

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.	120	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	120	(120)
активы - всего	5110	за 2022г.	120	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	120	(120)
в том числе:														
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	120	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	120	(120)
	5111	за 2022г.	120	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	120	(120)
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	1	1	-
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	1	1	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР										
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на
						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:	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 и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	465 431	(190 133)	9 624	(391 667)	391 667	(23 071)	-	-	2 169	474 663	(210 644)
	5210	за 2022г.	462 118	(167 999)	3 313	-	-	(22 134)	-	-	-	465 431	(190 133)
в том числе:													
Земельные участки	5201	за 2023г.	50 619	-	-	-	-	-	-	-	-	50 619	-
	5211	за 2022г.	50 619	-	-	-	-	-	-	-	-	50 619	-
Здания и сооружения	5202	за 2023г.	328 109	(140 530)	-	-	-	(13 385)	-	-	-	328 109	(153 916)
	5212	за 2022г.	325 769	(127 272)	2 339	-	-	(13 258)	-	-	-	328 109	(140 530)
Составные части зданий и сооружений	5203	за 2023г.	67 431	(40 411)	3 945	-	-	(5 954)	-	-	1 628	71 376	(44 737)
	5213	за 2022г.	67 431	(34 515)	-	-	-	(5 896)	-	-	-	67 431	(40 411)
Машины и оборудование	5204	за 2023г.	19 153	(9 086)	514	(391 667)	391 667	(3 614)	-	-	536	19 276	(11 772)
	5214	за 2022г.	18 180	(6 126)	974	-	-	(2 961)	-	-	-	19 153	(9 086)
Прочие объекты основных средств	5205	за 2023г.	119	(106)	162	-	-	(33)	-	-	5	281	(134)
	5215	за 2022г.	119	(87)	-	-	-	(19)	-	-	-	119	(106)
Арендованное имущество	5206	за 2023г.	-	-	5 003	-	-	(85)	-	-	-	5 003	(85)
	5216	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				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.	94 051	8 948	(369)	(8 948)	93 682
	5250	за 2022г.	90 112	7 252	-	(3 313)	94 051
в том числе:							
Строительство объектов основных средств	5242	за 2023г.	94 051	-	(94 051)	-	-
	5252	за 2022г.	90 112	3 939	-	-	94 051
Транспортное средство Genesis G80 (VIN_XWEGB41CDM0000016)_ИПА	5243	за 2023г.	-	5 003	-	(5 003)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Модернизация вентиляционной установки Systemair Danvent DV60	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	2 339	-	(2 339)	-
Сплит-системы кассетного типа RoyalClima	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	129	-	(129)	-
Сплит-системы кассетного типа RoyalClima (офис 310)	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	142	-	(142)	-
Кондиционер MDTJ-24HWN1/MDOU3-24HN1	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	-	120	-	(120)	-
Кондиционер LS-HE18BCWA2/LU-HE18UWA2/LZ-B4COBA	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	154	-	(154)	-
Кондиционер MDCA5-18HRN1/MDOU3-18HN1/T-MBQ4-03E	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	106	-	(106)	-
Кондиционер MDCF-24HRN1/MDOU3-24HN1		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	135	-	(135)	-
Кондиционер MDV MDTJ-24HWN1/MDOU3-24HN1		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	187	-	(187)	-
Инженерное обеспечение площадки		за 2023г.	-	1 953	-	(1 953)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Ремонт офисов БЦ Базен		за 2023г.	-	1 083	-	(1 083)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Ремонт офисов БЦ Аврора		за 2023г.	-	908	-	(908)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

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	5260	-	2 339
в том числе:			
Нежилое помещение (Шаумяна 4, к.1)	5261		2 339
Уменьшение стоимости объектов основных средств в	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

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	10 733	15 201	15 201
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	223 834	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка			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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Займы, выданные другим организациям	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	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	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	-	-	-	93 930	(248)	-	-	X	-	-	93 682
	5420	за 2022г.	-	-	-	70 388	(70 388)	-	-	X	-	-	-
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	248	(248)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	532	(532)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	69 856	(69 856)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения к продаже	5407	за 2023г.	-	-	-	93 682	-	-	-	-	-	-	93 682
	5427	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	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	43 000	-	-	-	-	-	-	-	43 000	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	43 000	-	-	-	-	-	-	-	43 000	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	3 011	-	261 260	128	(240 190)	(6 350)	5 962	-	-	(4 239)	19 971	(387)
	5530	за 2022г.	3 481	(12)	220 804	360	(227 306)	(134)	12	-	5 805	-	3 011	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	2 659	-	164 718	-	(164 217)	(6 350)	5 962	-	-	-	3 161	(387)
	5531	за 2022г.	2 046	(12)	168 634	-	(168 019)	(3)	12	-	-	-	2 659	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	337	-	23 651	-	(23 089)	-	-	-	-	-	899	-
	5532	за 2022г.	969	-	22 908	-	(23 540)	-	-	-	-	-	337	-
Прочая	5513	за 2023г.	15	-	72 891	128	(52 884)	-	-	-	-	(4 239)	15 911	-
	5533	за 2022г.	466	-	29 261	360	(35 747)	(131)	-	-	5 805	-	15	-
Итого	5500	за 2023г.	3 011	-	304 260	128	(240 190)	(6 350)	5 962	X	-	(4 239)	62 971	(387)
	5520	за 2022г.	3 481	(12)	220 804	360	(226 607)	(134)	12	X	5 805	-	3 011	-

