

Общество с ограниченной ответственностью «Файффс Проперти Холдинг»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

I. Краткая характеристика деятельности Общества

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Файффс Проперти Холдинг» (далее по тексту – Общество) за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Общие сведения

Общество учреждено 18 июня 2018 года (запись в Едином государственном реестре юридических лиц № 1187847171687).

Сокращенное наименование – ООО «ФПХ»

Местонахождение общества:

- до 05 октября 2023 года: 196642, г Санкт-Петербург, вн.тер.г.поселок Петро-Славянка, п.Петро-Славянка, ул.Софийская, д.118,к.3, строение 1, помещ.80.
- с 06 октября 2023 года: 190013, Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 60/129, литера Б, помещ. 10-Н, часть офиса 605, рабочее место 10

Численность сотрудников на 31.12.2023 года составила 4 человека (на 31.12.2022 – 6 человек)

По состоянию на 31.12.2023 Общество имеет обособленное подразделение, зарегистрированное в г. Новосибирск. Обособленное подразделение не выделено на отдельный баланс, собственных расчетных счетов не имеет.

Уставный капитал Компании составляет 100 тыс. руб., доли в уставном капитале принадлежат следующим участникам:

- 75 % Уставного капитала принадлежит АйЭсДжи Партисипатимаатшаппий Би.Ви. (ISG Participatie-maatschappij B.V.), компании с ограниченной ответственностью, учрежденной по законодательству Нидерландов
- до 23.08.2023: 25% УК принадлежало Саяпину Вадиму Анатольевичу,
- с 24.08.2023: 25% УК Общества принадлежит ООО «Файффс Проперти Холдинг» (дата внесения в ЕГРЮЛ - 31.08.2023). Доля выкуплена у Саяпина Вадима Анатольевича на основании договора купли-продажи.

Исполнительный орган:

- до 24 августа 2023 года единоличным исполнительным органом Общества являлся Генеральный директор Баклага Олег Владимирович (на основании Решением единственного участника от 20.03.2020г).
- с 25 августа 2023 года на должность Генерального директора назначена Лобанова Ольга Игоревна (Протокол заседания совета директоров от 23 августа 2023 года).

Органом управления Общества является Совет Директоров, избранный внеочередным общим собранием участников (Протокол собрания от 10.08.2021) сроком на 3 года, начиная с 12.08.2021, в составе:

- г-н Кристиан Даниэль Мария Бракман.
- г-н Торопов Кирилл Иванович
- г-н Максим Анатольевич Саяпин (до 25.08.2023)
- г-жа Марина Алвес де Соуза (с 25.08.2023)

Основным видом деятельности является – аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, код ОКВЭД - 68.20.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

II. Учетная политика.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующей учетной политики.

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена Обществом исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется автоматизировано с использованием бухгалтерских компьютерных программ (1С: Управление производственным предприятием).

Налоговый учет ведется в регистрах налогового учета на основе данных, формируемых в бухгалтерской компьютерной программе.

2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость средств, выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату. Курс валюты составил 89,6883 руб. за 1 доллар США на 31.12.2023 (на 31.12.2022 – 70,3375 руб.).

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие доходы или расходы.

2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Дебиторская и кредиторская задолженность отражаются в бухгалтерском балансе исходя из сумм, которые ожидаются к получению и погашению. Дебиторская и кредиторская задолженность, выраженные в иностранной валюте, пересчитаны в рубли по курсу ЦБ РФ на конец отчетного периода.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение сроков оплаты,
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников,
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника,
- невозможность удержания имущества должника,
- обеспеченность долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв. Резервы по сомнительным долгам относятся на увеличение прочих расходов.

2.4. Основные средства и капитальные вложения.

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденные приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденные приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и продаже ею товаров, при оказании услуг или для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев,
- имеет материально-вещественную форму,
- стоимость объекта превышает 40 тысяч рублей.

Основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования основных средств определяется, исходя из ожидаемого периода эксплуатации и намерений Общества в отношении использования объекта, а также срока, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

Срок полезного использования пересматривается Обществом в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом. Признаки обесценения основных средств проверяются на отчетную дату. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, принимаются на забалансовый учет

Затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию основных средств учитываются в составе капитальных вложений. По завершении работ они увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств:

Машины и оборудование (кроме офисного)	от 5 до 10 лет
Офисное оборудование	от 7 до 10 лет
Здания	Свыше 30 лет
Земельные участки	--

2.5. Аренда.

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

2.6. Запасы.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

В составе запасов учитываются средства труда (инвентарь, инструмент и хозяйственные принадлежности), срок полезного использования которых не превышает 12 месяцев, имущество со сроком полезного использования более 12 мес. и стоимостью не более 40 тыс. рублей. Учет запасов ведется по фактическим затратам. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением.

Определение фактической себестоимости материалов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости. Признаки обесценения запасов проверяются на отчетную дату.

2.7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, услуги страхования и другие виды расходов), отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

2.8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Отчет о движении денежных средств составляется Обществом в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». В отчете о движении денежных средств:

- денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций,
- косвенные налоги, полученные в составе поступлений от покупателей и заказчиков, перечисленные поставщикам и подрядчикам, перечисленные и возвращенные из бюджета, показываются свернуто.
- денежные потоки отражаются в отчете свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.
- операции по купле-продаже валюты показываются свернуто.
- проценты от размещения краткосрочных вкладов отражаются в составе доходов по текущей деятельности на основании пп.3) п.9 ПБУ 23/2011.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа. 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 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

2.9. Займы

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно рабочему плану счетов. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

2.10. Оценочные обязательства

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы». Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;

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.

В случае если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

2.11. Доходы и расходы

Доходы Общества, в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности, подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности представлены доходами от оказания услуг хранения газа и представления помещений в субаренду.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом.
- Сумма выручки может быть определена.
- Имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод, имеется в случае, когда Общество в будущем получит в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива.
- Расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности, подразделяются на:

- Расходы по обычным видам деятельности;
- Прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с услугами газа и дозаривания фруктов, а также связанные с услугами по предоставлению в субаренду части арендуемого помещения склада.

Для учета затрат Общества, связанных с оказанием услуг, применяется счет 20 «Основное производство». Аналитический учет по счету 20 «Основное производство» ведется по видам услуг, затрат в целом по Обществу и по подразделениям.

Управленческие расходы, не связанные непосредственно с производственным процессом, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

Накопленные управленческие расходы на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи" без распределения по видам деятельности.

2.12. Изменения, внесенные в Учетную политику в отчетном периоде

В течение 2023 года не было внесено изменений в учетную политику на 2023 год.

Приказом №1 от 25 декабря 2023 года внесены изменения в Учетную политику на 2024 год в части положений по учету основных средств:

В целях обеспечения достоверности и точности бухгалтерского учета Общество с 1 января 2024 года будет осуществлять переоценку следующей группы основных средств:

- земельные участки

Переоценка основных средств, входящих в данную группу, будет производиться на основании кадастровой стоимости или экспертного заключения. Последствия изменения способа оценки основных средств будет отражено перспективно (без пересчета данных за предыдущие периоды), согласно п.22 ФСБУ 6/2018.

2.13. Изменение сравнительных показателей

В течение 2023 года не было изменений сравнительных показателей, влияющих на финансовую отчетность за отчетный год или следующий отчетный год.

III. Раскрытие показателей бухгалтерской отчетности

3.1. Основные средства

Информация о движении и наличии основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа в отчетном периоде представлена в Разделе 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

В декабре 2023 года был пересмотрен срок полезного использования объектов основных средств.

На основании приказа №6/н от 29 декабря 2023 года было принято решение об увеличении сроков полезного использования для следующих основных средств:

- Технологический комплекс 3-х камер хранения № 1 НСК;
- Технологический комплекс 3-х камер хранения № 2 НСК;
- Технологический комплекс 6 камер дозаривания НСК;
- Блок из 2 камер дозаривания на 20 палетт;

– Блок из 7 камер дозаривания на 20 палетт.

Для целей бухгалтерского учета срок полезного использования по указанным основным средствам увеличен до 72 месяцев. Оставшийся срок полезного использования на 31.12.2023 года - 23 месяца.

