

Пояснения к бухгалтерскому балансу

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные	5100	за 2023г.	5 664	(5 276)	-	-	-	(329)	-	-	-	5 664	(5 605)
активы - всего	5110	за 2022г.	10 453	(9 160)	-	(4 789)	4 370	(486)	-	-	-	5 664	(5 276)
в том числе:													
Видеоролик (Проект Охта Молл)	5101	за 2023г.	2 021	(2 021)	-	-	-	-	-	-	-	2 021	(2 021)
	5111	за 2022г.	2 021	(2 021)	-	-	-	-	-	-	-	2 021	(2 021)
3D-модель Охта Молл	5102	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2022г.	520	(520)	-	(520)	520	-	-	-	-	-	-
Конструктивная 3D модель объекта Охта молл	5103	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5113	за 2022г.	2 627	(2 627)	-	(2 627)	2 627	-	-	-	-	-	-
Сайт Охта Молл	5104	за 2023г.	1 003	(852)	-	-	-	(100)	-	-	-	1 003	(953)
	5114	за 2022г.	1 003	(752)	-	-	-	(100)	-	-	-	1 003	(852)
Товарный знак Охта Молл	5105	за 2023г.	2 317	(2 141)	-	-	-	(175)	-	-	-	2 317	(2 317)
	5115	за 2022г.	2 317	(1 879)	-	-	-	(262)	-	-	-	2 317	(2 141)
Сайт Охта Лаб	5106	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5116	за 2022г.	1 047	(559)	-	(1 047)	(629)	(70)	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5107	за 2023г.	323	(262)	-	-	-	(54)	-	-	-	323	(314)
	5117	за 2022г.	918	(802)	-	(595)	594	(54)	-	-	-	323	(262)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	4 446	2 129	5 870
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	4 337	2 021	5 367
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132	108	108	503

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Информационные радио ролики бренда ОМ	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	1 717 501	(136 028)	79 746	-	-	(38 970)	-	9 765	1 797 247	(165 233)
	5210	за 2022г.	1 691 582	(149 495)	43 185	(17 266)	17 736	(19 101)	-	14 832	1 717 501	(136 028)
в том числе:												
Земельные участки и объекты природопользования	5201	за 2023г.	1 474 200	-	-	-	-	-	-	-	1 474 200	-
	5211	за 2022г.	1 474 200	-	-	-	-	-	-	-	1 474 200	-
Здания и сооружения	5202	за 2023г.	66 989	(49 177)	4 578	-	-	(8 837)		4 313	71 567	(53 701)
	5212	за 2022г.	66 989	(40 393)	-	-	-	(8 784)	-	-	66 989	(49 177)
Составные части зданий и сооружений	5203	за 2023г.	21 820	(2 650)	49 797	-	-	(6 373)		-	71 617	(9 023)
	5213	за 2022г.	6 804	(1 116)	15 016	-	-	(1 732)	-	198	21 820	(2 650)

Машины и оборудование	5204	за 2023г.	112 795	(52 250)	21 265	-	-	(17 531)	-	2 312	134 060	(67 469)
	5214	за 2022г.	87 571	(54 155)	27 317	(2 093)	3 531	(7 756)	-	6 130	112 795	(52 250)
Прочие объекты основных средств	5205	за 2023г.	41 697	(31 951)	4 106	-	-	(6 229)	-	3 141	45 803	(35 040)
	5215	за 2022г.	56 018	(53 831)	852	(15 173)	14 205	(829)	-	8 504	41 697	(31 951)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	11 565 396	(2 154 960)	-	-	-	(386 229)	-	-	11 565 396	(2 541 190)
	5230	за 2022г.	11 565 396	(1 768 731)	-	-	-	(386 229)	-	-	11 565 396	(2 154 960)
в том числе:												
ТК "Охта Молл"	5221	за 2023г.	9 795 305	(2 047 087)	-	-	-	(327 389)	-	-	9 795 305	(2 374 477)
	5231	за 2022г.	9 795 305	(1 719 698)	-	-	-	(327 389)	-	-	9 795 305	(2 047 087)
Многоярусная автостоянка	5222	за 2023г.	1 770 091	(107 873)	-	-	-	(58 840)	-	-	1 770 091	(166 712)
	5232	за 2022г.	1 770 091	(49 033)	-	-	-	(58 840)	-	-	1 770 091	(107 873)

2.2. Незавершенные капитальные вложения							
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода
			На начало года	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	75 310	-	(74 425)	885
	5250	за 2022г.	6 441	21 825	-	(28 267)	-
в том числе:							
Брантовская дорога (Местный проезд вдоль пр. Металлистов к ТК Охта Молл)	5241	за 2023г.	-	1 327	-	1 327	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Парковочная система для многоярусной парковки	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	6 341	292	-	(6 633)	-
Система видеонаблюдения	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	60	311	-	(371)	-
Система звукового оповещения в зоне траволаторов	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	40	13 363	-	(13 403)	-
Система водяного пожаротушения (доп.опросители)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 535	-	(1 535)	-
Навигационная система электронная ТК Охта Молл		за 2023г.	-	885	-	-	885
		за 2022г.	-	1 535	-	(1 535)	-
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. доходных вложений в материальные ценности - всего	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	15 935	-	(15 935)	-
в том числе:							
Герметизация кровельного остекления	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	4 681	-	(4 681)	-
Модернизация помещения 1.54 (улучшения/ремонт от Эйч энд Эм)	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	1 000	-	(1 000)	-
Модернизация помещения 2.16 (разделение помещения на два + эвакуационный выход)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 965	-	(1 965)	-
Ремонт помещения 3.12 (Лукоморье)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 172	-	(1 172)	-
Устройство противопожарных перегородок и дверей, в осях 13-14/Б-В, 3й этаж и в осях 25-26/Ж, 4й этаж		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 284	-	(1 284)	-



2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации			
Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	23 523	4 249
в том числе:			
Модернизация ТК "Охта Молл"	5261	23 145	4 249
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	258
в том числе:			
мебель для детской игровой комнаты	5271	-	-
Мебель для Охта Лаб	5272	-	177
Видеосервер с 6-ю видекамерами в помещении 2.13	5273	-	41
Инвентарь детской игровой комнаты	5274	-	-

2.4. Иное использование основных средств				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	8 814 455	10 915 776	11 306 868

3. Финансовые вложения											
3.1. Наличие и движение финансовых вложений											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	484 292	(410 000)	-	-	-	74 292	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозитные счета в рублях	5306	за 2023г.	-	-	484 292	(410 000)	-	-	-	74 292	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	484 292	(410 000)	-	-	-	74 292	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-



3.2. Иное использование финансовых вложений				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы											
4.1. Наличие и движение запасов											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	33	-	13 679	(13 711)	-	-	X	-	-
	5410	за 2022г.	9	-	14 427	(14 403)	-	-	X	33	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	33	-	13 679	(13 711)	-	-	-	-	-
	5411	за 2022г.	9	-	14 427	(14 403)	-	-	-	33	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5412	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5413	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5414	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5415	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5420	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5430	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2. Запасы в залоге											
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.							
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-							
в том числе:											
	5441	-	-	-							
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-							
в том числе:											
	5446	-	-	-							



5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансо- вый результат	восста- новление резерва				учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	158 000	-	2 318	-	(158 000)	-	-	-	-	-	2 318	-
	5521	за 2022г.	-	-	158 000	-	-	-	-	-	-	-	158 000	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	158 000	-	2 318	-	(158 000)	-	-	-	-	-	2 318	-
	5523	за 2022г.	-	-	158 000	-	-	-	-	-	-	-	158 000	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	168 417	(2 871)	2 707 842	-	(2 636 643)	(13 056)	1 254	-	-	-	239 616	(14 673)
	5530	за 2022г.	85 655	(7 485)	3 054 307	-	(2 971 545)	(8 779)	13 393	-	-	-	168 417	(2 871)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	60 023	(2 436)	1 753 946	-	(1 745 974)	(13 056)	1 250	-	-	-	67 995	(14 243)
	5531	за 2022г.	72 771	(7 050)	1 653 444	-	(1 666 192)	(8 348)	12 962	-	-	-	60 023	(2 436)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	1 795	(431)	364 330	-	(358 322)	-	-	-	-	-	7 804	(431)
	5532	за 2022г.	9 503	(431)	277 187	-	(284 895)	(431)	431	-	-	-	1 795	(431)
Прочая	5513	за 2023г.	106 599	(4)	589 566	-	(532 347)	-	4	-	-	-	163 818	-
	5533	за 2022г.	3 381	(4)	1 123 676	-	(1 020 458)	-	-	-	-	-	106 599	(4)
Итого	5500	за 2023г.	326 417	(2 871)	2 710 161	-	(2 794 643)	(13 056)	1 254	X	X	X	241 935	(14 673)
	5520	за 2022г.	85 655	(7 485)	3 212 307	-	(2 971 545)	(8 779)	13 393	X	X	X	326 417	(2 871)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	14 673	-	2 871	-	7 485	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	14 242	-	2 436	-	7 050	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	431	-	431	-	431	-
прочая	5543	-	-	4	-	4	-



