

ООО «Якиманка 26»

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2023 год

1. Сведения об организации

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Якиманка 26»
Местонахождение и почтовый адрес	119180, Москва г, Якиманка Б. ул, дом 26
Основной вид деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
ОГРН и дата регистрации	1087746482372
ИНН/КПП	7714736536 770601001
Размер уставного капитала	20 000,00 рублей. Уставный капитал оплачен полностью
Руководитель /Единоличный исполнительный орган/	Генеральный директор Сорокин Андрей Викторович
Правление /Коллегиальный исполнительный орган/	Сорокин Андрей Викторович Попова Сара Юрьевна Алексаньян Арам Артурович Егизарян Наталия Эдуардовна
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	4

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество применяет общую систему налогообложения.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

1. Основные положения учетной политики, необходимые для понимания финансовой отчетности за 2023 год.

Основные средства

В организации применяется линейный метод амортизации основных средств и нематериальных активов.

Финансовые вложения

Учетной единицей является каждый выданный заем.

Запасы

Стоимость материально-производственных запасов учитывается по фактической себестоимости, списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

Учёт по налогу на прибыль (применение ПБУ 18)

Величина налога на прибыль определяется на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль.

Доходы и расходы.

Учет доходов от сдачи нежилых помещений и расходов ведется методом начисления.

Расходы по текущей деятельности.

Расходами по текущей деятельности определены:

- амортизация основных средств
- расходы на содержание, обслуживание здания
- расходы на обеспечение коммунальными услугами
- расходы на текущий ремонт здания, оборудования
- аренда земельного участка
- управленческие расходы

Прочие доходы и расходы

Прочими являются доходы и расходы, не включенные в доходы/расходы от основной деятельности (оценочные резервы, проценты банка, комиссия банка, штрафные санкции за нарушения условий договоров)

Формирование резервов и оценочных обязательств

Формируются обязательные резервы по сомнительным долгам и резервы на оплату отпусков.

Уровень существенности (существенная ошибка)

Существенной признается ошибка, составляющая 5% от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Изменения в УП с 2023г.

Положения учетной политики в 2023 году не корректировались.

2. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2023 год

Основные средства

Информация об основных средствах и капитальных вложениях:

Основное средство	Срок полезного использования	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Система боллардов	60	881,8	881,8	0,0
Временная система видео наблюдения на строительной площадке	13	236,7	236,7	0,0
Кран стреловой "Пионер"	36	119,1	119,1	0,0
Сверлильная машина GA DM-7/9	24	132,9	132,9	0,0
Нежилое помещение S=390,7 кв.м.: этаж 1, пом.1 ком. 1-12, пом.Ш ком. 1-4	120	69 749,2	62 774,3	6 974,9
Нежилое помещение - назначение: нежилое, общая площадь 8094,2 кв.м	361	3 819 410,5	797 748, 8	3 021 661, 6
Эскалатор1	60	2 699,5	1 979, 6	719, 8
Эскалатор2	60	2 699,5	1 979, 6	719, 8
Эскалатор3	60	2 692,8	1 974, 7	718, 0
Эскалатор4	60	2 692,8	1 974, 7	718, 0
Лифт1	60	1 704,1	596, 4	1 107, 6
Лифт2	60	3 050,9	1 067, 8	1 983, 1
Лифт3	60	3 608,2	1 262, 8	2 345, 3
Итого		3 909 678,1	872 729,5	3 036 948, 6

Срок полезного использования здания (помещений) установлен с учетом срока использования предыдущими собственниками, с учетом пересмотра параметров актива.

В 2022 году введены в эксплуатацию результаты модернизации здания (помещений) в сумме капитальных вложений и пересмотрены сроки полезного использования актива (здания (помещений), нормы амортизации. В связи с принятием нового лимита стоимости малоценных активов (до 100 тыс.руб.) произведено списание основных средств в малоценное имущество с последующим учетом на забалансовых счетах и контролем за их движением.

В соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", положениями учетной политики по учету основных средств проведен пересмотр элементов амортизации по самортизированному основному средству (Нежилое помещение S=390,7 кв.м), которое продолжает использоваться в коммерческой (хозяйственной) деятельности. Результаты корректировки срока полезного использования по объекту (восстановления части ранее начисленной амортизации) отнесены на счет прибыли/убытка, отражены в Отчете о финансовых результатах по строке 25201.

По остальным основным средствам Общества пересмотр элементов амортизации не производился, поскольку условия их использования и порядок эксплуатации не менялся.

Остаточная стоимость основных средств:

На 31.12.2023	3 036 948 тыс.руб.
На 31.12.2022	3 177 123 тыс.руб.

Сумма начисленной амортизации:

За 2023 год	154 124 тыс.руб.
За 2022 год	89 836 тыс.руб.

По строке 11502 бухгалтерского баланса отражены накопленные затраты по модернизации на 31.12.2021г. в размере 2 446 898 тыс.руб.

В соответствии с введенными стандартами ФСБУ по учету активов, Обществом проведена оценка по выявлению признаков обесценения основных средств и капвложений, для соблюдения принципа осмотрительности и отражения реальной стоимости актива (здания) в отчетности. Основными признаками обесценения активов могут быть внутренние (например, физическое или моральное устаревание активов, снижение денежных потоков операционной деятельности, изменение экономического эффекта от использования актива) и внешние (например, изменение правовых, технических, рыночных условий использования, снижение рыночной стоимости активов).

В случае обесценения актива и формирования его реальной стоимости на момент составления отчетности ниже балансовой (учетной) - формируется убыток от обесценения, влияющий на капитал Общества в целом. В сложившейся общестрановой экономической ситуации, определить реальную возмещаемую (справедливую) стоимость актива на рынке затруднительно (в текущих экономических условиях рынка аренды, при отсутствии сопоставимых объектов), в отчетности Общества не отражено возможное колебание справедливой стоимости здания. При этом можно ориентироваться на расчет стоимости актива исходя из отчетов о рыночной стоимости, проведенной в 2022 году государственными и независимыми оценщиками, отчетов судебной экспертизы, в целях определения кадастровой стоимости (в связи с использованием аналогичных подходов при расчетах).

Так, в соответствии с отчетом независимой оценки (в целях оспаривания кадастровой стоимости) рыночная стоимость актива составила 1 305 883 тыс.руб., государственная кадастровая оценка определила стоимость в размере 1 699 181 тыс.руб., оценка судебной экспертизы - 1 474 674 тыс.руб.

Расчеты по налогу на прибыль:

Отложенные налоговые активы за 2023 год по строке 1180 составили 10 651 тыс.руб.

Отложенные налоговые активы за 2022 год по строке 1180 составили 10 638 тыс.руб.

Отложенные налоговые активы сформированы от размера убытка по результатам деятельности Общества в 2023 году и резервов по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность, строка 1230:

Вид задолженности	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
авансы оплаченные по договорам подряда на реконструкцию инженерных сетей (за вычетом отнесенных в резерв по сомнительным долгам), тыс.руб.	4 330	1 089
переплата по налогам (в т.ч. НДС)	-	11 827
авансы поставщикам по текущим расходам, тыс.руб.	1 611	974
задолженность арендаторов текущая, тыс.руб.	12 658	814
итого	18 599	14 704

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 сформирован из задолженности подрядчиков по неотработанным авансам, задолженности арендатора, и составляет 6 154 тыс.руб.

За 2023 год сумма резерва не изменялась.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2022 сформирован из задолженности подрядчиков по неотработанным авансам, а также задолженности арендатора, и составляет 6 154 тыс.руб.:

ИП Мартынов М.В. - 2 537 тыс.руб.

ВХ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО - 621 тыс.руб.