На 29 декабря 2023 года была произведена корректировка суммы начисленной ранее амортизации. Сумма корректировки отражена в составе прочих доходов в сумме 1 477 тысяч рублей.

В 2023 году была проведена модернизация указанных объектов основных средств, что привело к увеличению стоимости объектов. Информация об увеличении стоимости основных средств в результате модернизации приведена в Разделе 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Признаки обесценения основных средств на 31.12.2023 отсутствуют.

3.2. Аренда

Общество предоставляет в аренду объекты третьим лицам. Объекты аренды классифицируются в качестве операционной аренды в соответствии с положениями ФСБУ 25/2018.

Объекты, переданные в аренду:

- Помещение 81320 кв.м и имущество в здании, расположенном на земельном участке по адресу Новосибирск, ул.Игарская, д.54/3

Доходы по аренде признаются равномерно в составе доходов от обычных видов деятельности.

3.3. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Разделе 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде. На 31.12.2023 и на 31.12.2022 резерв по сомнительным долгам не создавался в виду отсутствия сомнительной задолженности.

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства в рублях на счетах в банках	1 947	140 531
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	1 575	1 261
Итого	3 522	141 792

Денежных эквивалентов в отчетном периоде не было.

Общество не имеет открытых кредитных линий и овердрафтов.

22.09.2023 был открыт рублевый банковский счет в АО «Экспобанк». 17.10.2023 был открыт рублевый банковский счет в АО «ОТП банк».

3.5. Заемные средства

26.07.2019 года Обществом заключен договор займа с FYFFES NEDERLAND BV (Файффес Нидерландс Би Ви). Валюта договора – доллары США. Процентная ставка – 4%. Срок погашения займа 02.08.2029 года.

Вид обязательства	На 31.12.2023		На 31.12.2022	
	долл. США	Тыс. руб.	долл. США	Тыс. руб.
Основная сумма займа	676 000	60 629	676 000	47 548
Проценты	51 784	4 644	24 743	1 740

Задолженность по основной сумме займа отражена в составе долгосрочных обязательств. Задолженность по процентам отражена в составе краткосрочных обязательств.

Сумма начисленных процентов:

Период	долл. США	Тыс. руб.
За 2023 год	27 040	2 305
За 2022 год	27 040	1 791

3.6. Кредиторская задолженность

Информация по раскрытию кредиторской задолженности приведена в разделе 5 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Кредиторская задолженность по налогам и сборам на 31.12.2023 и 31.12.2022 отсутствует.

3.7. Оценочные и условные обязательства

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Разделе 7 «Оценочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

3.8. Обеспечения обязательств, выданные и полученные

Учет выданных обеспечений ведется на забалансовом счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные". У Общества на 31.12.2023 имелись выданные обеспечения в виде гарантийного депозита, обеспечительных платежей по договорам аренды (тыс. руб.):

Контрагент/договор	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО ВК Сервис	26	39
ИТОГО	26	39

В связи с неразрешенным досудебным спором с ООО ВК Сервис в декабре 2023 Общество в одностороннем порядке зачло кредиторскую задолженность в сумме 13 тыс. рублей из гарантийного депозита.

Учет полученных обеспечений ведется на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". У Общества на 31.12.2023 имелись полученные обеспечения в виде обеспечительного платежа по договору аренды:

Контрагент/договор	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО «Айбарус»	1 797	1 333
ИТОГО	1 797	1 333

3.9. Доходы и расходы

Выручка в разрезе основных видов деятельности, без НДС, акцизов и аналогичных платежей, представлена следующим образом:

Наименование	2023	2022
Услуги аренды (без НДС)	18 929	16 270

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлены следующим образом:

Наименование	2023	2022
Производственные расходы всего:	9 071	7 963
<i>В том числе:</i>		
Расходы на электрообеспечение	4 557	3 507
Амортизация основных средств	3 095	3 370
Оплата труда и страховые взносы	724	646
Расходы на ТО и ремонт основных средств	453	323
Резерв предстоящей оплаты отпусков	120	66
Расходы на водообеспечение	60	51
Прочие	62	-
Управленческие расходы	15 304	7 595
<i>В том числе:</i>		
Оплата труда и страховые взносы	9 603	5 534
Юридические услуги	2 500	-
Расходы на охрану	1 140	665
Бухгалтерские услуги	626	-
Налоги (на имущество, на землю, негативное влияние на окр.среду)	414	563
Резерв предстоящей оплаты отпусков	351	449
Аренда офиса	181	102
Программное обеспечение	28	28
Амортизация основных средств	-	139
Прочее	461	177

