

В группу «Прочие связанные стороны» в период с 01.01.2023 по 07.06.2023 Компания относит лиц, входящих в одну группу лиц с ПАО «ПИК СЗ».

1 июня 2023 года решением единственного участника по вопросам компетенции общего собрания участников ООО «МИРС» были досрочно прекращены полномочия Генерального директора Кожанова К.Е., полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющему – АО «ТПС Недвижимость».

Операции и остатки в расчетах по группам связанных сторон

Займы выданные

	2023	(тыс. руб.) 2022
Гордеев С.Э.	7,875,944	-
Итого	7,875,944	-

Процентный доход по займам выданным

	2023	(тыс. руб.) 2022
Гордеев С.Э.	174,161	-
Итого	174,161	-

Займы полученные

	2023	(тыс. руб.) 2022
Гордеев С.Э.	24,537,830	-
АО «МОРЕМОЛЛ»	3,300,000	-
МКОО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД»	1,200,000	-
Итого	29,037,830	-

Процентный расход по займам полученным

	2023	(тыс. руб.) 2022
АО «МОРЕМОЛЛ»	(108,236)	-
МКООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД»	(57,841)	-
Гордеев С.Э.	(326,723)	-
Итого	(492,800)	-

Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ*

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	(99)	-
АО «ТПС Недвижимость»	(445,285)	-
Итого	(445,384)	-

* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

Реализация оборудования, товаров, работ и услуг*

	2023 год	(тыс. руб.) 2022 год
АО «ТПС Недвижимость»	5,400	-
Итого	5,400	-

* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

Кредиторская задолженность и задолженность по заемным средствам

		31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	(тыс. руб.) 31 декабря 2021 года
МКООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД»	Получение заемных средств и проценты начисленные	1,257,841	-	-
АО «МОРЕМОЛЛ»	Получение заемных средств и проценты начисленные	3,408,236	-	-
ООО «Торговый центр «Хорошо!»		119	-	-
АО «ТПС Недвижимость»	Приобретение товаров, работ, услуг	534,326	-	-
Итого		5,200,522	-	-

Условия и сроки осуществления расчетов со связанными сторонами по сделкам приобретения товаров, имущества, работ или услуг, по реализации товаров, имущества, работ и услуг обычно не превышают 90 дней и осуществляются в безналичной форме. Расчеты по операциям получения и выдачи займов со связанными сторонами осуществляются в безналичной форме, условия и сроки осуществления таких расчетов раскрыты в соответствующих пояснениях.

Денежные потоки со связанными сторонами*

(тыс. руб.)

	2023 год	2022 год
Движение денежных средств по текущей деятельности		
Поступления от арендных платежей	5,400	-
Платежи на оплату товаров, работ, услуг	(12)	-
Проценты по долговым обязательствам	(277,814)	-
Движение денежных средств от инвестиционных операций		
От возврата предоставленных займов	7,875,944	-
Поступления от процентов по долговым финансовым вложениям	174,161	-
Предоставление займов другим лицам	(6,591,000)	-
Движение денежных средств от финансовых операций		
Получение кредитов и займов	29,037,830	-
Возврат кредитов и займов	(24,537,830)	-

* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

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

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

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

Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

Выплаты основному управленческому персоналу (Генеральному директору) составили:

- В 2022 году сумма выплаченной заработной платы – 2 114 тыс. руб., НДФЛ – 316 тыс. руб., взносы в фонды – 599 тыс. руб.;
- В период с 01.01.2023 по 01.06.2023 г. сумма выплаченной заработной платы - 1 410 тыс. руб., НДФЛ - 210 тыс. руб., взносы в фонды – 496 тыс. руб.

Выплаты основному управленческому персоналу в период с 02.06.2023 г. по 31.12.2023 г. не осуществлялись, так как сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали. Полномочия исполнительного органа переданы управляющей организации АО «ТПС Недвижимость».

20. 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 рублях		388	512,964
Итого		388	512,964

21. ГАРАНТИИ И ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ПОЛУЧЕННЫЕ

Компанией получены безусловные и безотзывные банковские гарантии в соответствии с условиями договоров аренды. Все они обеспечивают обязательства арендаторов по оплате арендных платежей, а также штрафных санкций в случае нарушения условий договоров.

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям 69,073 тыс. руб. – по гарантиям, выданным арендаторами в рублях, либо в рублевом эквиваленте валютной суммы по курсу, зафиксированному в полученной гарантии.

По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям 93,860 тыс. руб. – по гарантиям, выданным арендаторами в рублях, либо в рублевом эквиваленте валютной суммы по курсу, зафиксированному в полученной гарантии.

22. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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 различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. 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 указанного 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 такие различия в трактовке могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

В ходе оценки возмещаемости отложенного налогового актива руководство исходит из допущения, что отсутствие ограничений по сроку возмещения, введенное федеральным законом № 325-ФЗ от 29.09.2019, будет продлено на будущие отчетные периоды.

Финансовые риски

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

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

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

Для управления Валютным риском Компания использует следующие методы:

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

Балансовая стоимость выраженных в долларах США денежных активов и обязательств Компании по состоянию на отчетную дату представлена следующим образом:

	(тыс. руб.) На 31 декабря 2023 года
Активы	
Денежные средства и их эквиваленты	-
Дебиторская задолженность	32
Итого активы	32
Обязательства	-
Итого чистая позиция	32

В таблице ниже представлены данные о чувствительности финансовых результатов 2023 года Компании к 15% снижению обменного курса рубля по отношению к доллару США, если все другие факторы остаются неизменными.

	(тыс. руб.) 2023
Убыток	(4,8)

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.) На 31 декабря 2023 года
Денежные средства и их эквиваленты	552,230
Дебиторская задолженность	235,393
Итого максимальный кредитный риск	787,623

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые, по оценке Компании на отчетную дату, имеют низкий риск вероятности дефолта. По состоянию на 31 декабря 2023 года наибольшая часть денежных средств Компании размещены в:

- ПАО Банк «ФК Открытие», ПАО «Банк ВТБ» (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство Эксперт РА присвоило банку рейтинг ruAAA, что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности).

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

Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство Компании полагает, что существенный риск потерь, низкий, поскольку выбор контрагентов осуществляется Компанией на основе строгого отбора путем тендерных процедур и проверки благонадежности компаний и их финансового положения. Дебиторская задолженность покупателей практически полностью обеспечена банковскими гарантиями, гарантийными депозитами либо гарантиями материнских компаний контрагентов. Кроме того, руководство Компании на регулярной основе 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

Наибольшие финансовые обязательства Компании сложились перед компаниями группы, к которой принадлежит Компания, а также по открытой кредитной линии в банке.

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).

Компания предпринимает действия, направленные на уменьшение рисков, связанных с региональными рисками:

- проведение маркетинговых исследований, оценка потенциала роста регионального рынка и перспективности с точки зрения развития инвестиционно-девелоперской деятельности;
- контроль за издержками;
- выбор наиболее эффективных направлений развития.

Условные обязательства

В 2023 году Компания не имела неисполненных обязательств, предписанных нормативными актами, а также начатых судебных процессов, которые с высокой степенью вероятности будут проиграны Компанией.

На дату составления отчетности у ООО «МИРС» отсутствуют действующие судебные процессы.

23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

Директор филиала «Коламбус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023 г.

Главный бухгалтер филиала «Коламбус»
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве
Управляющего ООО «МИРС»
На основании доверенности
№10-МИ/23 от 08.06.2023 г.

Мильберг Б.Е.

25 марта 2024 года



Белоусова Е.А.