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	-	-	12	-	12	-	-
в том числе:								
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	12	-	12	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками	5542	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-

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 задолженность	перевод из дебитор- ской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитор- ской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	168 992	-	(204 090)	-	-	344 360	-	309 262
	5571	за 2022г.	509 746	184 299	-	(349 685)	-	(344 360)	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.		160 190		(199 194)			344 360	-	305 356
	5573	за 2022г.	509 746	184 299	-	(349 685)	-	(344 360)	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	8 803	-	(4 896)	-	-	-	-	3 906
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	371 879	285 314	-	(276 770)	-	-	(344 360)	(4 239)	31 824
	5580	за 2022г.	21 836	237 885	36	(238 001)	(43)	344 360	5 805	-	371 879
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	3 198	71 345	-	(70 446)	-	-	-	-	4 097
	5581	за 2022г.	2 715	66 561	35	(66 113)	-	-	-	-	3 198
авансы полученные	5562	за 2023г.	11 092	114 228	-	(110 767)	-	-	-	-	14 553
	5582	за 2022г.	11 157	106 552	-	(106 575)	(43)	-	-	-	11 092
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	12 544	67 264		(69 130)				(4 239)	6 438
	5583	за 2022г.	7 876	62 747	1	(63 885)	-	-	5 805	-	12 544
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	344 360	-	-	-	-		(344 360)		-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	344 360		-	344 360
прочая	5566	за 2023г.	685	32 478	-	(26 427)	-	-			6 736
	5586	за 2022г.	88	2 025	-	(1 428)	-	-	-	-	685
Итого	5550	за 2023г.	371 879	454 306	-	(480 860)		X	X	(4 239)	341 086
	5570	за 2022г.	531 582	422 183	36	(587 685)	(43)	X	5 805	X	371 879

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	192	532
Расходы на оплату труда		5620	11 094	9 713
Отчисления на социальные нужды		5630	2 460	1 588
Амортизация		5640	21 272	22 011
Прочие затраты		5650	70 277	63 100
в т.ч. Содержание помещений (эксплуатационные, коммунальные услуги, ремонт), тех. обслуживание		56501	10 415	32 006
Услуги по управлению предприятием		56502	13 056	14 308
Налоги, сборы, пошлины		56503	11 807	13 790
Юридические, информационные и консультационные услуги, обучение и страхование		56504	6 625	2 613
Общехозяйственные расходы		56505	20	384
Итого по элементам		5660	105 294	96 945
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	105 294	96 945
* - 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.	1 187	1 322	(1 543)	-	966
	5701	за 2022г.	1 506	1 442	(1 148)	(613)	1 187
в том числе:							
Резерв отпусков	5702	за 2023г.	540	1 130	(703)	-	966
	5703	за 2022г.	539	795	(794)	-	540
Резерв Премий	5704	за 2023г.	647	192	(839)	-	-
	5705	за 2022г.	967	647	(354)	(613)	647

8. Обеспечения обязательств				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	223 834	-	-
в том числе:				
Имущество находящиеся в залоге ПАО "Сбербанк	5811	223 834	-	-

9. Общие информация об организации.

Общие сведения:

Общество с ограниченной ответственностью «Ай-Би-Ай Инвест» (далее – «Общество») зарегистрировано МИФНС России № 15 по г. Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 0077488494 выдано 27.08.2010г., за основным государственным регистрационным № 1107847284533, ИНН 7806438547, КПП 780601001.

25 мая 2012г. единственным участником Общества принято решение об изменении наименования на ООО «Ай-Би-Ай Инвест» (Решение единственного участника № 4/2012 от 16 мая 2012 года).

Общество является полным правопреемником по всем активам и обязательствам ООО «Ай-Би-Ай Инвест» (ИНН/КПП 7806372938/780601001), ООО «Ай-Би-Ай Инвест Холдинг» (ИНН/КПП 7806456747/780601001) и ООО «Шаумяна, 4» (ИНН/КПП 7806461955/780601001ООО).

Юридический адрес – 195027, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д.4, корпус 1, литера А.

Основной деятельностью Общества является аренда и управление собственным и арендованным нежилым недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20.2 с 26.05.2020).

Единственным участником Общества на 31.12.2023 г. является:

– «Риэлти Холдинг Б.В.» (Realty Holding B.V.) государство инкорпорации – Нидерланды, владеющее долей в размере 100 % от уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 29 (двадцать девять) тысяч рублей.

