ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2023
И
ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год
(ТЫС.РУБ)

Общества с ограниченной ответственностью «Карвен»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Карвен» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное фирменное наименование организации – **Общество с ограниченной ответственностью «Карвен»**

Сокращенное наименование – ООО "Карвен"

Основной государственный регистрационный номер 1137746096685 от 08.02.3013 года

Местонахождение исполнительного органа: 119619 Москва, Проспект Вернадского, д.41, этаж 5, ком.5.18

Форма собственности: Собственность иностранных юридических лиц.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7710932307

Код причины постановки на учет (КПП): 772901001

Генеральный директор: Жук Елена Петровна

Главный бухгалтер: Письменная Инна Геннадьевна

Филиалы и представительства: не имеет

Отраслевая принадлежность: Код отраслевых направлений деятельности (ОКВЭД) 68.20

Сведения об участниках общества и их доли – ИЛАЙН ИНВЕСТ ЭНД ТРЕЙД ИНК (Белиз) 100 тыс.рублей (100%)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г. полностью оплачен.

В 2023 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- Текущая деятельность:

1) Деятельность по сдаче в аренду собственных нежилых помещений в Объекте.

- Финансовая деятельность

Получение и выдача кредитных /заемных средств

В отчетном периоде Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности.

Бухгалтерский и Налоговый учет ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3».

Численность работающих в Обществе за отчетный период составила 12 чел.

Настоящая отчетность была подписана (утверждена) датой 28 марта 2024 года

Информация об аудиторе :

ООО «ПРАВОВЕСТ Аудит», 115093 г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.20, ЭТ 2 ПОМ 1 КОМ 13

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

При ведении бухгалтерского учета ООО «Карвен» руководствуется Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.
Бухгалтерская отчетность ООО «Карвен» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:
- в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:
- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2023 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах Общества

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной кредиторской задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.
В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.
Дебиторская задолженность отражается в Бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.
Финансовые вложения и Арендные обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Нематериальные активы

В соответствии с п. 6 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствии с п. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде (п. 33 ПБУ 14/2007).

В соответствии с п. 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом: первоначальная стоимость таких активов определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче по таким договорам, величина стоимости нематериальных активов, полученных устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы

Основные средства и капитальные вложения

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Прика-зом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.
Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020). Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В учете выделяются следующие виды однородных объектов ОС:
- объекты благоустройства;
- здания (сооружения);
- машины и оборудование (кроме офисного);
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- прочее имущество;

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:
- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Имущество для оборудования инвестиционной недвижимости;
- Движимое имущество.

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности".
Кроме того, на 03 «Доходные вложения» учитывается имущество (мебель), которым оборудован объект инвестиционной недвижимости.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяет ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чьем балансе учитывается имущество.

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 – альтернативный (п. 50 ФСБУ 25/2018) с внесением изменений (дополнений) в Бухгалтерской отчетности за 2022 год во входящие показатели по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Арендатор

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает ОА и арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т. ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- 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.

Сроком аренды является период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.

Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как

краткосрочная аренда.
Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.
Если же в действующем договоре аренды, в т. ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве ППА с одновременным признанием ОА по аренде.
ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно. Срок полезного использования соответствует сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком так же подлежит амортизации, так как установлен срок аренды.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.
Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена.
Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует:

- по договорам аренды со сроком от 1 года до 3 лет включительно– справочную средневзвешенную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (Статистический бюллетень Банка России на соответствующий месяц получения имущества аренду);
- по договорам аренды со сроком свыше 3 лет - средневзвешенную ставку по заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций), привлеченным на сопоставимый срок;
- по договорам аренды с продолжительным сроком пользования объектом аренды (свыше 20 лет) - средневзвешенную ставка по заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций) с датой погашения свыше 4 (четырех) лет с даты выдачи.