СИСТЕМА ООО – 2 996 тыс.руб. (процедура банкротства)

Задолженность ФРЭЙМ АРТ ООО - 2 000 тыс.руб. списана за счет резерва, поскольку контрагент прекратил деятельность и исключен из ЕГРЮЛ; задолженность ИП ЛЮБИМКИН АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ - 210 тыс.руб., ГРАНДСТРОЙ ООО – 123 тыс.руб. списана в связи с истечением сроков исковой давности для предъявления.

Кредиторская задолженность:

Просроченной кредиторской задолженности нет.

По строке 1450 отражена долгосрочная задолженность на 31.12.2023 в размере 16 942 тыс.руб, которая состоит из *обеспечительных взносов по договорам аренды в сумме 16 942 тыс.руб. (без НДС), подлежащих возврату/зачету при расторжении договоров аренды.*

На 31.12.2022 - в размере 16 063 тыс.руб, которая состоит из *обеспечительных взносов по договорам аренды, подлежащих возврату/зачету при расторжении договоров аренды.*

По строке 1520 отражена краткосрочная задолженность, которая состоит:

Вид расхода	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
налог на добавленную стоимость, тыс.руб.	6 132	-
налог на имущество, тыс.руб.	16 955	8 073
авансы арендаторов, прочая , тыс.руб.	2 375	8 131
задолженность поставщикам, прочая текущая, тыс.руб.	4 403	22 045
итого	29 865	38 249

Заемные средства:

В составе долгосрочных обязательств (стр.1410) отражена задолженность по долгосрочным договорам полученных займов:

Долгосрочный заем 3 000 000 тыс. руб. по договору беспроцентного займа № EMS/YA26 от 20.08.2019 г., срок погашения займа – до 24.06.2027г.

Сумма задолженности по займу на 31.12.2023 – 2 880 000 тыс.руб.

Оценочные обязательства:

Оценочные обязательства бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 №167н.

Оценочные обязательства сформированы по оплате отпусков:

На 31.12.2023	356 тыс.руб.
На 31.12.2022	103 тыс.руб.

Себестоимость работ и услуг, управленческие расходы и прочие расходы:

Информация о структуре расходов по *обычным видам* деятельности:

Вид расхода	2023г.	2022г.
амортизация, тыс.руб.	154 125	96 811
обслуживание дома, тыс.руб.	3 464	3 120
коммунальные услуги (электроэнергия, тепловая энергия, ХВС, и прочие), тыс.руб.	11 701	11 057
затраты на содержание, обслуживание здания, охрану, прочие, тыс.руб.	31 139	31 666
текущие ремонтные работы, устранение аварийных ситуаций, тыс.руб.	1 180	909
итого	201 609	143 563

Информация о структуре *управленческих* расходов:

Вид расхода	2023г.	2022г.
оплата труда, тыс. руб.	5 733	5 529
страховые взносы, тыс. руб.	1 016	952
налог на имущество, тыс. руб.	70 188	32 284
затраты на брокеров, юристов, аудит, тыс. руб.	216	954
услуги сторонних специалистов, тыс. руб.	12 864	12 864
страхование здания, ответственности, тыс. руб.	285	285
услуги сторонних организаций, приобретение запчастей и материалов, содержание офиса, программное обеспечение, базы данных и пр., тыс. руб.	976	653
итого	91 278	53 521

Прочие расходы:

Вид расхода	2023г.	2022г.
реализация прочего имущества, тыс.руб.	33	32
госпошлина в суд, судебная экспертиза, тыс. руб.	309	-
резервы по сомнительным долгам, тыс. руб.	-	2 536
услуги банков, тыс. руб.	69	77
прочие корректировки, тыс.руб.	166	198
списание на финансовый результат НДС, невозможного принять к вычету в связи с истечением 3хлетнего срока давности, неподтвержденного налоговым органом и иным причинам; дебиторской задолженности с истекшим СИД, тыс.руб.	-	410
итого	577	3 176

В результате превышения расходов над доходами по финансово-хозяйственной деятельности в 2023 году (ввиду влияния на рынок коммерческой аренды общестрановых негативных факторов, а также увеличение суммы амортизационных отчислений) получен убыток текущего периода в размере 102 696 тыс. руб. Совокупный убыток в 2023 году составляет 91 053 тыс.руб. (с учетом отражения разниц между показателями бухгалтерского и налогового учета).