Среднесписочная численность за 2023 год составляет 4 человека (за 2022 г. 5 человек; за 2021 г. 7 человек), количество сотрудников на 31.12.2023 г. с совместителями – 11 человек (на 31.12.2022 г. – 10 человек; на 31.12.2021 г. – 7 человек).

Генеральный директор: Моисеенко Ю.В. (Решение Единственного участника № 8/2023 от 28.07.2023г.)

Главный бухгалтер: с 01.09.2023 г. - Нестеренко Е.Е.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность:

По состоянию на 31.12.2023 г. заполняемость составила:

- Бизнес-центр Базен - 99,5 % (на 31.12.2022 г.: 94,2 %);
- Бизнес-центр Аврора-Сити - 100 % (на 31.12.2022 г.: 100 %).

В течение 2023 года было расторгнуто 8 договоров с арендаторами (в 2022 г. – 14 договоров), которые были заменены на 17 договоров с новыми арендаторами (в 2022 г. – 12 договоров).

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.

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

11. Особенности учетной политики.

Общество применяет общий режим налогообложения.

Приказом № 31-12-22/1 от 31.12.2022 г. была выпущена новая редакция Учетной политики, которой Общество руководствуется, начиная с 01.01.2023 года при ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности

Общество применяет общий режим налогообложения.

Учетная политика, применяемая с 2023 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».

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).

3. 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).

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

14. 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.

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

Первоначальная стоимость ОС \times (первоначальный СПИ / пересмотренный СПИ)

После принятия решения о пересмотре СПИ, в декабре текущего отчетного года сумма амортизации, начисленная за 12 месяцев, 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).

Эффект от пересмотренного СПИ должен быть учтен в том году, за который накопилась информация, обусловившая это изменение.

16. Ликвидационной стоимости объекта ОС равна нулю если не 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).

17. 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.

18. 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).

19. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) (п. 49 ФСБУ 6/2020).

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

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

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

- расходы на работы (услуги) сторонних организаций, непосредственно используемых в производстве продукции, выполнением работ и оказанием услуг;
- затраты на аренду производственных помещений, оборудования, ЗУ;
- электроэнергия, водоснабжение и водоотведение;
- 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.

23. 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;
- 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.

По окончании отчетного периода косвенные расходы, учитываемые на 25 счете, распределяются на счете 20 между видами оказываемых услуг (номенклатурные группы) пропорционально выручке.

24. 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;
- расходы на горюче-смазочные материалы (ГСМ) и техническое обслуживание служебного автомобиля.
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Аналитический учет по счету 26 «Общехозяйственные расходы» ведется по статьям расходов и подразделениям 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).

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

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

27. 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»).

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. 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).

32. 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).

33. 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).

34. 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».

35. 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 составлением годовой бухгалтерской отчетности);

в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

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

37. 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).

38. 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.

39. ОО в виде резерва на оплату отпусков отражается ежемесячно согласно Расчету (смете) резерва на оплату отпусков (Приложение 3 к приказу № 31-12-22/1 от 31.12.2022 г.).

40. ОО в виде резерва на оплату вознаграждения сотруднику отражается ежемесячно согласно Расчету резерва на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы (Приложение 4 к приказу № 31-12-22/1 от 31.12.2022 г.).

41. Расходы на формирование резерва относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих категорий работников (п. 8 ПБУ 8/2010).

42. 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).

43. Инвентаризация резерва производится на последний день отчетного года (п. 23 ПБУ 8/2010).

44. 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.

45. Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (далее расходы по займам), являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);

- дополнительные расходы по займам.

46. 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).

47. 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.

48. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от аренды коммерческой недвижимости, аренды парковочных мест, рекламных услуг, услуги партнеров.

49. Суммы налога на имущество, рассчитанные и подлежащие уплате организацией, отражаются на 91 счете учета прочих доходов и расходов.

50. 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».

51. Учет аренды ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

52. 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).

53. Учет при получении имущества в аренду.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом (далее ППА) и не признает обязательство по аренде (далее ОА) 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).

54. При получении предмета аренды (лизинг) организация одновременно на дату получения имущества признает ОА и ППА.

ППА признается по фактической стоимости, которая включает в себя:

– величину первоначальной оценки ОА;

– арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (т.е. авансы) (п. 13 ФСБУ 25/2018).

ОА первоначально оценивается, как сумму приведенная стоимость будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018).

СПИ ППА определяется согласно п. 4.4 Учетной политики для целей бухгалтерского учета.

Если предмет лизинга приобретается лизингодателем у поставщика на рыночных условиях, справедливой стоимостью предмета аренды считается цена приобретения лизингодателем у поставщика (Рекомендация Р-133/2021-ОК Лизинг «Справедливая стоимость предмета лизинга»), т.е. цена приобретения предмета лизинга лизингодателем соответствует его справедливой стоимости.

В течение срока договора лизинга в расходах лизингополучателя учитываются процентные расходы, начисляемые регулярно на величину ОА.