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Фактическая стоимость ППА и величина ОА пересматриваются (п. 21 ФСБУ 25/2018):

- при изменении намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- при изменении величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

При изменении величины ОА пересматривается ставка дисконтирования, определяется новая ставка в соответствии с правилами утвержденной Учетной политики Общества.

Пересмотр ППА и ОА осуществляться на дату изменения условий договора аренды.

Изменение размера ППА и ОА при пересмотре суммы будущих арендных платежей и/или ставки дисконтирования признается изменением оценочных значений согласно п. 2 ПБУ 21/2008 (так как изменение связано с получением арендатором новой информации о размере арендной платы). Согласно п. 4 ПБУ 21/2008, изменение оценочного значения подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (то есть перспективно). Поэтому не пересчитываются прошлые периоды, в которых амортизация ППА и начисление процентов на ОА осуществлялось, исходя из ранее установленных ставок арендной платы и ставки дисконтирования. Показатели, которые рассчитаны до даты изменения договора, не пересматриваются.

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Доходные вложения», в зависимости от классификации полученного в аренду актива, и обособленно по каждому договору аренды.

Арендодатель

Объекты учета аренды у арендодателя зависят от классификации договора аренды (**операционная аренда** или **неоперационная (финансовая) аренда**) (п. 24 ФСБУ 25/2018). Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п.24 ФСБУ 25/2018). Критерии, которые необходимо учитывать при классификации договора аренды, содержатся в п.25 и п.26 ФСБУ 25/2018.

При операционной аренде арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду (п. 41 ФСБУ 25/2018), актив учитывается в соответствии с правилами, установленными иными Стандартами (например, ФСБУ 6/2020).
Доходы по операционной аренде признаются в течение срока действия договора равномерно (п. 42 ФСБУ 25/2018).

При неоперационной (финансовой) аренде арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды (п. 32 ФСБУ 25/2018). Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости (п. 33 ФСБУ 25/2018). В течение действия договора аренды чистая стоимость инвестиции в аренду, отраженная в бухгалтерском учете (п. 36 ФСБУ 25/2018) увеличивается на сумму начисляемых и признанных в доходах процентов (процентный доход) и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без НДС).

Основываясь на результатах анализа договоров аренды, проводимого в целях квалификации видов аренды, определено, что все имеющиеся договоры аренды относятся к операционной аренде.

Объекты учета субаренды классифицируются арендатором (промежуточным арендодателем) исходя из соответствующих условий договора аренды. При этом если промежуточный арендодатель в качестве арендатора определил первоначальную оценку обязательства по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки (согласно п. 14 ФСБУ 25/2018), соответствующие объекты учета субаренды классифицируются как объекты учета операционной аренды (п. 27 ПБУ 25/2018).

Активы и обязательства в иностранной валюте (условных единицах)

При учете хозяйственных операций, выраженных в условных единицах, привязанных к курсу иностранной валюты, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции. Стоимость средств в расчетах, за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2022 года. Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (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. Метод среднего курса не применяется.

Финансовые вложения

Финансовые вложения подразделяются организацией в учете на долгосрочные и краткосрочные исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям признания их.

Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре. Проценты к получению по выданным займам учитываются на отдельно и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Запасы

Учет ТМЦ ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019, утвержденное Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. При приобретении сырья, материалов, товаров и иных запасов фактическая себестоимость формируется исходя из всех затрат на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. При признании в бухгалтерском учете запасы оцениваются по фактической себестоимости. Оценка материалов при отпуске в производство и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы. Правила ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд и для обеспечения функционирования офиса. Контроль наличия и движения запасов, переданных в производство (эксплуатацию) (кроме запасов для управленческих нужд и обеспечения функционирования офиса), ведется с использованием забалансового счета

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС. Выданные беспроцентные займы отражаются в составе дебиторской задолженности. Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. [Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н]
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.
Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам. [Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н]

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

Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев

Поток денежных средств в 2022 году распределяется по трем направлениям – от текущих, инвестиционных и финансовых операций.
Распределение потоков в Отчете о движении денежных средств производилось в соответствии с указанной классификацией:

Классификация денежных потоков	Поступления денежных средств и денежных эквивалентов	Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов
Денежный поток от текущих операций	– поступления от оказания услуг; – поступление процентов по дебиторской задолженности покупателей (заказчиков);	– платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы или услуги;
	– поступления комиссионных и иных аналогичных платежей;	– оплата труда работников, а также платежи в их пользу третьим лицам; – уплаченные суммы НДФЛ, связанные с оплатой труда, причем разделения на потоки от текущих и инвестиционных операций не производится; – уплаченные суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, связанные с оплатой труда;
	– поступления от продажи прочего имущества, за исключением внеоборотных активов; – поступления от оплаты претензий, штрафных санкций за нарушение условий договоров;	– платежи налога на прибыль организаций (за исключением случаев, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных или финансовых операций);
		– платежи прочих налогов и сборов, в том числе санкций за нарушения налогового законодательства;
		– уплата претензий, штрафных санкций за нарушение условий договоров; – выплаты социального и благотворительного характера; – выплаты подотчетным лицам на хозяйственно-административные цели и служебные командировки
	– прочие поступления по текущим операциям;	– прочие выплаты по текущим операциям;
	– свернутый денежный поток НДС, если он является положительным;	– свернутый денежный поток НДС, если он является отрицательным;
	– поступления, которые не могут быть однозначно классифицированы.	– выплаты, которые не могут быть однозначно классифицированы.
Денежный поток от инвестиционных операций	– поступления от продажи основных средств и иных внеоборотных активов;	- платежи поставщикам (подрядчикам) и работникам в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов ,включая проценты по займам, кредитам, направленным на строительство инвестиционного объекта.

Классификация денежных потоков	Поступления денежных средств и денежных эквивалентов	Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов
	− возврат займов, предоставленных Обществом другим лицам, в том числе беспроцентных;	− предоставление займов другим лицам, в том числе беспроцентных;
		− платежи налога на прибыль организаций в случае, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных операций;
	− прочие поступления от инвестиционных операций.	− прочие выплаты по инвестиционным операциям.
Денежный поток от финансовых операций	− денежные вклады собственников (участников);	− платежи собственникам (участникам) в связи с выкупом у них долей участия или их выходом из состава участников;
	− поступления от увеличения долей участия);	− уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников);
		− платежи налога на прибыль организаций в случае, когда 76 непосредственно связан с денежными потоками от финансовых операций;
	− прочие поступления от финансовых операций.	− прочие выплаты по финансовым операциям.

Согласно ПБУ 23/2011 косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет или возмещение из него, показаны свернуто.

Кредиты и займы полученные

Обязательства по полученным долгосрочным и краткосрочным займам учитываются в сумме фактически полученных по договору займа и непогашенных на отчетную дату денежных. В бухгалтерском балансе отражаются в составе кредиторской задолженности
Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится обществом в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.
К дополнительным расходам по займам и кредитам относятся:
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы отражаются в состав прочих расходов единовременно. В случае если кредитными соглашениями предусмотрено возмещение Обществом расходов, осуществленных кредитными организациями в ходе текущей экспертизы деятельности Общества в качестве заемщика, данные расходы признаются в составе прочих единовременно.

Проценты должны включаться в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно независимо от условий предоставления займа или кредита.
В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.
Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.
На конец отчетного периода отражаются как задолженность по полученным займам и кредитам, так и причитающиеся непогашенные проценты.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

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

Условные обязательства и условные активы
Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно. Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными.
Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом (п. 9 и 13 ПБУ 8/2010).

К условным обязательствам относится также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, которое не признается в бухгалтерском учете в связи с невыполнением обязательных условий – если оценочное обязательство не может быть оценено или пока точно нельзя сказать, что у компании произойдет уменьшение экономических выгод.