5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из кратко- в долгосро- чную задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансо- вый результат	зачет встреч- ного денежного требования в счет внесения вклада в уставной капитал			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	9 831 896	611 365	836 277	(330 051)	(2 479 031)	-	(275 916)	-	8 194 540
	5571	за 2022г.	10 339 014	1 205 248	950 969	(2 426 020)	-	-	(237 315)	-	9 831 896
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	5 826 079	-	-	-	-	-	(275 916)	-	5 550 163
	5572	за 2022г.	6 063 394	-	-	-	-	-	(237 315)	-	5 826 079
займы	5553	за 2023г.	4 005 817	611 365	836 277	(330 051)	(2 479 031)	-	-	-	2 644 377
	5573	за 2022г.	4 275 620	1 205 248	950 969	(2 426 020)	-	-	-	-	4 005 817
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	535 272	3 287 162	543 983	(3 989 244)	-	-	275 916	-	653 089
	5580	за 2022г.	502 740	2 554 280	564 780	(3 323 843)	-	-	237 315	-	535 272
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	26 200	738 916	-	(734 698)	-	-	-	-	30 418
	5581	за 2022г.	38 899	594 109	-	(606 808)	-	-	-	-	26 200
авансы полученные	5562	за 2023г.	184 623	1 724 280	-	(1 668 853)	-	-	-	-	240 050
	5582	за 2022г.	179 341	1 376 748	-	(1 371 466)	-	-	-	-	184 623
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	70 383	619 408	-	(606 623)	-	-	-	-	83 168
	5583	за 2022г.	72 901	557 506	-	(560 024)	-	-	-	-	70 383
кредиты	5564	за 2023г.	243 392	-	543 983	(781 546)	-	-	275 916	-	281 745
	5584	за 2022г.	209 279	-	564 780	(767 982)	-	-	237 315	-	243 392
займы	5565	за 2023г.	-	4 519	-	-	-	-	-	-	4 519
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5567	за 2023г.	10 674	200 039	-	(197 524)	-	-	-	-	13 189
	5587	за 2022г.	2 320	25 917	-	(17 563)	-	-	-	-	10 674
Итого	5550	за 2023г.	10 367 168	3 898 527	1 380 260	(4 319 295)	(2 479 031)	-	X	X	8 847 629
	5570	за 2022г.	10 841 754	3 759 528	1 515 749	(5 749 863)	-	-	X	X	10 367 168

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*			
Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	12 266	13 865
Расходы на оплату труда	5620	61 034	12 348
Отчисления на социальные нужды	5630	12 230	2 185
Амортизация	5640	415 763	414 720
Прочие затраты	5650	547 027	452 063
Итого по элементам	5660	1 048 321	895 181
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 048 321	895 181
* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров			

7. Оценочные обязательства							
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	за 2023г.	1 391	5 071	(4 436)	-	2 026
	5701	за 2022г.	989	1 870	(1 468)	-	1 391
в том числе:							
Резерв отпусков	5702	за 2023г.	764	5 071	(3 809)	-	2 026
	5703	за 2022г.	414	1 243	(893)	-	764
Резерв премии	5704	за 2023г.	627	-	(627)	-	-
	5704	за 2022г.	575	627	(575)	-	627

8. Обеспечения обязательств				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	33 507	36 035	50 670
в том числе:				
Банковская гарантия от арендаторов	5801	33 507	36 035	50 670
Выданные - всего	5810	12 458 475	12 737 786	13 128 878
в том числе:				
Имущество находящиеся в залоге ПАО "Сбербанк России"	5811	12 458 475	12 737 786	13 128 878

9. Общая информация об Организации.

Общие сведения:

Общество с ограниченной ответственностью «Темпо Инвест» (далее – «Общество») зарегистрировано МИФНС России № 15 по г. Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008375482 выдано 10.10.2011 г., за основным государственным регистрационным № 1117847429611, ИНН 7806463529, КПП 780601001. Общество образовано в результате реорганизации ООО «Ай-Би-Ай Инвест» (ОГРН – 1077847651617, ИНН/КПП



– 7806372938/780601001). Общество является правопреемником по всем активам и обязательствам ООО «Ай-Би-Ай Инвест», переданным по разделительному балансу, утвержденному Решением № 31-07/2011 Единственного участника ООО «Ай-Би-Ай Инвест» от 31.07.2013 г.

Юридический адрес – 195027, г. Санкт-Петербург, Брантовская дорога, д. 3, ТК «Охта Молл».

Единственным участником Общества на 31.12.2023 г. является:

– Компания Юпитер Реалти 1 Б. В. («Jupiter Realty 1 B. V.»), государство инкорпорации – Нидерланды, владеющее долей в размере 100 % от уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 1 822 010 (один миллиард восемьсот двадцать два миллиона десять) тысяч рублей.

Основной вид деятельности Общества:

– Сдача в аренду собственного недвижимого имущества (Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом – ОКВЭД 68.20.21).

Среднесписочная численность за 2023 год составляет 23 человек (за 2022 г. 7 человек; за 2021 г. 7 человек), количество сотрудников на 31.12.2023 г. с совместителями – 32 человека (на 31.12.2022 г. – 26 человек; на 31.12.2021 г. – 11 человек).

Генеральный директор: с 22.11.2022 г. - Бедрина Н.С.

Главный бухгалтер: Кирсанова О. Б.

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

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность:

По состоянию на 31.12.2023 г. заполняемость торгового комплекса составила 96,15% (на 31.12.2022 г.: 95,97%; на 31.12.2021 г.: 95,36%).

В течение 2023 года было расторгнуто 39 договоров с арендаторами (в 2022 г. – 39 договоров), которые были заменены на 41 договоров с новыми арендаторами (в 2022 г. – 45 договоров).

По состоянию на конец февраля 2024 года, против России введено 13 согласованных пакетов санкций. На этом недружественные страны не собираются останавливаться. Политическая напряженность, усилившаяся в 2022 году в результате развития ситуации с Украиной, негативно повлияла на сырьевые и финансовые рынки и усилила волатильность, в особенности валютных курсов. Правовая, налоговая и нормативная системы продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний, банков и граждан оказывают негативное влияние на российскую экономику.

Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам, соблюдает все требования в отношении мер безопасности с целью антитеррористической защищенности.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом (см. Пояснение 24).

Оценка руководством Общества возможности Обществом продолжать деятельность непрерывно в обозримом будущем приведена в Пояснении 26.

10. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99) в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, Федеральных стандартов бухгалтерского учета, Положения по ведению бухгалтерского учета и



бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» Общество проходит обязательный ежегодный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности.

11. Особенности учетной политики.

Общество применяет общий режим налогообложения.

Учетная политика, применяемая с 2022 года, характеризуется следующими основными условиями:

I. Учетная политика для целей бухгалтерского учета:

1. Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с Приказом Минфина России от 16.04.2021 N 62н Федеральные стандарты бухгалтерского учета (далее ФСБУ) 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

2. Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н ФСБУ 5/2019 "Запасы".

3. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, расходники для офисной техники, канцелярские принадлежности, хозяйственные принадлежности, буклеты, листовки (абз. 3 п. 2 ФСБУ 5/2019).

4. Возвратные отходы в бухгалтерском учете учитываются по цене их реализации, если эти отходы реализуются на сторону. В остальных отношениях возвратные отходы в бухгалтерском учете учитываются по справедливой стоимости (п. 15 ФСБУ 5/2019).

Определяется справедливая стоимость самостоятельно на основе текущей рыночной цены исходного сырья ("МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)).

5. Учет основных средств (далее ОС) и капитальных вложений (далее капвложения) ведется в соответствии Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н ФСБУ 6/2020 "ОС" и ФСБУ 26/2020 "Капвложения".

6. Амортизации объектов ОС в бухгалтерском учете начисляется ежемесячно, начиная со следующего месяца после признания в бухгалтерском учете объекта и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания с учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

7. По всем объектам ОС, за исключением объектов, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

8. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 000 (сто тысяч) рублей за единицу. Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается ОС, а затраты на приобретение и создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

9. В стоимость капвложений не включаются затраты на плановые ремонты внеоборотных материальных активов, повторяющиеся через непродолжительные периоды (менее 12 месяцев), затраты на внеплановые ремонты, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают функциональные качества и сроки использования активов, но не улучшают и не продлевают их срок службы, затраты на поддержание ОС в работоспособном и исправности («б», «в» п. 16 ФСБУ 26/2020).

Такие затраты по ремонту ОС включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода по мере их возникновения.

10. Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев.



Величина затрат признается существенной если она превышает 100 000 (сто тысяч) рублей.

Срок полезного использования (далее СПИ) в бухгалтерском учете самостоятельных объектов, таких как ремонт помещений определяется в срок 5 лет, на основании средней продолжительности срока договора аренды.

11. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и СПИ которых существенно отличаются от стоимости и СПИ объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и СПИ части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и СПИ объекта в целом (п. 10 ФСБУ 6/2020, «ж» п. 5 ФСБУ 26/2020).

12. Инженерные сети, входящие в состав инвестиционной недвижимости, представляют собой единый инвентарный объект с недвижимостью, в бухгалтерском учете самостоятельно на балансе не учитываются.

13. Для целей перехода на применение ФСБУ 6/2020 первоначальную стоимость Земельного участка (далее ЗУ), сложившуюся в результате предыдущих переоценок (в соответствии с Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н "Учет ОС" ПБУ 6/01") на счете 01.01.1, не следует рассматривать как содержащую в себе переоценку, а принимать как стоимость, исторически сложившуюся для объекта ОС в соответствии с требованиями ранее действовавшего законодательства (п. 22 Рекомендация Р-106/2019-КпР).

14. Все группы ОС учитываются по первоначальной стоимости («а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

15. В конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении СПИ, ликвидационной стоимости и/или способа начисления амортизации (далее элементы амортизации) организация проводит проверку на соответствие условиям использования объекта ОС.

16. Для определения суммы корректировки амортизации, в связи с пересмотром СПИ, используется формула:

Первоначальная стоимость ОС х (первоначальный СПИ / пересмотренный СПИ)

После принятия решения о пересмотре СПИ, в декабре текущего отчетного года сумма амортизации, начисленная за 11 месяце, корректируется исходя из пересмотренного СПИ с целью, чтобы по итогам текущего года получилась требуемая сумма амортизации за период с 1 января по 31 декабря (п. 10 Толкования Р91, п. 4 Рекомендация Р-6/2009 КпР).

17. Для определения ликвидационной стоимости объекта ОС должны выполняться следующие условия:

- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта ОС может быть определена;
- ожидаются поступления от выбытия объекта ОС (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце СПИ;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта ОС превышает 10 % от первоначальной стоимости объекта ОС (п. 31 ФСБУ 6/2020).

18. Организация на конец каждого отчетного периода производит оценку активов на наличие признаков обесценения. В случае наличия любого из признаков, организация должна оценить возмещаемую сумму актива в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка возможного обесценения активов проводится на конец отчетного года, после проведения инвентаризации ОС. Результат проверки оформляется ведомостью.

За основу расчета возмещаемой суммы актива берется прогноз движения будущих денежных потоков, для этого используется Бюджет движения денежных средств управленческого учета.

Вычисленный свободный денежный поток дисконтируется.

Ставка дисконтирования складывается из процента инфляции на конец отчетного года и безрисковой ставки (или ставка доходности свободная от риска).

За прогнозный период расчета принимается прогнозный срок деятельности Общества на ближайшие 13 лет.



19. Финансовый результат по списанию ОС определяется на 91 счете учета прочих доходов и расходов, путем отражения затрат и поступлений от выбытия этого объекта (п. 44 ФСБУ 6/2020).

20. В бухгалтерской (финансовой) отчетности, за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020, организация отражает ретроспективно сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному в альтернативном порядке (упрощенно) (п. 48-49 ФСБУ 6/2020; п. 25 ФСБУ 26/2020).

21. Учет нематериальных активов (далее НМА) ведется в соответствии Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н "Учет НМА" ПБУ 14/2007.

22. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится (п. 17 ПБУ 14/2007).

23. Прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, выполнением работ и оказанием услуг учитываются по Дебету счета 20 «Основное производство», а именно:

- амортизация ОС;
- расходы на работы (услуги) сторонних организаций, непосредственно используемых в производстве продукции, выполнением работ и оказанием услуг;
- другие расходы, непосредственно связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг.

Аналитический учет по счету 20 «Основное производство» ведется по статьям затрат, номенклатуре оказываемых услуг и по подразделениям организации.

По кредиту счета 20 «Основное производство» отражаются суммы фактической себестоимости завершенной производством продукции, выполненных работ и услуг. Эти суммы по окончании отчетного периода подлежат списанию со счета 20 «Основное производство» в дебет счета 90 «Продажи» в полном размере.

24. Косвенные расходы, связанные с управлением и обслуживанием основного производства, учитываются по счету 25 «Общепроизводственные расходы», а именно:

- амортизация ОС;
- расходы по содержанию и эксплуатации машин и оборудования;
- затраты на аренду производственных помещений, оборудования, ЗУ;
- расходы на содержание производственных помещений;
- оплата труда работников, занятых обслуживанием производства, и начисленные на нее страховые взносы;
- электроэнергия, водоснабжение и водоотведение;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт ОС управления и обслуживания основного производственного назначения;
- затраты маркетинга и рекламных услуг, связанные с управлением и обслуживанием объекта;
- другие расходы, связанные с обслуживанием производства.

Аналитический учет по счету 25 «Общепроизводственные расходы» ведется по статьям затрат и по подразделениям организации.

25. Расходы, предназначенные для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». В частности, на этом счете учитываются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала, не связанного с производственным процессом;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт ОС управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- заработная плата и страховые взносы управленческого персонала, а именно Генерального директора и Главного бухгалтера;



— другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Аналитический учет по счету 26 «Общехозяйственные расходы» ведется по статьям расходов и подразделением организации.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» считаются условно-постоянными, и по окончании отчетного периода подлежат отнесению на счет 90.8 «Продажи» в полном размере (п. 9 ПБУ 10/99, «г» п. 26 ФСБУ 5/2019).

26. Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

27. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

28. Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается (Письмо Минфина РФ от 27.01.2012 N 07-02-18/01 "Рекомендации аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам, аудиторам по проведению аудита годовой бухгалтерской отчетности организаций за 2011 год").

29. По Расходам будущих периодов (далее РБП), срок использования которых не определен, списание в учете происходит равномерно, исходя из срока, установленного индивидуально для каждого вида таких расходов, что подтверждается приказом Генерального директора организации.

30. Расходы связанные с приобретением права на использование программ для ЭВМ и баз данных по договорам с правообладателем (по лицензионным соглашениям) признаются в течение срока, установленного по общему правилу не менее пяти лет п. 4 ст. 1235 ГК РФ, п. 3 ст. 1238, "ГК РФ.

31. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

32. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли (п. 3 ПБУ 18/02).

33. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, исходя из величины условного расхода или условного дохода по налогу на прибыль, скорректированных на сумму постоянных и отложенных налоговых активов, и обязательств (п. 20-21 ПБУ 18/02).

34. Величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02).

35. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности, инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится не менее одного раза в год с применением унифицированных форм первичной документации и на основании Приказа Минфина РФ от 13.06.1995 N 49 "Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств".

36. Сроки проведения инвентаризации:

на 1 ноября - инвентаризация ОС и МПЗ (проводится перед составлением бухгалтерской отчетности за 9 месяцев текущего года);

на 31 декабря - инвентаризация финансовых и прочих обязательств (производится перед составление годовой бухгалтерской отчетности);

в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

37. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02.

38. В случае выбытия актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому текущая рыночная стоимость не может быть определена, стоимость такого актива определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО) (п. 26 ПБУ 19/02).

39. Учет оценочных обязательств (далее ОО) ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010.



40. ОО в виде резерва на оплату отпусков отражается ежемесячно согласно Расчету (смете) резерва на оплату отпусков (Приложение 3 к приказу № 31-12-21/1 от 31.12.2021 г.).
41. ОО в виде резерва на оплату вознаграждения сотруднику отражается ежемесячно согласно Расчету резерва на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы (Приложение 4 к приказу № 31-12-21/1 от 31.12.2021 г.).
42. Расходы на формирование резерва относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих категорий работников (п. 8 ПБУ 8/2010).
43. В случае избыточности суммы признанного ОО или в случае прекращения выполнения условий признания ОО, неиспользованная сумма ОО списывается с отнесением на 91 счет прочие доходы организации (п. 22 ПБУ 8/2010).
44. Инвентаризация резерва производится на последний день отчетного года (п. 23 ПБУ 8/2010).
45. Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008.
46. Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (далее расходы по займам), являются:
- проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору);
 - дополнительные расходы по займам.
47. Дополнительными расходами по займам являются:
- суммы, уплаченные за резервирование кредитных средств. Данные расходы отражаются предварительно в бухгалтерском учете на счете 97 «РБП», и списываются равномерно в течение срока кредитования на 91 счет учета «Прочие доходы и расходы»;
 - суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа, иные расходы, непосредственно связанные с получением займов.
- Данные дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном (налоговом) периоде, в котором был заключен договор займа (п.8 ПБУ 15/2008).
48. Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н "Доходы организации" ПБУ 9/99, Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н "Расходы организации" ПБУ 10/99.
49. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от аренды коммерческой недвижимости, аренды парковочных мест, рекламных услуг, услуги партнеров.
50. Суммы налога на имущество, рассчитанные и подлежащие уплате организацией, отражаются на 91 счете учета прочих доходов и расходов.
51. Ведение кассовых операций с наличными денежными средствами осуществляется в соответствии с Указанием Банка России от 11.03.2014 N 3210-У "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства".
52. Учет аренды ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".
53. Организация не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды:
- срок, по которым не определен (бессрочный) (п. 5 ФСБУ 25/2018);
 - срок исполнения которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно (п. 51 ФСБУ 25/2018).
54. Учет при получении имущества в аренду.
- Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде согласно соблюдению условий:
- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды (п. 11-12 ФСБУ 25/2018).