Если договором лизинга процентная ставка не указана, то начисляемые проценты определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и ставки дисконтирования (Рекомендация Р-65/2015-КпР «Ставка дисконтирования» http://bmcenter.ru/Files/R-KpT-Opredeleniye_stavki_diskontirovaniya):

$$((1 + \text{ставка дисконтирования} / 100)^{\text{степень количества дней периода} / 365 \text{ дней} - 1}) * \text{Стоимость обязательства}$$

Общество применяет фактическую ставку дисконтирования, которая рассчитывается по стоимости будущих арендных платежей, за вычетом сумм, уплачиваемых лизингополучателем перед началом аренды (авансовые платежи) и дат графика платежей.

Выкупная стоимость, уплачиваемая в конце срока аренды, рассматривается для целей дисконтирования как последний лизинговый платёж.

Для расчета ставки дисконтирования используется функция ЧИСТВНДОХ Microsoft Excel:

- денежные потоки по графику платежей, с указанием первого авансового платежа с отрицательным значением;
- даты выплат арендных платежей.

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. 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.

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.

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
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
Арендованное имущество	Машины и оборудование	01.03 - Машины и оборудование

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
Комплект Тепловизора Testo 875-2	7	1	25	0	0	линейный	линейный
Компьютер для парковки (Шаумяна 4,к.1,лит. А)	6	1	25	0	0	линейный	линейный
Ограждение БЦ	5	10	25	0	0	линейный	линейный
Котельная	1 595	10	25	0	0	линейный	линейный
Система оповещения БЦ Аврора-Сити	99	11	25	0	0	линейный	линейный
Итого	1 712	-	-	-	-	-	-

14. Сведения о прочих оборотных / внеоборотных активах.

В таблице 14.1 приведены показатели по строке 1260 «Прочие оборотные активы» и по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса за последние три года в тыс. руб.:

Таблица 14.1

Прочие оборотные активы	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Сальдо по счету 76 - Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	218	203	574
Сальдо по счету 97 - Стоимость программного обеспечения	36	31	32
Сальдо по счету 08 - Капитальные вложения к продаже	93 682	-	-
Итого	93 936	234	606

В таблице 14.2 приведены показатели по строке 1190 Бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» за последние три года в тыс. руб.:

Таблица 14.2

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Сальдо по счету 76 - Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	1 402	643	-
Итого	1 401	643	-

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.

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.

Оценочное обязательство на оплату ежегодных вознаграждений работникам.

Остаток оценочного обязательства на 31 декабря 2023 г. равен 0 руб.

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

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.

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 с учетом следующих требований:

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 15.2 приведено изменение оценочного значения на покрытие убытков по сомнительным долгам в течение 2022-2023 гг. в тыс. руб.

Таблица 15.2

Оценочные значения	Период	Остаток на начало периода	Начислено	Использовано	Остаток на конец периода
Резерв сомнительной задолженности	за 2023 г.	-	6 350	(5 962)	387
	за 2022 г.	12	-	(12)	-

16. Сведения о кредитах и займах.

По состоянию на 31.12.2023 Общество имеет непогашенную задолженность по Соглашению о консолидации задолженности № 3 от 01.09.2012 г. Заимодавцем является Риэлти Холдинг ОЮ (27 сентября 2023 было переименовано из CPB Раша ОЮ (SRV Russia OY)).

В таблице 16.1 представлена сумма задолженности за 2022-2023 гг.

Таблица 16.1

Заимодавец Риэлти Холдинг ОЮ	Сумма займа на 31.12.2023г.	Сумма займа на 31.12.2022г.	Сумма процентов на 31.12.2023г.	Сумма процентов на 31.12.2022г.
Соглашению о консолидации задолженности № 3 от 01.09.2012г.				
Сумма в тыс. рублях	305 356	270 458	-	73 902
Сумма в тыс. евро	3 078	3 575	-	977

Проценты по займу составляют 6,4% годовых и начисляются на следующих условиях:

Проценты подлежат начислению за тот календарный год, в котором данные бухгалтерского учета Заемщика за предшествующий календарный год показывают прибыль, а размер чистых активов на конец предшествующего года равен или превышает размер уставного капитала Заемщика. При отсутствии одного из указанных условий проценты на сумму задолженности за соответствующий период не начисляются. Заем должен быть возвращен 31 декабря 2023 г. В 2022 годах проценты по займу не начислялись.

Задолженность по займу является контролируемой.

14.12.2023 г. часть долга по соглашению о консолидации задолженности № 3 от 01.09.2012 г. была погашена за счет зачета встречного однородного требования на основании дополнительного соглашения от 14.12.2023 г. в размере 22 622 тыс. руб.

Также, 31 декабря 2023 г., было подписано соглашения о прощении долга, а именно прощение долга в части уплаты процентов за пользование суммой займа:

- в размере 1 192 тыс. евро, начисленных по заключенному между Сторонами соглашения о консолидации задолженности № 3 от 01.09.2012 г. за период с 01 сентября 2012 года по 31 декабря 2023 года;

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

Согласно подписанному дополнительному соглашению, вся образовавшаяся задолженность должна быть возвращена в срок до 31.12.2025 г.