Условные обязательства и условные активы не признаются в бухгалтерском учете (п. 14 ПБУ 8/2010).

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.
Величина списанных в отчетном периоде отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств включена в показатель строки 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

Доходы

Доходы за отчетный период отражены в отчете о финансовых результатах с делением на доходы по обычным видам деятельности и прочие доходы.
Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг признавалась по мере отгрузки товаров, продукции, работ, услуг покупателям и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Расходы

Себестоимость включает расходы, связанные с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, за исключением управленческих расходов.
В состав управленческих расходов включаются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом и с товаров, работ, услуг.
Управленческие расходы полностью включаются в себестоимость продаж в отчетном периоде их признания.

В составе прочих расходов Общества учитываются:

- расходы, связанные с продажей и прочим выбытием основных средств;
- расходы, связанные с продажей ценных бумаг и иностранной валюты;
- отрицательные курсовые разницы;
- прочие расходы, признаваемые таковыми в соответствии с положениями ПБУ 10/99 «Расходы организации».

3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТЕ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ

В 2023 году исправление существенных ошибок прошлых лет не производилось (не выявлено).

4. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА и ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

В составе нематериальных активов значится товарный знак и сайт.

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. N 66н, далее – Пояснения), Таблица 1.1.

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные	5100	за 2023г.	2 114	(2 073)	-	-	-	(8)	-	-	-	2 114	(2 081)
активы - всего	5110	за 2022г.	2 114	(2 065)	-	-	-	(8)	-	-	-	2 114	(2 073)
в том числе:	5101	за 2023г.	2 044	(2 044)	-	-	-	-	-	-	-	2 044	(2 044)

Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5111	за 2022г.	2 044	(2 044)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 044	(2 044)

1.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В составе строки баланса Основные средства включены:

1) Остаточная стоимость основных средств (Таблица 2.1.)
2) Незавершенные капитальные вложения в основные средства (Таблица 2.2.1)

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Пояснениях 2.1 «Наличие и движение основных средств» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния	Поступило	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния	начислено амортиза-ции	убыток от обесцене-ния	Первона-чальная стоимость	Накоплен-ная аморти-зация	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	**5199**	**за 2023г.**	**32 307**	**(8 392)**				**(3 617)**				**32 307**	**(12 009)**
	5209	**за 2022г.**	**62 677**	**(11 920)**	**908**	**(31 278)**	**10 162**	**(8 429)**	**-**	**-**	**-**	**32 307**	**(8 392)**
в том числе:													
	5201	за 2023г.	20 166	(4 058)				(1 367)				20 166	(5 425)

Сооружения	5211	за 2022г.	49 984	(9 369)	908	(30 726)	9 610	(4 300)	-	-	-	20 166	(4 058)
	5202	за 2023г.	7 240	(3 262)				(1 321)				7 240	(4584)
Другие виды основных средств	5212	за 2022г.	7 240	(1 941)	-	-	-	(1 322)	-	-	-	7 240	(3 262)
		за 2023г.	4 642	(966)				(877)					(1843)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2022г.	5 193	(556)	-	(551)	551	(961)	-	-	-	4 642	(966)
		за 2023г.	260	(106)				(51)				260	(158)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2022г.	260	(55)	-	-	-	(51)	-	-	-	260	(106)

Информация о наличии и движении незавершенных капитальных вложений в основные средства представлена в Пояснениях 2.2.1 «Незавершенные капитальные вложения в основные средства к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

2.2.1. Незавершенные капитальные вложения в основные средства

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	
Незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	**5240**	**за 2023г.**		**-**		**-**	**-**
	5250	**за 2022г.**	**-**	**908**		**(908)**	**-**
в том числе:							-
Оборудование	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	908	-	(908)	-

Переоценка основных средств за текущий отчетный, а также за предыдущие отчетные периоды не производилась

1.3. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

В составе доходных вложений показана остаточная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (БЦ «Академик») и имущества, которым укомплектован объект БЦ «Академик» в целях передачи в аренду.