Прочие доходы и расходы представлены следующим образом:

В составе прочих доходов Общества отражены следующие доходы:

Вид дохода	2023	2022
Курсовые разницы	-	2 681
Корректировка суммы начисленной ранее амортизации в связи с пересмотром СПИ	1 477	-
Прочие доходы	76	-
Всего	1 553	2 681

В составе прочих расходов Общества отражены следующие расходы:

Вид расхода	2023	2022
-------------	------	------

Курсовые разницы	13 363	-
Комиссия банка	177	128
Прочие расходы	5	56
Всего	13 545	184

3.10. Расчеты по налогам

Налог на прибыль.

Текущий налог на прибыль год представлен следующим образом:

Перечень налоговых активов и обязательств	2023	2022
Прибыль до налогообложения	(19 318)	2 010
Условный расход по налогу на прибыль	3 864	(402)
Постоянные налоговые обязательства:	(476)	(366)
в том числе		
- по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(476)	(476)
Отложенные налоговые активы:	(753)	(4 124)
в том числе:		
- основные средства	16	9
- оценочные обязательства и резервы	121	(68)
- убыток текущего периода	(890)	(4 065)
Отложенные налоговые обязательства:	(2 635)	4 892
в том числе:		
- курсовые разницы	(2 741)	5 099
- основные средства	106	(207)
Итого текущий налог на прибыль	-	-

Общество является плательщиком налога на прибыль в общеустановленном порядке. Ставка налога на прибыль 20%.

Налог на прибыль по данным налоговой декларации по налогу на прибыль организации за 2023 год равен 0 (за 2022 год – ноль).

Налоговый убыток Общества на 31.12.2023 составляет 24 776 тыс. руб. Сумма сформированного отложенного актива по налоговому убытку на 31.12.2023 составляет 4 955 тыс. руб.

Согласно оценке вероятности использования отложенного налогового актива на 31.12.2023, получение достаточной налогооблагаемой прибыли в ближайшие годы для использования суммы отложенного налогового актива вероятно. Общество планирует ежегодно проводить оценку вероятности получения налогооблагаемой прибыли, и при, при необходимости, корректировать сумму сформированного отложенного налогового актив.

Земельный налог

Общество является плательщиком земельного налога в общеустановленном порядке. Ставка земельного налога 1,5%.

Налог на имущество

Общество является плательщиком налога на имущество, объект налогообложения: недвижимое имущество, налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества. Ставка налога на имущество 2,2%.

3.11. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

Наименование организации/физического лица, адрес	Доля участия (иной критерий зависимости)
Участники:	
АйЭсДжи Партиципатимаатшаппий Би.Ви. (ISG Participatie-maatschappij B.V.) Нидерланды, Роттердам, 3029 AE, Макроништраат, 19	доля участия - 75%
ООО «Файффс Проперти Холдинг»	доля участия – 25%
Зависимые хозяйственные общества:	
ООО «Ф Логистик» 196642, г Санкт-Петербург, вн.тер.г.поселок Петро-Славянка, п.Петро-Славянка, ул.Софийская, д.118,к.3, строение 1, помещ.81	Участники: ООО «Ф Логистик» - доля участия 25% АйЭсДжи Партиципатимаатшаппий Би.Ви. (ISG Participatie-maatschappij B.V.) - доля участия 75%
ООО «Файффс Фрут Импортс» г.Санкт-Петербург, пр.Девятого Января, д.21, лит.А	Участники: ООО «Файффс Фрут Импортс» - доля участия 25% АйЭсДжи Партиципатимаатшаппий Би.Ви. (ISG

Наименование организации/физического лица, адрес	Доля участия (иной критерий зависимости)
	Participatie-maatschappij B.V.) - доля участия 75%
FYFFES NEDERLAND BV (Файффс Нидерланд Би Ви), Нидерланды, Роттердам 3029AE, Маркоништраат 19	Единый участник FYFFES HOLDING BV ., доля участия 75%

Бенефициарные владельцы общества

По данным компании Sumitomo Corporation (Japan) - публичная компания, акции которой котируются на Токийской, Нагойской и Фукуокской биржах, нет физических лиц, которые напрямую или косвенно владеют 25% или более акциями компании.