17. Выручка (доходы) от реализации. Аренда.

Согласно п. 26 ФСБУ 25/2018, 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 в Бизнес-центрах Базен и Аврора-Сити признаются объектами учета операционной прибыли.

Основными доходами за 2023 г. для Общества являлись доходы от сдачи недвижимого имущества в аренду 135 000 тыс. руб. (уменьшились по сравнению с 2022 годом 3,8 %), положительные курсовые разницы 40 160 тыс. руб., и прощение долга по уплате процентов за пользование суммой займа в размере 118 231 тыс. руб.

18. Обязательства по аренде.

По строкам 1450 и 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса указаны арендные обязательства по полученному в лизинг транспортному средству.

В табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г. расшифровка к указанным строкам баланса представлено в таблице 5.3.

Стоимость права пользования активом (далее ППА) Общество отражает на своем балансе (табл. 2.1).

Договором лизинга не установлена процентная ставка, в связи с чем ставка определяется исходя из справедливой стоимости предмета аренды на дату передачи лизингополучателю, в качестве которой принята цена поставщика.

В таблице 18.1 предоставлены данные по лизинговому договору:

Таблица 18.1

Право пользования активом (ППА)	Сумма платежей, тыс. руб.	Авансовые платежи, тыс. руб.	Оценка предметов аренды, тыс. руб.	Стоимость обязательства, тыс. руб.	Ставка дисконтирования, % годовых
Транспортное средство Genesis G80	7 723	500	5 000	4 500	22,9279

Общество применяет фактическую ставку дисконтирования, которая рассчитывается по стоимости будущих арендных платежей, за вычетом сумм, уплачиваемых лизингополучателем перед началом аренды и дат графика платежей.

Для расчета ставки дисконтирования используется финансовые функции Microsoft Excel, с учетом денежных потоки по графику платежей, с указанием первого авансового платежа с отрицательным значением и даты выплат арендных платежей.

19. Сведения о постоянных налоговых обязательствах (активах), отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах и расчет налога на прибыль. Состав прочих доходов и расходов.

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%	49 722	48 992
НДС по приобретенным ценностям, предъявленный к вычету	32 907	30 544

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 45 558 тыс. руб. (в 2022 г. прибыль 74 009 тыс. руб.). Прибыль до налогообложения в 2023 г. составила 27 437 тыс. руб. (в 2022 г. прибыль 92 585 тыс. руб.).

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

Таблица 19.2

Наименование	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Условный расход по налогу на прибыль	5 487	18 517
Постоянное налоговое обязательство	(23 609)	59
Погашение отложенного налогового обязательства по ОС	336	239
Начисление отложенного налогового обязательства по ОС	(418)	-
Погашение отложенного налогового обязательства по расчетам в валюте	11 701	38 172
Начисление отложенного налогового обязательства по расчетам в валюте	(15 283)	(45 831)
Погашение отложенного налогового обязательства по кредиторской задолженности	(534)	-
Начисление отложенного налогового обязательства по кредиторской задолженности	16	-
Начисление отложенного налогового актива по ОС и ВНА	967	457
Погашение отложенного налогового актива по ОС и ВНА	(411)	(1)
Начисление отложенного налогового актива по расчетам в валюте	27 021	-
Погашение отложенного налогового актива по расчетам в валюте	(6 460)	-
Погашение отложенного налогового актива по убыткам предыдущих периодов	1 186	(5 806)

Наименование	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Налог на прибыль текущего года	-	(5 806)

Сумма постоянного налогового обязательства в 2023 году складывается из суммы постоянных разниц, представленных в таблице 19.3:

Таблица 19.3

Наименование непринятого расхода(+)/дохода(-)	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Страхование ответственности руководителя, непринятое для НУ	114	131
Списание дебиторской задолженности	53	134
Прочие непринятые расходы	21	30
Обязательства по договору займа путём прощения долга пп. 21.5 п. 1 ст. 251 НК РФ	(118 231)	-
Итого	(118 043)	295

Прочие налоги и сборы

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

- Налог на имущество организации за 2023 г. – 11 133 тыс. руб. (в 2022 г. – 11 155 тыс. руб.);
- Налог на землю за 2023 г. – 627 тыс. руб. (в 2022 г. – 2 593 тыс. руб.);
- Транспортный налог за 2023 г. – 2 тыс. руб.

Состав прочих доходов и расходов

В 2023 году сумма прямых расходов составила 74 386 тыс. руб., что на 6,5 % больше по сравнению с 2022 годом.

Сумма управленческих расходов в 2023 году составила 30 908 тыс. руб. против 27 089 тыс. руб. в 2022 году, что больше на 14,1 % показателя 2022 года.

Ниже в таблице 19.4 и 19.5 представлен состав прочих доходов и расходов за 2022-2023 гг.