Так же в составе Доходных вложений отражено Право пользования активом арендованным у Департамента городского имущества г.Москва земельным участком кадастровый номер 77:07:0013007:151 площадью 5750 кв.м, расположенному по адресу г. Москва, пр-кт Вернадского вл.41 под построенным объектом БЦ «Академик» (см. раздел Аренда).

Информация о наличии и движении доходных вложений представлена в Пояснениях 2.1.1. «Наличие и движение доходных вложений» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

2.1.1 Наличие и движение доходных вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					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	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	**за 2023г.**	**6 631 670**	**(574 060)**				**(218 840)**				**6 631 670**	**(793 787)**
	5220	**за 2022г.**	**6 631 670**	**(354 338)**	**-**	**-**	**-**	**(219 721)**	**-**	**-**	**-**	**6 631 670**	**(574 060)**
в том числе:													
Производственный и хозяйственный инвентарь в БЦ «Академик»	5231	за 2023г.	4 318	(1 416)				(849)				4 318	(2 265)
	5221	за 2022г.	4 318	(566)	-	-	-	(849)	-	-	-	4 318	(1 416)
Здание БЦ «Академик»	5232	за 2023г.	6 627 162	(572 582)				(218 840)				6 627 162	(791 422)
	5222	за 2022г.	6 627 162	(353 747)	-	-	-	(218 835)	-	-	-	6 627 162	(572 582)
Офисное оборудование БЦ «Академик»	5233	за 2023г.	190	(62)				(37)				190	(100)
	5223	за 2022г.	190	(25)	-	-	-	(37)	-	-	-	190	(62)
Право пользования активом - Земельный участок	5214	за 2023г.	54 769	(1 796)				(1 675)		(3 884)		50 884	(3 470)
	5204	**за 2022г.**	**54 769**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1 796)**	**-**	**-**	**-**	**54 769**	**(1 796)**

1.4. ОТЛОЖЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ АКТИВ

Отложенный налоговый актив – это та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах (п. 14 ПБУ 18/02).

Сформирован исходя из разниц в порядке признания расхода в бухгалтерском и налоговом учете. Показатель состоит отложенного налогового актива от расходов в виде амортизации основных средств с разной оценкой, оценочных резервов по оплате отпусков и налоговых убытков прошлых лет. Остаток отложенного налогового актива составляет:

Наименование	2023г.	2022 г.	2021 г.
Отложенные налоговые активы	156 404	204 017	230 619

Подробная информация об остатках и порядку формирования (списания) отложенных налоговых активов приведена в таблице «Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства в 2023 году» в разделе Расчет налога на прибыль.

1.5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.1.Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	**5301**	**за 2023г.**	**100 000**	**-**		**(15 000)**	**-**	**42 358**	**-**	**1 440 000**	**-**
	5311	**за 2022г.**	**100 000**	**-**	**1 355 000**	**-**	**-**	**41 721**	**-**	**1 455 000**	**-**
в том числе:											
Долгосрочные займы	5302	за 2023г.	100 000	-	1 355 000	(15 000)	-	42 358	-	1 440 000	-
	5312	за 2022г.	100 000	-	100 000	-	-	41 721	-	1 455 000	-
Краткосрочные - всего	**5305**	**за 2023г.**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	5315	**за 2022г.**	**-**	**-**	**106 000**	**(106 000)**	**-**	**264**	**-**	**-**	**-**
в том числе:											

Краткосрочный заем	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	106 000	(106 000)	-	264	-	-	-
Финансовых вложений - итого	**5300**	**за 2023г.**	**1 455 000**	**-**	**-**	**(15 000)**	**-**	**42 358**	**-**	**1 440 000**	**-**
	5310	**за 2022г.**	**100 000**	**-**	**1 461 000**	**(106 000)**	**-**	**41 985**	**-**	**1 455 000**	**-**