Пролонгированное негативное влияние на рынок коммерческой аренды общестрановых факторов, введенных санкционных ограничительных мер, приведшее к снижению рыночной активности в сфере аренды коммерческой недвижимости, вынужденному снижению ставок аренды, предоставлению скидок арендаторам, а также значительные амортизационные отчисления, не позволило организации выйти на безубыточный уровень ведения хозяйственной деятельности.

Несмотря на вышеизложенное, в связи с отсутствием свободных площадей на 31.12.2023 года, сохраняется рост выручки по отношению к аналогичному предыдущему периоду. Так, прирост выручки за 2023 год по отношению к январю-декабрю 2022 года составил 12,48%, за 2022 год по отношению к январю-декабрю 2021 года - 14,04%.

Затраты, формирующие себестоимость услуг, не могут быть пропорционально снижены, так как основную их долю (около 70%) составляет амортизация.

Несмотря на факт получения текущего убытка, Руководство Общества не имеет планов по прекращению деятельности, либо ликвидации. Ликвидные активы Общества позволяют покрыть краткосрочные обязательства в полном объеме.

При формировании такой оценки, помимо обычных бизнес-рисков, руководством проанализированы текущие изменения условий ведения бизнеса, вызванные внешним санкционным давлением на экономику РФ. Поскольку Общество не использует внешнего кредитования и не имеет валютных обязательств, влияние произошедших на дату подписания отчетности изменений оценено как умеренное, риски являются управляемыми.

Чистые активы Общества на 31.12.2023 имеют отрицательное значение. Руководством Общества планируются меры по увеличению капитала Общества.

Общество намерено продолжать свою деятельность и применяет при составлении отчетности принцип непрерывности.

Капитал и резервы.

Стоимость капитала и резервов составляет по состоянию на 31.12.2023 – (39 539) тыс.руб.

Оценка стоимости чистых активов (приводятся данные чистых активов, рассчитанных на основании показателей бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года):

На 31.12.2023	- 39 539 тыс.руб.
На 31.12.2022	40 354 тыс.руб.

Расшифровка отдельных показателей Отчета о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств.

Движений по счетам, отличных от обычных операций, в 2023 году не было.

На отчетную дату ограничения по операциям по счетам отсутствуют.

Свободного лимита по договорам займа на 31.12.2023г. нет.

3. Информация о связанных сторонах.

Полное наименование связанной стороны или ФИО	Характер отношений	Виды операций и объемы операций в отчетном периоде
Арустамов М.М.	Участник 50%	Договор о вкладе в имущество от 16.12.2020 на сумму 421 880 тыс.руб., Переход права требования по займу № АН-УА/001 от 24.06.2019 (остаток на 31.12.2023г. – 2 880 000 тыс.руб., срок - 24.06.2027)
Долженкова В.М.	Участник 50%	
Сорокин А.В.	Исполнительный орган/Генеральный директор	Выплата заработной платы
Сорокин А.В. Попова С.Ю Александрьян А.А. Егиазарян Н.Э.	Исполнительный орган/Члены правления	
ООО «Якиманка 22»	Относится к той же группе лиц	

Выплата краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу за 2023 год составила 1 933 тыс. руб. Вознаграждения долгосрочного характера не предусмотрены и не выплачивались.

Факты хозяйственной жизни, которые в соответствии с действующими правилами ведения учета и составления отчетности следовало бы классифицировать как чрезвычайные либо события после отчетной даты в деятельности Общества не возникали.

Генеральный директор _____ Сорокин А.В.

29.03.2024