Таблица 19.4

Вид дохода	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Положительные курсовые разницы	40 160	230 475
Доходы связанные с резервом сомнительных долгов	3 778	-
Доходы связанные с резервами (премии)	401	613
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	13	18
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	54	43
Штрафы, пени по хоз. договорам	100	360
Прочие доходы	5	1
Обязательства по договору займа путём прощения долга пп. 21.5 п. 1 ст. 251 НК РФ	118 231	-
Итого доходы	162 742	231 510

Таблица 19.5

Вид расхода	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Отрицательные курсовые разницы	140 505	185 154
Услуги банка	215	94
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	53	411
Госпошлина	49	-
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	53	134

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2023 г.
ООО «Ай-Би-Ай Инвест»

Вид расхода	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Сумма, тыс. руб. за 2022 г.
Прочие доходы/расходы	28	42
Расходы связанные с резервом сомнительных долгов	4 165	-
Итого расходы	145 068	185 835

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества имеется задолженность перед иностранным юридическим лицом, выраженная в иностранной валюте (Евро). Курс ЦБ РФ евро на 31.12.2023 г. составил 99,1919 руб., на 31.12.2022 г. – 75,6553 руб., на 31.12.2021 г. – 84,0695 руб.

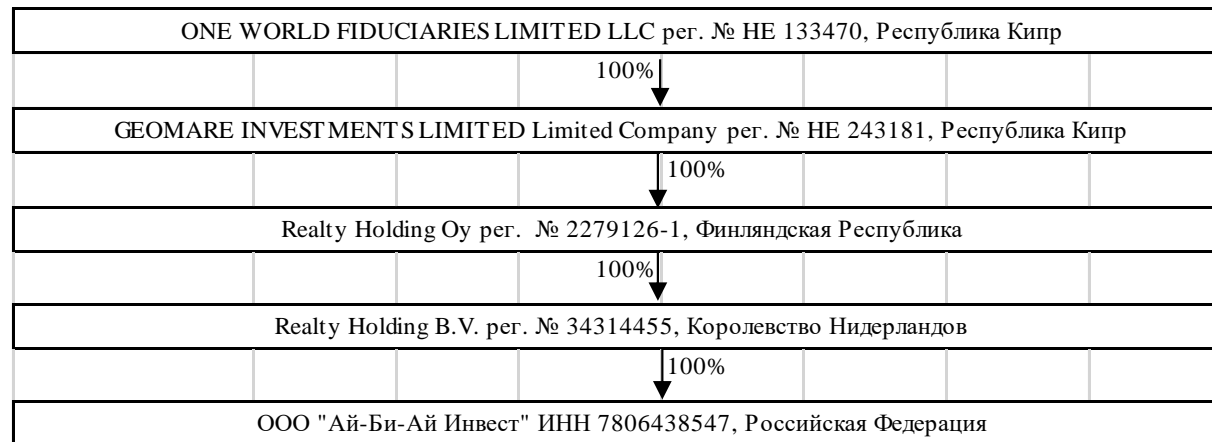
В связи с ростом курса евро в 2023 году возникли отрицательные курсовые разницы. Общая сумма убытка от курсовых разниц за 2023 год составила 100 345 тыс. руб.

За 2023 г. Общество не имело чрезвычайных доходов и расходов.

20. Сведения о владении юридическим лицом и связанных сторонах.

Компания «Риэлти Холдинг Б.В.» (Realty Holding B.V.), зарегистрированная в Нидерландах – единственный участник Общества. Ниже представлена схема 20.1 – схема владения юридическими лиц в уставном капитале Общества на 31.12.2023 г.

Схема 20.1



Более подробную информацию о материнской компании можно получить на сайте Торговой палаты Нидерландов:

<https://www.kvk.nl/zoeken/handelsregister/?handelsnaam=Jupiter%20Realty%20B.V.&kvknnummer=&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.:

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2023 г.

ООО «Ай-Би-Ай Инвест»

Таблица 20.2

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 «Ай-Би-Ай Девелопмент»	682	398	540
ООО «Темпо Инвест»	57	-	-
ООО «Мира Девелопмент»	220	-	-
ООО «СЗ «Прспект Охта»	4 900	-	-
Данные по сч. 62			
ООО «Темпо Инвест»	954	933	20