55. Учет при передаче имущества в аренду.

Договоры аренды коммерческой недвижимости классифицируются в качестве - операционной аренды, согласно соблюдения условий п. 26 ФСБУ 25/2018.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений (п. 24 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды (п. 42 ФСБУ 25/2018).

56. При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Приказа Минфина РФ от 06.07.1999 N 43н "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, Приказа Минфина РФ от 02.02.2011 N 11н "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ и ФСБУ.

57. Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям, кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально (ч. 4, 5 ст. 13, ФЗ от 06.12.2011 N 402-ФЗ).

12. Денежные средства, денежные эквиваленты и особенности составления Отчета о движении денежных средств.

При составлении Отчета о движении денежных средств Общество использует следующие подходы согласно ПБУ 23/2011:

Величина денежных потоков в иностранной валюте отражается в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа;

В свернутом виде в отчете отражаются возвраты средств от покупателей или поставщиков, а также суммы НДС;

Депозиты для целей бухгалтерской отчетности приравниваются к финансовым вложениям;

Суммы процентов за пользование чужими денежными средствами при предоставлении отсрочек платежа за товары (работы, услуги) отражаются в составе денежных потоков от текущих операций.

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

В таблице 3.1 приведены показатели финансовых вложений за 2022-2023 гг.

13. Сведения об основных средствах.

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса указана остаточная стоимость основных средств и стоимость незавершенных капитальных вложений. В табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г. расшифровки к указанной строке баланса представлены в таблицах 2.1 и 2.2.



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

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

Общество классифицирует ОС по следующим видам и группам:

Таблица 13.1

Группа	Вид	Счет бухгалтерского учета
Инвестиционная недвижимость	Недвижимость	01.01.1 – Земельные участки 01.01.2 – Здания и сооружения 01.01.3 – Составные части зданий и сооружений 03.04 – Прочие доходные вложения
Машины и оборудование	Машины и оборудование	01.01.4 – Машины и оборудование
Прочие объекты ОС	Производственный и хозяйственный инвентарь	01.01.5 – Прочие объекты ОС

Общество использует следующие сроки полезного использования для расчета амортизации:

- Здания – 350-400 месяцев;
- Сооружения – 85-361 месяц;
- Составные части зданий и сооружений – 50-85 месяцев;
- Машины и оборудование – 25-150 месяцев;
- Прочие основные средства – 26-121 месяц;
- Земельные участки – не подлежат амортизации, потребительские свойства с течением времени не изменяются (п. 28 ФСБУ 6/2020).

Общество провело оценку «Обесценения активов», согласно расчетам, отсутствуют какие-либо признаки обесценения активов.

30 ноября 2023 года Общество выполнило проверку на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам проверки срока полезного использования, ликвидационной стоимости и способа начисления амортизации (далее элементы амортизации), Общество приняло решение об изменении соответствующих показателей (таблица 13.2).

Возникшие в связи с этим корректировки отражены в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (п. 37 ФСБУ 6/2020). Суммы корректировок доначислены в текущем отчетном периоде.

Таблица 13.2

Наименование объекта ОС	Корректировка амортизации (уменьшение), тыс. руб.	Оставшийся СПИ		Ликвидационная стоимость		Способа начисления амортизации	
		до изменений	после изменений	до изменений	после изменений	до изменений	после изменений
МФУ ineo +224	11	1	25	0	0	линейный	линейный
Сервер HP DL380 Gen9 1	55	1	25	0	0	линейный	линейный
Сервер HP DL380 Gen9 2	55	1	25	0	0	линейный	линейный
сервер HP DL360	42	1	25	0	0	линейный	линейный
Шкаф серверный Hyperlife	18	1	25	0	0	линейный	линейный
Демонстрационная конструкция	17	1	25	0	0	линейный	линейный
Гирлянда светящаяся	238	1	25	0	0	линейный	линейный
Навигационная система	1016	1	25	0	0	линейный	линейный
Новогодние украшения	974	1	25	0	0	линейный	линейный
Новогодняя ель	59	1	25	0	0	линейный	линейный
Металлоконструкция -Подиум	30	1	25	0	0	линейный	линейный
Демонстрационный Макет Охта Молл	30	1	25	0	0	линейный	линейный
Декоративный инвентарь ТЦ	462	1	25	0	0	линейный	линейный

Вертикальный пакетировочный пресс Europress Balex-20 4 кВт (1)	48	1	25	0	0	линейный	линейный
Вертикальный пакетировочный пресс Europress Balex-20 4 кВт (2)	48	1	25	0	0	линейный	линейный
Компактор моноблочный Europress Combio Low Feed 17 м3 (1)	207	1	25	0	0	линейный	линейный
Компактор моноблочный Europress Combio Low Feed 17 м3 (2)	207	1	25	0	0	линейный	линейный
Компактор моноблочный Europress Combio Low Feed 17 м3 (3)	155	1	25	0	0	линейный	линейный
Компактор моноблочный Europress Combio Low Feed 17 м3 (4)	155	1	25	0	0	линейный	линейный
Офисная мебель	156	1	25	0	0	линейный	линейный
Система отсекающих шлагбаумов на парковочные места на Магнитогорской ул.	55	6	25	0	0	линейный	линейный
Въезд/выезд № 2 с стороны ул. Магнитогорская	328	2	25	0	0	линейный	линейный
Въезд/выезд № 3 с стороны пр. Шаумяна (арка)	257	2	25	0	0	линейный	линейный
Модуль для автомата оплаты ЕРА 1	19	2	25	0	0	линейный	линейный
Модуль для автомата оплаты ЕРА 2	19	2	25	0	0	линейный	линейный
Модуль для автомата оплаты ЕРА 3	19	2	25	0	0	линейный	линейный
Модуль для автомата оплаты ЕРА 4	19	2	25	0	0	линейный	линейный
Новогодний арт-объект (мишки)	160	2	25	0	0	линейный	линейный
Система освещения фасада	21	3	25	0	0	линейный	линейный
Въезд/выезд № 1 с стороны ул. Магнитогорская (треугольный)	606	5	25	0	0	линейный	линейный
Въезд/выезд № 4 с стороны пр. Шаумяна (Базен)	300	5	25	0	0	линейный	линейный
Система видеонаблюдения на участке ул. Магнитогорская-пр. Шаумяна	29	6	25	0	0	линейный	линейный
Система контроля доступа с постом охраны	1133	0	25	0	0	линейный	линейный
Переходно-скоростная полоса автодороги по Якорной улице	2822	7	25	0	0	линейный	линейный
Итого	9765	-	-	-	-	-	-

14. Прочие внеоборотные активы.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения и другие виды расходов) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по календарным дням или в особом порядке в течение периодов, к которым они относятся.

В зависимости от срока обращения (погашения), Расходы будущих периодов показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы или как краткосрочные активы по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» и соответственно по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев после отчетной даты.

Таблица 14.1

Наименование прочих внеоборотных активов	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Дополнительные расходы по займам	7 760	9 517	11 274
Лицензии на ПО	443	146	252
Неисключительные права	494	527	114
Прочие РБП	-	-	-
Страхование	6 044	9 667	-
Авансы выданные на приобретение ОС	2 318	158 000	-
Итого прочие внеоборотные активы	17 059	177 857	11 640

15. Сведения об оценочных обязательствах и оценочных значениях.

Оценочное обязательство на оплату отпусков работникам.

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

Оценочное обязательство в сумме 2 026 тыс. руб. создано в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2023 г. Ожидается, что остаток оценочного обязательства на 31 декабря 2023 г. будет использован в 2024 году. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму оценочного обязательства, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2023 г.

В таблице 7 приведено изменение оценочного обязательства по оплате отпусков и премий в течение 2022-2023 гг.

16. Дебиторская задолженность.

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

В табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022-2023 гг. данные об остатках дебиторской задолженности и созданному резерву сомнительных долгов приведены в таблицах 5.1 и 5.2.