Схема владения:

Совет директоров

Информация о составе Совета Директоров Общества приведена в разделе «Общая информация» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Операции со связанными сторонами

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях. Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

	2023	2022
Продажа товаров, работ, услуг (без НДС)		
ООО «Ф Логистик»	-	7 198
Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)		
ООО «Ф Логистик»	-	(213)
Прочие операции		
FYFFES NEDERLAND BV (Файффс Нидерланд Би Ви) – проценты к уплате по договору займа (п.3.5. Пояснительной записки)	2 305	1 791
Поступление денежных средств от связанных сторон		
ООО «Ф Логистик»	-	14 477
Оплата денежных средств связанным сторонам		
ООО «Ф Логистик»	-	(255)

Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Сведения о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в отчетном периоде представлены следующим образом:

	2023	2022
Расходы, связанные с основным управленческим персоналом	6 561	4 726

IV. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Страновые и региональные риски

В первом квартале 2022 года обострившаяся геополитическая обстановка привела к вводу новых многосторонних ограничительных мер между странами. Это в свою очередь повлияло на ограничения в перемещении некоторых групп товаров, рост цен на энергоносители на мировых рынках, ускорение темпов инфляции.

Страновые риски, связанные с политической ситуацией, оцениваются как высокие, но равные с предприятиями-конкурентами в своем рыночном сегменте на территории Российской Федерации.

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 не взаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между предприятиями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако не может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества.

Риски, связанные с изменением законодательства

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация Обществом данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными.

Общество полагает, что по состоянию на 31 декабря 2023 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

Валютные риски

Валютный риск Компания оценивает как высокий в связи с наличием на дату составления отчетности активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте. Общество внимательно отслеживает динамику обменного курса, чтобы обеспечить наличие достаточных средств в соответствующих валютах для покрытия своих обязательств.

Риск ликвидности

За 2023 год Обществом чистый убыток в сумме 15 930 тыс. руб., за 2022 год Обществом была получена чистая прибыль в сумме 1 242 тыс. руб.

На 31.12.2023 чистые активы Общества отрицательные и составляют 33 381 тыс. руб., на 31.12.2022 чистые активы Общества также были отрицательными составили 12 453 тыс. руб.

В результате анализа причин и факторов, которые, по мнению Общества, привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, установлено, что значительное влияние на это оказали операции, связанные с выкупом Обществом доли у его участника в размере 25%, с выплатой выходного пособия при увольнении генерального директора Общества и главного бухгалтера, а также затраты на модернизацию основных средств.

Общество применяет учетную политику по учету основных средств по первоначальной стоимости. Кадастровая стоимость основных производственных объектов, земельного участка и нежилого здания, значительно выше:

Объект недвижимости	Балансовая стоимость на 31.12.2023	Кадастровая стоимость на 31.12.2023
Земельный участок	12 479 885	157 807 966
Нежилое здание	7 882 000	16 582 114

С учетом указанных данных, чистые активы Общества являются положительными. Общество внесло изменения в положения Учетной политики на 2024 год (пункт 2.12. настоящих пояснений).

Кредитные риски

Торговая и прочая дебиторская задолженность Общества активно контролируется. Общество регулярно отслеживают сроки погашения торговой дебиторской задолженности. Любая задолженность старше 30 дней анализируется Обществом ежемесячно. Общество считает данный риск умеренным.

Процентные риски

Общество не подвержено риску изменения процентных ставок. Имеющиеся обязательства по договорам являются долгосрочными с фиксированной процентной ставкой.

Рыночные риски

Оцениваются, как низкие, в связи с тем, что в части изменения цен (на услуги) Общество занимает соответствующие позиции в регионе в своем ценовом сегменте и поддерживает их на уровне рыночных показателей.