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

Таблица 20.3

Наименование контрагента и номер договора	Сумма, тыс. руб., за 2023 г.	Сумма, тыс. руб., за 2022 г.
ООО «Ай-Би-Ай Девелопмент»		
<i>Договор 5714-REAM от 01.09.2020</i>	5 912	78
<i>17/2022-БЗ от 01.07.2022</i>	3 426	3017
<i>18/2023-БЗ от 01.06.2023</i>	1 490	-
<i>26/2021-БЗ от 01.08.2021</i>	-	2 517
<i>Договор на оказание услуг от 20.04.2021</i>	-	4 560
<i>Договор № IBI-SRVD/6451 от 20.12.2012</i>	-	5 213
ООО «Темпо Инвест»		
<i>Договор возмещения расходов по покупке долей SRV Russia IBI-E-34/23 от 05.08.2023</i>	22 623	-
<i>IBI-SLA-015-Land от 25.05.2022</i>	-	99
<i>IBI-SLA-016-Land от 03.06.2022</i>	-	19
<i>IBI-SLA-019-Land от 22.11.2022</i>	105	11
<i>б/н от 05.10.2020</i>	66	66
<i>б/н от 21.04.2022</i>	489	315
<i>Договор предоставления права пользования от 01.07.2016</i>	183	183
<i>ОМ-06/2023 от 18.07.2023</i>	24	-
<i>ОМ-04/2023 от 02.06.2023</i>	33	-
<i>08/16 от 27.08.2016</i>	12 277	10 155
ООО «Мира Девелопмент»		
<i>IBI-5/2023 от 03.08.2023</i>	900	-
ООО «СЗ «Прспект Охта»		
<i>IBI-1-2023 от 01.10.2023</i>	150	-

ООО «Ай-Би-Ай Девелопмент» оказывает услуги по комплексному управлению, юридическому сопровождению и информационно-техническому обслуживанию.

ООО «Темпо Инвест» оказывало услуги по организации юридического сопровождения сделки по покупке долей материнской компании Риэлти Холдинг Б.В. Данные услуги перевыставлены на компанию Риэлти Холдинг ОЮ в полном размере.

ООО «Ай-Би-Ай Инвест»

195027 Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 4, корпус 1, литер «А», БЦ «Базен», офис 208

Тел. +7 (812) 449 00 55 | факс +7 (812) 449 00 55

ИНН 7806438547 | КПП 780601001

Общество предоставляет в аренду земельный участок ООО «СЗ «Прспект Охта» для возможности реализации начального этапа проекта строительства.

Общество выступает поручителем перед ПАО «Сбербанк России» по договору поручительства № ДП05_550F00I9E-001 от 07.09.2023 г. обязуясь выступать перед банком солидарно вместе с ООО «СЗ «Прспект Охта» за исполнение всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии.

По договору ипотеки № ДИ02_550F00I9E от 07.09.2023 г. Общество передает в залог ПАО «Сбербанк России» принадлежащую ему на праве собственности недвижимое имущество для обеспечения исполнения обязательств ООО «СЗ «Прспект Охта» перед Банком.

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»;
- 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.

В таблице 20.4 на 31.12.2023 г. представлен перечень имущества и прочих обязательств, находящихся в залоге у ПАО «Сбербанк России» согласно договору № ДП05_550F00I9E-001 от 07.09.2023г.

Таблица 20.4

Основание залога	Предмет залога
Договор поручительства № ДП05_550F00I9E-001 от 07.09.2023г.	Недвижимое имущество: - Земельный участок объединенный: Шаумяна, д.4, к.1, лит. А, Кад.№78:11:0006047:2514, 29146 кв.м. - Нежилое помещение: пр. Шаумяна 4-1-А, пом. 24Н (78:11:0006047:1930; S-35,2) - Нежилое помещение: пр. Шаумяна 4-1-А, пом. 35Н, 36Н, 37Н (78:11:0006047:1937; S-8540,1) - Нежилое помещение: пр. Шаумяна 4-1-А, пом.1Н, 3Н, 23Н, 32Н, 33Н (78:11:06047:1928; S-4749,3) - Нежилое помещение: пр. Шаумяна 4-1-А, пом.27Н (78:11:0006047:1932; S-1736,9) - Нежилое помещение: пр. Шаумяна 4-1-А, пом.34Н (78:11:0006047:1936; S-1769,5) - Нежилое помещение: пр. Шаумяна 4-1-А, пом.5Н, 25Н (78:11:0006047:1940; S-1861,1)

На 31.12.2023г. Общество имеет непогашенную задолженность по договору займа перед Риэлти Холдинг ОЮ (Риэлти Холдинг ОЮ является участником «Риэлти Холдинг Б.В.» (Realty Holding B.V.)).

За 2023 г. Генеральному директору Г.М. Антоновой выплачена заработная плата в размере 629 тыс. руб. за вычетом НДФЛ (за 2022 год сумма выплаченной заработной платы составила - 836 тыс. руб. за вычетом НДФЛ), Генеральному директору Ю.В. Моисеенко за 2023 год выплачена заработная плата в размере 101 тыс. руб. за вычетом НДФЛ.

Заработная плата по видам выплат приведена в таблице 20.5.

Таблица 20.5

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.	826			14	840
2022 г.	901			60	961

21. 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 21.1.

Таблица 21.1

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	334 914	289 356	215 347	48,22%	43,07%	28,04%
2. Уставный капитал	29	29	29	<0,1	<0,1	<0,1
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	334 885	289 327	215 318	48,21	43,06%	28,03%

Условные факты хозяйственной деятельности, способные негативно повлиять на непрерывность деятельности организации, в отчетном периоде отсутствуют.