Движение дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде представлено в развернутом виде в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резервы сомнительных долгов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями*. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

**Гарантии предоставляются в обеспечение исполнения арендаторами обязательств по уплате любых сумм в соответствии с заключенными с Обществом договорами аренды (соглашениями об использовании коммерческой недвижимости), включая, без ограничения, арендную плату, суммы неустоек, убытков в соответствии с условиями заключенных договоров аренды.*

Гарантии предоставляется на срок 1 (один) год с даты выдачи. Арендаторы обязаны обеспечивать наличие у арендодателя действующих гарантий на суммы, установленные в соглашениях об использовании коммерческой недвижимости, непрерывно в течение всего срока действия договоров аренды и не позднее окончания срока действия существующих гарантий предоставлять новые гарантии в той же форме и на тех же условиях.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.



По каждому сомнительному долгу определяется процент отчислений в резерв и рассчитывается общая расчетная сумма отчислений (далее РСО) с учетом следующих требований:

Таблица 16.1

Срок возникновения сомнительного долга	Процент отчислений в резерв от суммы сомнительного долга
Более 90 календарных дней	100
От 45 до 90 календарных дней (включительно)	50
Менее 45 календарных дней	0

В таблице 16.2 приведено изменение оценочного значения на покрытие убытков по сомнительным долгам в течение 2021-2023 гг.:

Таблица 16.2

Оценочные значение	Период	Остаток на начало периода, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Использовано, тыс. руб.	Восстановлено, тыс. руб.	Остаток на конец периода, тыс. руб.
Резерв сомнительной задолженности	за 2023 г.	2 871	13 055	(1 253)	-	14 673
	за 2022 г.	7 485	7 774	(12 963)	575	2 871
	за 2021 г.	1 073	18 009	(11 597)	-	7 485

17. Сведения о кредитах и займах.

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество имеет непогашенную задолженность по договорам займа № 1/2013 от 17.06.2013 г. и № 1/2016 от 26.04.2016 г., выданным участником Общества – компанией Юпитер Реалти 1 Б. В.

Задолженность по указанным займам является контролируемой.

В таблице 17.1 представлена структура задолженности.

Таблица 17.1

Займодавец Юпитер Реалти 1 Б. В.	Сумма займа на 31.12.2023 г.	Сумма займа на 31.12.2022 г.	Сумма займа на 31.12.2021 г.	Сумма процентов на 31.12.2023 г.	Сумма процентов на 31.12.2022 г.	Сумма процентов на 31.12.2021 г.
Договор займа № 1/2013 (процентная ставка 6,6%)	Сумма в тыс. рублях Сумма в тыс. евро	914 371 -	849 968 11 235	944 499 11 235	- -	1 010 085 13 351
Договор займа № 1/2016 (процентная ставка 6,6%)	Сумма в тыс. рублях Сумма в тыс. евро	1 730 008 -	1 513 098 20 000	1 681 381 20 000	- -	632 669 8 363
						1 059 222 12 599 590 520 7 024

01 июня 2023 г. стороны договорились произвести конвертацию суммы займа с евро на российский рубль по договору займа № 1/2016 от 26.04.2016.

На момент заключения Соглашения размер основного долга Общества в евро составлял 20 000 тыс. евро.

Конвертация валюты займа производилась по официальному обменному курсу Евро к российскому рублю, установленного Центральным Банком РФ на дату подписания Дополнительного соглашения - 01.06.2023г., значение которого составляло 86,5009 рублей за 1 (один) евро.

31 декабря 2023 г. стороны договорились произвести конвертацию суммы займа с евро на российский рубль по договору займа 1/2013 от 17.06.2013.

На момент заключения Соглашения размер основного долга Общества составлял 9 218 тыс. евро.

Конвертация валюты займа производилась по официальному обменному курсу Евро к российскому рублю, установленного Центральным Банком РФ на дату подписания Дополнительного соглашения - 31.12.2023г., значение которого составляло 99,1919 рублей за 1 (один) евро.

Часть долга по договору займа № 1/2013 от 17.06.2013г. была погашена за счет зачета встречного однородного требования на основании дополнительного соглашения от 01.12.2023 г. в размере 195 368 тыс. руб.

Также, 31 декабря 2023 г., были подписаны соглашения о прощении долга по договорам займа № 1/2013 от 17.06.2013 г. и № 1/2016 от 26.04.2016 г., а именно прощение долга в части уплаты процентов за пользование суммой займа:

- в размере 14 091 тыс. евро, начисленных по договору займа 1/2013 от 17.06.2013 года за период с «17» июня 2013 года по «31» декабря 2023 года;

- в размере 8 916 тыс. евро, начисленных по договору займа 1/2016 от 26.04.2016 года за период с «26» апреля 2016 года по «31» мая 2023 года;
- в размере 67 874 тыс. руб., начисленных по договору займа 1/2016 от 26.04.2016 года за период с «01» июня 2023 года по «31» декабря 2023г.

Прощение валютной части долга производилось в рублевом эквиваленте по официальному курсу евро к рублю, установленного Центральным Банком РФ на дату подписания соглашений - 31.12.2023г.

Согласно условиям договоров займов, вся образовавшаяся задолженность должна быть возвращена не ранее 22 декабря 2028 г. и не позднее 22 января 2029 г.

Общество имеет задолженность по договорам № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России». В таблице 17.2 представлена структура задолженности в тыс. руб.

Таблица 17.2

Займодавец ПАО «Сбербанк России»	Сумма займа на 31.12.23г.	Сумма займа на 31.12.22г.	Сумма займа на 31.12.21г.	Сумма процентов на 31.12.23г.	Сумма процентов на 31.12.22г.	Сумма процентов на 31.12.21г.
Договор № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г.	4 556 748	4 722 957	4 862 136	204 016	204 189	204 334
Договор № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г.	1 042 376	1 113 482	1 177 295	28 767	28 841	28 907

Проценты по договорам № 0095-3-101518 и № 0095-3-105819 начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту, начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счету и по дату полного погашения кредита.

До 28.05.2023 г. уплата процентов производилась ежемесячно 27 числа. Согласно заключенным дополнительным соглашениям от 29.05.2023, начиная с 29.05.2023 г. уплата процентов производится ежеквартально 27 числа третьего месяца каждого календарного квартала. Погашение кредитов осуществляется по графику согласно договорам. Дата полного погашения выданных кредитов 22 мая 2028 г.

В мае 2020 года между Обществом и ПАО «Сбербанк России» были подписаны дополнительные соглашения о переносе уплаты процентов и части платежа в процентах от размера ссудной задолженности на дату окончания периода доступности.

Изменения зафиксированы в дополнительном соглашении № 2 к договору № 0095-3-105819 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17.02.2020 г. и в дополнительном соглашении № 3 к договору № 0095-3-105818 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.05.2018 г.

Общая сумма перенесенных процентов в дату полного погашения кредитов составила 226 953 тыс. руб.

Платеж в процентах от размера ссудной задолженности на дату окончания периода доступности:

Таблица 17.3

Дата погашения	Размер платежа в процентах от размера ссудной задолженности на дату окончания периода доступности
27.02.2020	0,417 (Ноль целых четыреста семнадцать тысячных)
27.05.2020	0 (Ноль)
27.08.2020	0 (Ноль)
27.11.2020	0,641 (Ноль целых шестьсот сорок одна тысячная)

В таблице 17.4 на 31.12.2023 г. представлен перечень имущества и прочих обязательств, находящихся в залоге у ПАО «Сбербанк России» согласно договорам № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г. Остаточная стоимость переданного в залог имущества указана в табличной части пояснений, а именно в таблицах 2.4 и 8.

Таблица 17.4

Основание залога	Предмет залога
Договор № 0095-3-101518-И-01 от 23.05.2018 г.	Недвижимое имущество – земельный участок, кадастровый № 78:11:0006047:49, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. Н, площадью 52 008 кв. м. Залоговая стоимость объекта определяется на основании рыночной с использованием дисконта в размере 40%.
Договор № 0095-3-101518-И-01 от 23.05.2018 г.	ТК «Охта Молл» площадью 140406,6 кв. м., количество этажей: 6, в том числе подземных 2, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Брантовская дорога, д. 3, кадастровый номер: 78:11:0006047:2194. Залоговая стоимость объекта определяется на основании рыночной с использованием дисконта в размере 40%
Договор № 0095-3-101518-3-01 от 23.05.2018 г.	Имущество (оборудование): Асфальтная площадка; Наземная открытая стоянка; Система контроля доступа с постом охраны; Система подсчета посетителей; Установка дизель-генераторная (система аварийного электроснабжения) № 1; Установка дизель-генераторная (система аварийного электроснабжения) № 2; Установка дизель-генераторная (система аварийного электроснабжения) № 3 (400 кВт); Установка дизель-генераторная (система аварийного электроснабжения) № 4 (800 кВт); Устройство парковочной системы EcoPark для