Прочее

В бухгалтерской отчетности не отражается и не раскрывается информация о денежной оценке последствий судебных разбирательств, возможных или находящихся в процессе рассмотрения, и претензий, предъявленных к Обществу, ввиду их несоответствия условиям признания оценочных и условных обязательств (активов), установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество не выступает поручителем за третьих лиц.

V. События после отчетной даты и информация о непрерывности и рисках хозяйственной деятельности Компании

Непрерывность деятельности

На момент составления бухгалтерской отчетности за 2023 год Общество продолжает вести свою деятельность и полагает, что способно продолжать свою деятельность в 2024 году, у Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества или существенного сокращения деятельности.

События после отчетной даты

Протоколом заседания совета директоров Общества от 26 марта 2024 года полномочия генерального директора, Лобановой Ольги Игоревны, продлены до 30 июня 2024 года.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имели место другие факты хозяйственной деятельности, которые могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые должны отражаться.

Генеральный директор

Лобанова Ольга Игоревна

29 марта 2024г

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Файффс Проперти Холдинг"
Идентификационный номер налогоплательщика:
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным и арендованным имуществом
Организационно-правовая форма/ форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31.12.2023
по ОКПО	29635044
ИНН	7816675473
по ОКВЭД	68.20
по ОКОПФ/ОКФС	12300 16
по ОКЕИ	384

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 активы — всего	5100	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>в том числе</i>													
Програмное обеспечение	5101	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>(вид нематериальных активов)</i>	5111	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначаль-ная стоимость (+)	накопленная амортизация (-)	поступило		выбыло		начислено амортизации (-)	ФСБУ 6/2020		первоначаль-ная стоимость (+)	накопленная амортизация (-)	
					приобретение (+)	модернизация (+)	первоначаль-ная стоимость (-)	накопленная амортизация (-)		первоначаль-ная стоимость (+/-)	накопленная амортизация (+/-)			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) — всего	5200	за 2023 г.	35 597	(10 441)	1 886	1 989	-	-	(3 096)	-	1 478	39 472	(12 059)	
	5210	за 2022 г.	35 642	(7 095)	51	-	(96)	43	(3 389)	-	-	35 597	(10 441)	
в том числе:														
Земельные участки (группа основных средств)	5201	за 2023 г.	7 882	-	-	-	-	-	-	-	-	7 882	-	
	5211	за 2022 г.	7 882	-	-	-	-	-	-	-	-	7 882	-	
Здания (группа основных средств)	5202	за 2023 г.	17 372	(3 694)	-	-	-	-	(1 198)	-	-	17 372	(4 892)	
	5212	за 2022 г.	17 372	(2 496)	-	-	-	-	(1 198)	-	-	17 372	(3 694)	
Машины и оборудования (кроме офисного) (группа основных средств)	5203	за 2023 г.	10 292	(6 741)	1 886	1 989	-	-	(1 885)	-	1 478	14 167	(7 148)	
	5213	за 2022 г.	10 292	(4 575)	-	-	-	-	(2 166)	-	-	10 292	(6 741)	
Офисное оборудование (группа основных средств)	5204	за 2023 г.	51	(6)	-	-	-	-	(13)	-	-	51	(19)	
	5212	за 2022 г.	96	(24)	51	-	(96)	43	(25)	-	-	51	(6)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего (группа основных средств)	5220	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначаль-ная стоимость	накопленная корректировка	поступило	выбыло		начисление процентов (включая дене-ные перво-начальной стоимо-сти до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначаль-ная стоимость	накопленная корректировк а	
						первоначаль-ная стоимость	накопленная корректировка					
			(+)	(+/-)	(+)	(-)	(+)	(+)	(+/-)	(+)	(+/-)	
Долгосрочные — всего	5301	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5311	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе												
коротко. вид	5302	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5312	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные — всего	5305	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5315	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе												
коротко. вид	5306	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Финансовых вложений — итого	5300	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5310	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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
							себестоимость	резерв под снижение стоимости				
			(+)	(-)	(+)	(+)	(-)	(+)	(+)	(+/-)	(+)	(-)
Запасы — всего	5400	за 2023 г.	-	-	-	121	(121)	-	-	X	-	-
	5420	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе												
Сырье, материалы, иные аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	-	-	-	121	(121)	-	-	-	-	-
коротко. вид	5421	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5402	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
коротко. вид	5422	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 кратко-срочную задол-женность	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	увеличение резерва по сомнительным долгам			
			(+)	(-)	(+)	(+)	(-)	(-)	(+)		(+/-)	(+)	(-)
Долгосрочная дебиторская задолженность — всего	5501	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>в том числе</i>													
<i>(ауд)</i>	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность — всего	5510	за 2023 г.	1 439	-	734	-	(848)	-	-	-	-	1 325	-
	5530	за 2022 г.	6 652	-	869	-	(6 082)	-	-	-	-	1 439	-
<i>в том числе</i>													
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>	5511	за 2023 г.	779	-	-	-	(309)	-	-	-	-	469	-
<i>(ауд)</i>	5531	за 2022 г.	5 839	-	779	-	(5 839)	-	-	-	-	779	-
<i>Авансы выданные</i>	5512	за 2023 г.	98	-	415	-	(9)	-	-	-	-	505	-
<i>(ауд)</i>	5532	за 2022 г.	78	-	20	-	-	-	-	-	-	98	-
<i>Прочая</i>	5513	за 2023 г.	562	-	319	-	(530)	-	-	-	-	351	-
<i>(ауд)</i>	5533	за 2022 г.	735	-	70	-	(243)	-	-	-	-	562	-
<i>(ауд)</i>	5514	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023 г.	1 439	-	734	-	(848)	-	-	-	-	1 325	-
	5520	за 2022 г.	6 652	-	869	-	(6 082)	-	-	-	-	1 439	-