В таблице 21.2 представлены условные факты хозяйственной деятельности:

Таблица 21.2

№ 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, получено письмо от займодавца о продлении срока возврата займа
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

Необходимо отметить, что Общество намерено в период 2024-2028 гг. передать ООО «Специализированный застройщик «Прспект Охта» затраты накопленные Обществом по предпроектной подготовки и на снос объектов на земельном участке, которые могут быть использованы застройщиком для реализации строительства нового объекта на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Магнитогорская улица. Поэтому капитальные вложения отражены в составе объектов к продаже (табл. 4.1).

22. Прочие сведения и информация о рисках.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени может быть подвержена финансовым и правовым рискам по причине того, что налоговое, валютное и таможенное законодательство РФ продолжают активно изменяться и допускают возможность разных толкований.

Ниже раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками.

Финансовые риски

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.

Риск изменения процентных ставок

Руководство считает, что Общество не подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки, а также в отношении его активов и обязательств

Риск изменения курсов иностранных валют

Валютный риск - это вероятность финансовых потерь в результате изменения курса валют, которое может произойти в период между заключением контракта и фактическим производством расчетов по нему.

Руководство Общества осуществляет мониторинг валютного риска посредством отслеживания изменений курсов валют, в которых выражены остатки по расчетам Общества. Общество не осуществляет хеджирования валютных рисков, связанных с совершаемыми операциями.

Учитывая текущую тенденцию на ослабление курса рубля и нестабильную ситуацию на валютном рынке, руководство Общества полагает, что деятельность компании подвержена риску получения дополнительных убытков, связанных с операциями по переоценке валютных обязательств и увеличению рублевой массы кредиторской задолженности.

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 ее операционной деятельностью. Прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности.

Управление кредитным риском установленным Обществом осуществляется регулярным мониторингом непогашенной дебиторской задолженности клиентов. Анализ дебиторской задолженности показал, что степень данного вида риска для Общества является низкой.

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, др. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования, правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, в настоящее время рассматриваются Обществом, как незначительные и не должны существенным образом повлиять на деятельность Общества.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Руководство считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что тем не менее, не устраняет потенциальную возможность расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Общество рассматривает риск изменения налогового законодательства как незначительный и полагает, что проблема возможного изменения правил налогообложения не должна существенным образом повлиять на деятельность Общества.

Риски изменения судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества

Реализация данного риска, то есть изменение судебной практики, может повлечь негативные последствия в виде применения в отношении Общества штрафных санкций.

Для того чтобы ограничить возможное отрицательное влияние данного риска на свою деятельность Обществом предусматриваются такие меры, как проведение постоянного мониторинга изменений судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества.

Общество рассматривает риск изменения судебной практики как незначительный и полагает, что проблема возможного вынесения судебных решений, имеющих негативных характер для Общества, не должна существенным образом повлиять на деятельность Общества.

23. Непрерывность деятельности

Настоящая бухгалтерская отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств и договорных обязательств в ходе обычной деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Общества имеется задолженность по полученным кредитам и займам перед иностранным юридическим лицом в сумме 305 356 тыс. руб., которая является задолженностью по расчетам со связанными сторонами (примечание 17, 20). Соответственно, у Общества есть возможность контролировать сроки погашения задолженности перед связанными сторонами.

25 марта 2024 года заключено дополнительное соглашение с Риэлти Холдинг ОЮ (Realty Holding Oy) к Договору консолидации долга об отсрочке выплаты суммы займа и процентов по нему до 31 декабря 2025 года.

Чистая прибыль Общества за 2023 год составила 45 558 тыс. рублей и была обусловлена двумя факторами: прибылью от операционной деятельности, от прощения долга по уплате процентов за пользование суммой займа.

По оценкам руководства, Общество обладает достаточным количеством финансовых и иных ресурсов для целей продолжения непрерывной деятельности.

24. События после отчетной даты. Условные обязательства (активы)

За период после отчетной даты никаких существенных изменений финансового положения Общества не произошло. В период с 1 января 2024 года Общество производило расчеты с контрагентами по задолженности, сформировавшейся на 31.12.2023 г.

В течение 2023 г. и после отчетной даты, в отношении компании отсутствуют официальные публикации о каких-либо значимых действиях органов государственной власти (национализация, переоценка и т.п.). Решения о прекращении деятельности (ее части) Общества его участником не принималось.

Условные обязательства или активы в связи с предстоящей реструктуризацией; с выявлением убыточности заключенного договора (если предусмотрены существенные штрафные санкции за его расторжение); с допущенными нарушениями законодательства, влекущими наложение штрафов; с

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2023 г.
ООО «Ай-Би-Ай Инвест»

участием организации в судебном разбирательстве (если есть вероятность проигрыша и можно обоснованно оценить сумму платежа), и другие обязательства или активы вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, наступление которых нельзя избежать на 31.12.2023 г., в Обществе отсутствуют.

В марте 2024 подписано дополнительное соглашение с Риэлти Холдинг ОЮ (Realty Holding Oy) о продлении срока возврата займа и процентов по нему до 31.12.2025г.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Моисеенко Ю.В.

Нестеренко Е.Е.