	подземного паркинга; Видеосервер с 6-ю видеокамерами в помещении 2.13; Видеосервер с 6-ю видеокамерами на входах в туалеты; Система освещения фасада; Система отсекающих шлагбаумов на парковочные места на Магнитогорской ул.; Въезд/выезд № 1 с стороны ул. Магнитогорская (треугольный); Въезд/выезд № 2 с стороны ул. Магнитогорская; Въезд/выезд № 3 с стороны пр. Шаумяна (арка); Въезд/выезд № 4 с стороны пр. Шаумяна (Базен); Открытая автостоянка по ул. Магнитогорская; Переходно-скоростная полоса автодороги по Якорной улице; Врезка ХВС; Врезка водопровода ХВС на - 2-м этаже; Парковочная система EcoPark для наземного паркинга, южная парковка ОМ; Система видеонаблюдения на участке ул. Магнитогорская-пр. Шаумяна; Система светозвукового оповещения; Скоростные ворота EFA SST Eco 1; Скоростные ворота EFA SST Eco 2; Шлагбаум скоростной SPbarrier-02_1; Шлагбаум скоростной SPbarrier-02_2.
Договор № 0095-3-105819-ЗИП от 17.02.2020 г.	Многоярусная автостоянка в составе торгового комплекса «Охта Молл» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. Н, кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект строительства № 78:11:6047:49, площадью 59 000 кв. м. Залоговая стоимость объекта определяется на основании оценочной с использованием дисконта в размере 40%

Закрытое акционерное общество «Юпитер Реалти 1 Б.В.», учрежденное в соответствии с законодательством Нидерландов, зарегистрированная в г. Амстердам, Нидерланды, передает в залог ПАО «Сбербанк России» принадлежащую ему долю в уставном капитале общества: Общество с ограниченной ответственностью «Темпо Инвест», адрес: 195027, г. Санкт-Петербург, Брантовская дорога, дом 3, помещение 40Н, ИНН 7806463529, ОГРН 1117847429611, 100 (Сто) процентов уставного капитала.

Предметом залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г., заключенными между ПАО «Сбербанк России» и Обществом.

Обязательства, исполнение которых обеспечивается залогом в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному договору с ПАО «Сбербанк России» (далее – основной договор);
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по основному договору с ПАО «Сбербанк России»;
- возврат суммы кредита по основному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности основного договора или признании основного договора незаключенным.

Закрытое акционерное общество «Юпитер Реалти 1 Б.В.» ознакомлен со всеми условиями кредитных договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г., и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Общества по кредитным договорам предметом залога, в том числе по следующим условиям:

Таблица 17.5

Период действия лимита	Сумма лимита
с 23.05.2018 г. по 26.05.2019 г.	5 100 000 000 (Пять миллиардов сто миллионов) рублей
с 17.02.2020 г. по 26.08.2020 г.	1 230 000 000 (Один миллиард двести тридцать миллионов) рублей

В соответствии с договорами займов № 1/2013 от 17.06.2013 г. и № 1/2016 от 26.04.2016 г. выданными Юпитером Реалти 1 Б. В., существуют ограничительные условия. По состоянию на 31.12.2023 г. случаев нарушения ограничительных условий с начала действия договоров зафиксировано не было.

В соответствии с договорами № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России» существует ограничительное условие о недопущении ухудшения финансового состояния заемщика и/или поручителя (Юпитер Реалти 1 Б.В.), что, по оценке Кредитора, ставит под угрозу своевременное выполнение обязательств по договору с заемщиком или поручителем. Данное ограничительно условие может трактоваться достаточно широко.

В соответствии с договорами № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России» существует ограничительное условие о том, что стоимость чистых активов Общества в соответствии с годовым бухгалтерским балансом или результатами аудиторской проверки, должна быть выше величины уставного капитала.



Общество считает, что соблюдает ограничительные условия и что вероятность того, что ПАО «Сбербанк России» в краткосрочной перспективе потребует досрочного взыскания кредита в результате нарушения ограничительных условий отсутствует.

Общество всегда своевременно и в полном объеме исполняет обязательства по данным договорам. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма задолженности по кредитам в размере 5 550 161 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 5 826 077 тыс. руб.; 31 декабря 2021 г.: 6 063 394 тыс. руб.) была отражена в составе долгосрочных заемных средств и сумма задолженности по кредитам в размере 281 745 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 243 392 тыс. руб.; 31 декабря 2021 г.: 209 279 тыс. руб.) была отражена в составе краткосрочных заемных средств в соответствии с графиками погашения, указанными в кредитных договорах.

18. Выручка (доходы) от реализации.

Согласно пункту 26 ФСБУ 25018, утверждённых Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию (применимо ко всем договорам аренды);
- б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (применимо ко всем договорам аренды);
- в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- г) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Учитывая, что к договорам аренды применимо п. а, б, а квалификации требуется наличие ЛЮБОГО (ОДНОГО) из названных критериев, договоры аренды помещения (частей здания) в ТК «Охта Молл» признаются объектами учета операционной прибыли.

Под суммой выручки от деятельности организации понимают:

- а) кредитовый оборот по счету 90 «Продажи» за отчетный период;
- б) разницу между кредитовым оборотом по субсчету 1 «Выручка» счета 90 «Продажи» и дебетовыми оборотами по субсчету 3 «Налог на добавленную стоимость».

Порядок определения выручки установлен п. 6 ПБУ 9/99: выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Несмотря на то, что выручка в бухгалтерском учете отражается с учетом сумм налога на добавленную стоимость, акцизов, экспортных пошлин, перечисленные суммы не являются выручкой организации на основании п. 3 ПБУ 9/99.

Основную часть дохода Общества составляет сдача в аренду коммерческой недвижимости. Доходы от реализации в 2023 году составили 1 525 138 тыс. руб. (2022 г.: 1 388 342 тыс. руб.) (без НДС).

В таблице 18.1 приведено изменение динамики выручки за 2022-2023 гг., также предоставлена расшифровка по видам деятельности.

Таблица 18.1

Наименование	Сумма, тыс. руб. (без НДС) за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. (без НДС) за 2022 г.
Парковка платная ТК «Охта Молл»	24 511	34 002
Аренда ТК «Охта Молл»	1 453 194	1 331 966



Рекламные услуги	43 481	18 297
Прочие услуги	3 952	4 077
Итого	1 525 138	1 388 342

Анализ приведенных показателей свидетельствует о повышении дохода компании.

19. Налоги. Сведения о постоянных налоговых расходах (доходах), отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах.

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость по проданным товарам/продукции/работам/услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров/продукции/выполнения работ/оказания услуг.

Таблица 19.1

Наименование	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
НДС по проданным товарам, продукции, работам, услугам, по ставке НДС – 20%	552 646	476 750
НДС по приобретенным ценностям, предъявленный к вычету	328 214	288 123

Налог на прибыль организации

Суммы возникших постоянных и временных разниц привели к отражению в учете и отчетности постоянных налоговых расходов, постоянных налоговых доходов, а также отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств исходя из применимой к Обществу ставки налога на прибыль – 20%.

За 2023 г. Общество получило прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 1 302 772 тыс. руб. (в 2022 г. убыток 131 386 тыс. руб.). Прибыль до налогообложения в 2023 г. составила 1 041 244 тыс. руб. (в 2022 г. убыток 164 460 тыс. руб.).

В таблице 19.2 представлен расчет налога на прибыль за 2022-2023 гг.

Таблица 19.2

Показатель	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.	Сумма, тыс. руб. за 2021 г.
1. Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	208 249	32 892	(24 052)
2. Отложенное налоговое обязательство, в том числе:	10 314	(78 067)	971
2.1 ОНО по РБП	351	351	351
2.2 ОНО по доходным вложениям в материальные ценности	6 026	(77 358)	2 270
2.3 ОНО по курсовым разницам	11 859	-	-
2.3 ОНО по амортизации ОС/НМА, НПЗ	(7 922)	(1 060)	(1 650)
3. Отложенный налоговый актив, в том числе:	109 090	16	(91)
3.1 ОНА по НП и НМА	(2)	(2)	(10)
3.2 ОНА по амортизации ОС	(40)	18	(81)
3.3 ОНА по курсовым разницам	109 132		
4. (ПНД)/ПНР	(469 777)	182	1 825
5. Отложенные налоговые активы по убыткам текущего периода	142 125	44 977	21 347
6. Уменьшен ОНА по убыткам прошлых лет	-	-	-
7. Налог на прибыль	-	-	-

Сумма постоянного налогового дохода за 2023 год составила 2 348 883 тыс. руб. (в 2022 г.: 912 тыс. руб.) и складывается из постоянных вычитаемых и облагаемых разниц, предоставленных в таблице 19.3.



Таблица 19.3

Наименование не принимаемого расхода (+)/дохода (-)	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.
Страхование, не принимаемые для НУ	(363)
Командировочные расходы, не принимаемые для НУ	(1 698)
Представительские расходы, не принимаемые для НУ	(973)
Прочие расходы, не принимаемые для НУ	(373)
Постоянные разницы в амортизации ОС	(161)
Восстановление расходов по объекту	2 403
Обязательства по договорам займа путём прощения долга пп. 21.5 п. 1 ст. 251 НК РФ	2 350 048
Итого	2 348 883

31.12.2023 г. было подписано соглашение с иностранным юридическим лицом Юпитер Реалти 1 Б. В., в рамках договоров займа об освобождении Общества от исполнения обязательств по уплате ранее начисленных процентов за пользование суммой займа, что в свою очередь привело к возникновению прочих доходов в размере 2 350 048 тыс. руб. и оказало влияние на финансовый результат за 2023 г. (Пояснения 17. Сведения о кредитах и займах).