5.2. 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 кратко- срочную задол- женность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
			(+)	(+)	(+)	(-)	(-)	(-)	(+)
Долгосрочная кредиторская задолженность — всего	5551	за 2023 г.	47 548	19 351	-	(6 270)	-	-	60 629
	5571	за 2022 г.	50 222	22 531	-	(25 204)	-	-	47 548
в том числе									
Займы полученные	5553	за 2023 г.	47 548	19 351	-	(6 270)	-	-	60 629
	5573	за 2022 г.	50 222	22 531	-	(25 204)	-	-	47 548
Краткосрочная кредиторская задолженность — всего	5560	за 2023 г.	4 670	1 016	3 319	(995)	-	-	8 010
	5580	за 2022 г.	654	2 493	2 205	(682)	-	-	4 670
в том числе									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	100	367	-	(97)	-	-	370
	5581	за 2022 г.	5	98	-	(3)	-	-	100
Кредиторская задолженность по авансам полученным	5562	за 2023 г.	2 223	551	-	222	-	-	2 996
	5582	за 2022 г.	-	2 004	-	219	-	-	2 223
Кредиторская задолженность по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	607	98	5	(710)	-	-	-
	5583	за 2022 г.	363	391	-	(147)	-	-	607
Займы полученные	5565	за 2023 г.	1 740	-	3 314	(410)	-	-	4 644
	5585	за 2022 г.	144	-	2 205	(609)	-	-	1 740
Прочая	5566	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022 г.	142	-	-	(142)	-	-	-
		за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
		за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО	5550	за 2023 г.	52 218	20 367	3 319	(7 265)	-	-	68 639
	5570	за 2022 г.	50 876	25 024	2 205	(25 886)	-	-	52 218

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2023 г.	на 31 декабря 2022 г.
Материальные затраты	5610	-	121
Расходы на оплату труда	5620	8 246	4 859
Отчисления на социальные нужды	5630	2 082	1 304
Амортизация	5640	3 095	3 389
Прочие затраты	5650	10 953	5 885
Итого по элементам	5660	24 376	15 558
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670 5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	24 376	15 558

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства — всего	5700	864	470	(1 074)	-	260
в том числе:						
Неиспользованный отпуск (под оценочного обязательства)	5701	864	470	(1 074)	-	260
(под оценочного обязательства)	5702					-

Руководитель _____

Лобанова Ольга Игоревна
(ФИО)

29 марта 2024 года