Прочие налоги и сборы

На расходы по обычным видам деятельности отнесены следующие налоги и сборы:

- Налог на имущество организации за 2023 г. – 64 281 тыс. руб. (в 2021 г. – 64 298 тыс. руб.);
- Налог на землю за 2023 г. – 8 948 тыс. руб. (в 2022 г. – 14 305 тыс. руб.).

20. Расходы по обычным видам деятельности.

Себестоимость продаж включает себестоимость проданных услуг, а также расходы, связанные с оказанием услуг, и не включает управленческие расходы:

Таблица 20.1

Наименование	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Амортизация	415 763	414 720
Расходы по содержанию недвижимости (эксплуатационные, коммунальные услуги, ремонт)	357 809	293 049
Расходы по управлению недвижимостью	141 630	113 353
Расходы на рекламу и маркетинг	27 572	15 274
Налог на землю	8 948	14 305
Юридические и консультационные расходы	3 136	16 736
Прочие расходы	9 253	5 352
Расходы, связанные с персоналом	73 329	8 072
Итого по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	1 037 440	880 861

Управленческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере:

Таблица 20.2

Наименование	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Аудиторские услуги	525	3 800
Расходы связанные с персоналом	8 804	7 662
Расходы по содержанию офиса	809	1 001
Прочие расходы	743	1 857
Итого по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	10 881	14 320

21. Состав прочих доходов и расходов.

В таблицах 21.1 и 21.2 представлен состав прочих доходов и расходов за 2022-2023 гг.

Таблица 21.1

Вид дохода	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Положительные курсовые разницы по расчетам в Евро	331 858	2 427 542
Доходы по реализации права требования до наступления срока платежа	50 000	-
Доходы, связанные с резервами	2 636	8 509
Проценты к получению	7 622	17 768
Доходы от прощения долга	2 350 048	-
Неустойка за расторжение договора с арендаторами	12 718	13 482
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	-	539
Прочие доходы	5 264	832
Доходы от аренды (субаренды)	27	23
Итого доходы	2 760 173	2 468 695

Таблица 21.2

Вид расхода	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Проценты к уплате	726 314	711 900
Отрицательные курсовые разницы по расчетам в Евро	1 335 047	2 012 340
Налог на имущество	64 281	64 298
Расходы, связанные с резервом сомнительных долгов	13 055	4 209
Расходы не учитываемые в целях налогообложения	69	123
Прочие расходы	3 016	919
Услуги банка	1 138	879
Расходы по обслуживанию кредитной линии	1 757	1 757
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	-	539
Расходы от аренды (субаренды)	124	140
Расходы связанные с ликвидацией ОС	-	258
Расходы по реализации права требования до наступления срока платежа	50 000	-
Расходы по госпошлине	231	34
Комиссионное вознаграждение	690	-
Итого расходы	2 195 746	2 797 396

22. Сведения о владении юридического лица и связанных сторонах.

Компания «Юпитер Реалти 1 Б. В.» (Jupiter Realty 1 B. V.), зарегистрированная в Нидерландах – единственный участник Общества.

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество имеет непогашенную задолженность по договорам займа № 1/2013 от 17.06.2013 г. и 1/2016 от 26.04.2016 г. выданному Юпитер Реалти 1 Б. В.. в сумме 2 644 379 тыс. руб. (см. пояснение 17).

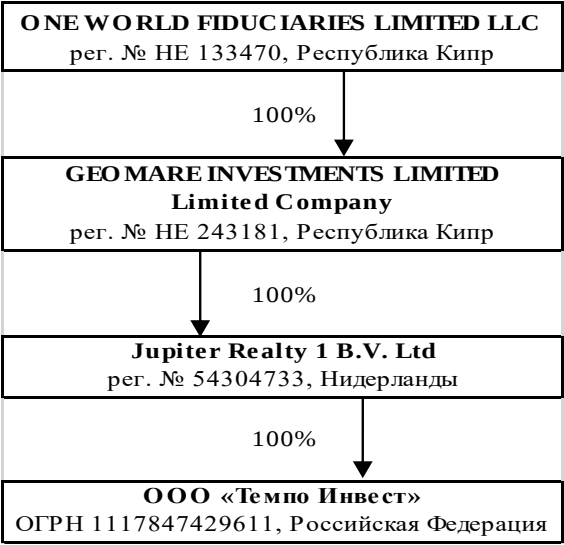
Решением единственного участника № 1/202415.11.2023 г. членами Совета Директоров Общества были избраны:

- Петров Александр Юрьевич;
- Моисеенко Юрий Владимирович;
- Карелин Иван Владимирович.



Никакого дохода в пользу членов Совета Директоров за 2021-2023 гг. Общество не выплачивало.
Ниже представлена схема 22.1 – схема владения юридических лиц в уставном капитале Общества на 31.12.2023 г.

Схема 22.1



Более подробную информацию о материнской компании можно получить на сайте Торговой палаты Нидерландов:
<https://www.kvk.nl/zoeken/handelsregister/?handelsnaam=Jupiter%20Realty%201%20B.V.&kvknummer=&straat=&postcode=&huisnummer=&plaats=&hoofdvestiging=1&rechtspersoon=1&nevenvestiging=1&zoekvervallen=0&zoekuitgeschreven=1&start=0>

Операции со связанными сторонами по приобретению и продаже товаров, работ и услуг.
Конечное сальдо по расчетам со связанными сторонами по состоянию на конец отчетной даты за 2021 - 2023 гг.:

Таблица 22.1

Наименование контрагента	Остатки расчетов по состоянию на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остатки расчетов по состоянию на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Остатки расчетов по состоянию на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Данные по сч. 60, 76			
ООО «Перспектив Строй»	50 000	77 000	-
ООО «Перспектив Групп»	-	6 000	-
ООО «Ай-Би-Ай Инвест»	954	933	20
ИП Карелин Иван Владимирович	1 500	-	-

Обороты со связанными сторонами за 2022-2023 года, включая НДС:

Таблица 22.2

Наименование контрагента и номер договора	Сумма, тыс. руб., за 2023 г.	Сумма, тыс. руб., за 2022 г.
ООО «Перспектив Строй» 236-1/10 от 19.06.2023	35 216	-

Наименование контрагента и номер договора	Сумма, тыс. руб., за 2023 г.	Сумма, тыс. руб., за 2022 г.
Предварительный Договор купли-продажи от 09.12.2022	77 000	37 000
ОМ-Е-2/2023 от 10.01.2023	5 140	-
Договор уступки прав требования и зачета встречных однородных требований от 26.12.2023 г.	158 000	-
ООО «Прспект Групп»		
1/12 от 01.12.2022 г.	22 720	-
ООО «Ай-Би-Ай Инвест»		
Договор возмещения расходов по покупке долей SRV Russia IBI-E-34/23 от 05.08.2023	23 623	-
IBI-SLA-015-Land от 25.05.2022	-	99
IBI-SLA-016-Land от 03.06.2022	-	19
IBI-SLA-019-Land от 22.11.2022	105	11
б/н от 01.03.2021	-	173
б/н от 05.10.2020	66	66
б/н от 21.04.2022	489	315
Договор предоставления права пользования от 01.07.2016	183	183
ОМ-06/2023 от 18.07.2023	24	-
ОМ-04/2023 от 02.06.2023	33	-
08/16 от 27.08.2016	12 277	10 155
ИП Карелин Иван Владимирович		
ОМ-Е-21/2023 от 01.06.2023	16 500	-
б/н от 24.11.2022	-	87 240
ООО «ПРОМДЕВЕЛОПМЕНТ БОЛЬШЕБРУСЯНСКОЕ»		
Предварительный договор купли-продажи земельного участка от 15.12.2022	-	81 000
ООО «УК ПРОСПЕКТ МЕНЕДЖМЕНТ»		
ОМ-1/2023 от 01.01.2023	141 630	-

ООО «Прспект Групп» оказывало услуги по организации юридического сопровождения сделки по покупке долей материнской компании Юпитер Реалти 1 Б. В. Данные услуги были перевыставлены на материнскую компанию Юпитер Реалти 1 Б. В. в полном размере.

Задолженность материнской компании Юпитер Реалти 1 Б. В. за оказанные услуги по сопровождению сделки по покупке долей в размере 195 368 тыс. руб., были отнесены в счет уменьшения обязательств по выданному займу, путем подписания соглашения от 31.12.2023г. о зачете встречных взаимных требований к договору займа № 1/2013 от 17.06.2013г.

ИП Карелин И.В. оказывает услуги по сопровождению сделки, связанной с покупкой 100% доли в уставном капитале АО «СРВ Раша» (ООО «Жемчужная Плаза»).

ООО «УК Прспект Менеджмент» осуществляет услуги по разработке стратегий для торгового центра ТК Охта Молл, услуги по внутреннему аудиту на предмет соответствия операций, отраженных в бухгалтерском учете Заказчика, первичной документации, юридическое сопровождение, а также прочие услуги финансово-экономического характера.

10 марта 2023, в связи с утратой интереса к заключению сделки, подписано расторжение договора купли-продажи от 09.12.2022 г. с ООО «Прспект Строй», в декабре 2023 г. заключен договор по уступке прав требования части задолженности по договору займа с ООО «Гео Лимитед», в размере 50 000 тыс. руб.

ООО «Прспект Строй» в течение 2023 года оказывало услуги по техническому обеспечению серверного оборудования в офисе Общества, также выполняло плановые ремонтные работы по замене керамической плитки в атриуме ТК Охта Молл.

ООО «Ай-Би-Ай Инвест» предоставляет Обществу право пользования земельным участком. Этот земельный участок используется в качестве автостоянки Торгового комплекса.



За 2023 г. Генеральному директору Н.С. Бедриной выплачена заработная плата в размере 1 565 тыс. руб. за вычетом НДФЛ (за 2022 год сумма выплаченной заработной платы составила – 174 тыс. руб. за вычетом НДФЛ).

Таблица 23.3

Период	Оклад по дням, тыс. руб.	Премия по итогам работы за год (суммой), тыс. руб.	Выходное пособие, тыс. руб.	Оплата отпуска по календарным дням (использ. 96 счета), тыс. руб.	Итого начислено, тыс. руб.
2023 г.	1 565	-	-	-	1 565
2022 г.	517	-	847	34	1 398

23. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Информация о чистых активах Общества и его Уставном капитале за последние три года представлена ниже в таблице 23.1:

Таблица 23.1

Показатель	Значение показателя					
	в тыс. руб.			в % к валюте баланса		
	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
1. Чистые активы	3 635 765	2 332 993	1 888 051	28,79%	18,05%	14,34%
2. Уставный капитал	1 822 010	1 822 010	1 822 010	14,43%	14,09%	13,84%
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 813 755	510 983	66 041	14,36%	3,95%	0,5%

В таблице 23.2 представлены условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на 31 декабря 2023 г.:

Таблица 23.2

№ п/п	Условный факт	Значение
1	Величина чистых активов меньше величины уставного капитала	Нет
2	Привлеченные заемные средства, срок погашения которых приближается, при реальном отсутствии перспективы погашения или продления срока займа, или необоснованное использование краткосрочных займов для финансирования долгосрочных активов	Нет
3	Неспособность дебиторов погашать задолженность в установленные сроки	Нет
4	Неспособность организации в срок производить платежи кредиторам	Нет
5	Неспособность обеспечить финансирование развития деятельности или осуществление других важных инвестиций	Нет
6	Потеря рынка сбыта, лицензии или основного заказчика	Нет
7	Проблемы с трудовыми ресурсами или дефицит важных средств производства	Нет
8	Несоблюдение требований законодательства в существенной мере	Нет
9	Рассматриваемые в суде иски в отношении субъекта, решения и требования которых (если такие иски будут удовлетворены) вряд ли смогут быть выполнены	Нет
10	Изменения в законодательстве или политике правительства, которые могут оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность субъекта	Нет

Как видно из таблицы, условные факты, способные негативно повлиять на непрерывность деятельности организации, в отчетном периоде отсутствуют.

24. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

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

Общество подвержено финансовым рискам.

Механизм управления рисками



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

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Участник Общества анализирует и управляет рисками, информация о которых приводится ниже.

1.1. Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на аренду коммерческих площадей.

Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. Процентные ставки по заключенным кредитным договорам с ПАО «Сбербанк России» составляют 9,5 % и являются фиксированными на весь срок кредита (см. Пояснение 17).

Все прочие активы и обязательства Общества в основном также имеют фиксированные ставки процента. У Общества нет установленной политики и процедур управления рисками изменения процентных ставок, так как руководство считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества.

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах.

Общество не подвержено воздействию валютного риска.

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

По состоянию на 31.12.2023 г. заемные средства в иностранной валюте конвертированы с евро на российский рубль.

1.2. Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью.

Максимальный кредитный риск, возникающий у Общества по видам активов, отражен по балансовой стоимости активов в бухгалтерском балансе.

1.3. Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество на 31 декабря 2023 г. имело положительные чистые активы, приведенные в разделе 3 «Чистые активы» отчета об изменении капитала, и получило прибыль в размере 1 302 772 тыс. руб.

25. Условные обязательства и условные активы.

Налоговое и валютное законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества



По состоянию на 31 декабря 2023 г., 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Общество не имеет перед третьими лицами условных обязательств, которые могли бы оказать влияние на показатели данной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Трансфертное ценообразование

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство Общества внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. По мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования влияние такого развития событий на финансовое положение и/или хозяйственную деятельность Общества, в текущий момент, не может быть оценено с достаточной степенью надежности.

Руководство Общества в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2023 г., 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Существующие и потенциальные иски против Общества.

В 2023 и 2022 гг. ООО «Темпо Инвест» не получала претензии или требования, которые могли бы в последствии привести к возникновению дополнительных судебных споров, не отраженных в Пояснении 7. Претензий или требований, включая налоговые, Обществу не предъявлялось.

26. Непрерывность деятельности.

За 2023 год Общество получило прибыль в размере 1 302 772 тыс. руб., (прибыль за 2022 г. 131 386 тыс. руб.).

У Общества имеется задолженность перед юридическими лицами по кредитам и займам. В рамках договоров займа с иностранным лицом Юпитер Реалти 1 Б. В., 31 декабря 2023 г. подписано соглашение об освобождении Общества от исполнения обязательств по уплате ранее начисленных процентов за пользование суммой займа, что в свою очередь привело к возникновению прочих доходов в размере 2 350 048 тыс. руб. и оказало влияние на финансовый результат за 2023 г. (Пояснения 17).

Чистые Активы Общества по состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. являются положительными и превышают уставный капитал Общества.

На 31 декабря 2023 г. краткосрочные обязательства Общества превысили его оборотные активы на 349 964 тыс. руб., на 31 декабря 2022 г. на 252 101 тыс. руб., на 31 декабря 2021 г. на 121 073 тыс. руб.

В 2023 году Общество имело операционную прибыль в размере 476 817 тыс. руб. (2022 г.: 493 161 тыс. руб.).

Военно-политический конфликт с Украиной привел к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, частым и существенными изменениями цен, увеличением спредов по торговым операциям. В течение периода с 18 февраля 2022 г. по настоящее время:

- обменный курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 51.2 до 101.35 рублей за доллар США и от 53.9 рублей до 110.68 рублей за Евро;
- был расширен международный санкционный список, что привело к тому, что доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен;



После начала военной операции РФ на Украине о приостановке деятельности на российском рынке заявили порядка 50 иностранных производителей одежды, обуви, товаров для дома, спортивных товаров, косметики и парфюмерии, часов, детских товаров, а также ресторанов быстрого питания. Среди них популярные в Санкт-Петербурге IKEA, H&M, Zara, Mango, TOUS, Tom Tailor, Women'secret, Adidas, Reebok, New Balance, McDonald's, LEGO, KFC, Starbucks, и другие.

Был объявлен ряд санкций, ограничивающих доступ российских организаций к финансовым рынкам евро и долларов США, включая лишение доступа к международной системе SWIFT.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства Общества. Руководство предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и в настоящий момент не может надежно оценить влияние неопределенности и текущих событий на операции Общества.

Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность или на каком уровне, в конечном итоге стабилизируются вышеуказанные финансовые показатели.

Руководство Общества ведет переговоры с российскими ритейлерами и брендами из Китая и Турции. Также вполне вероятно, что часть международных брендов, заявивших о приостановке бизнеса, все же вернутся на рынок, найдя способы решения юридических и логистических вопросов.

У торгового комплекса сформирован лист ожидания из потенциальных арендаторов, которые желают стать арендаторами торгового комплекса. Для сохранения трафика и арендного дохода Руководство Общества может предпринять также такие меры как разделение крупных помещений на более мелкие блоки. Данные меры, по мнению руководства Общества, помогут нивелировать негативный эффект нескольких месяцев и сохранить финансовую деятельность Общества на запланированном уровне по итогам 2024-го года.

Исходя из вышеизложенного, по мнению руководства, Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем, бухгалтерская отчетность Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г. подготовлена в соответствие с этим принципом.

Влияние экономической среды, в которой Общество осуществляет свою деятельность, раскрыто в Пояснении 9.

Генеральный директор ООО «Темпо Инвест»

Главный бухгалтер ООО «Темпо Инвест»



Н.С. Бедрина

О. Б. Кирсанова