Информация по предоставленным займам по состоянию на 31 декабря 2023 г:

Заемщик	Сумма, подлежащая погашению в течение 12 мес. после отчетной даты **(2023г)**	Сумма, подлежащая погашению в период более 12 мес. после отчетной даты **(2022г)**	Срок погашения	Годовая ставка процентов	Полученное обеспечение
АКТИОН-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	980 000	28.11.2032	ключ+2,1%	нет
Хортекс, АО	-	35 000	31.10.2028	6,75%	нет
Хортекс, АО	-	50 000	30.11.2028	7,50%	нет
Хортекс, АО	-	100 000	31.12.2028	8,50%	нет
Хортекс, АО	-	96 000	31.12.2028	8,50%	нет
Хортекс, АО	-	179 000	31.12.2028	10,50%	нет
Итого предоставленные займы	**-**	**1 440 000**			

1.6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих внеоборотных активов отражены расходы будущих периодов, срок обращения (погашения) по которым более 12 месяцев после отчетной даты. Расходы будущих периодов, срок обращения (погашения) которых составляет менее 12 месяцев относиться к краткосрочным активам и отражаются в составе оборотных активов.

Расходы будущих периодов на 31 декабря:

Вид расхода будущих периодов	Будет отражено в составе расходов по сроку, превышающий 12 месяцев с даты отчетности	
	2023 г.	2022г.
Приобретенное по коммерческой сделке право на заключения договора аренды ЗУ (БЦ Академик)	85 685	88 829

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.

2.1. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	20 262	-	20 262	350 748	(371 011)	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2022г.	-	-	-	371 163	(350 901)	-	-	X	20 262	-	20 262
в том числе:													

Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	152	(152)	-	-	152	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	19	(19)	-	-	19	-	-	-
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.	20 262	-	20 262	-	(20 262)	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	21 116	(854)	-	-	-	20 262	-	20 262
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	350 596	(350 596)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	350 028	(350 028)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. АРЕНДА

Договор аренды земельного участка № М-07-024065 от 19.06.2003 года с изменениями и дополнениями

Срок аренды – 49 лет с даты заключения договора аренды (до 19.06.2052 года)

Объект аренды - земельный участок с кадастровым номером 77:07:0013007:151 площадью 5750 кв.м, расположенный по адресу г. Москва, пр-кт Вернадского вл.41. Участок был предоставлен для осуществления строительства и дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости (БЦ «Академик»).

Арендодатель - Департамента городского имущества г.Москва

Размер арендных платежей составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Оплата производится ежеквартально. НДС не облагается. Амортизация ППА исчисляется исходя из срока действия договора аренды.
В 2023 году было произведен пересчет ППА в связи с изменением кадастровой стоимости объекта аренды (информация приведена в таблице ниже).

Информация по учетным данным ФСБУ 25/2018:

Материальные ценности полученные в аренду (право пользования активом)	Период	Балансовая стоимость на начало периода	Пересмотр ППА (с 01.01.2023)	Амортизация	Балансовая стоимость на конец периода
ППА - Аренда земельного участка с кадастровым номером 77:07:0013007:151	За 2023г.	52 973	(3 885)	(1 674)	47 414
	За 2022г.	54 769		(1 796)	52 973

2.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

На 31.12.2023 год создан резерв сомнительных долгов по дебиторской задолженности арендатора, с которым был расторгнут договор аренды, имеется судебное решение о взыскании задолженности и открыто исполнительное производство. Есть основания полагать, что имеется высокая доля вероятности невозврата задолженности в срок.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

			На начало года					На конец периода	
					поступление				
Наименование показателя	Код	Период	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель-ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель-ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего		**за 2023г.**	**64 006**	**(3 925)**	**1 938 800**		**(1 772 411)**	**230 395**	**(3 925)**
	5510	**за 2022г.**	**39 552**	**(3 925)**	**1 512 980**	**-**	**(1 489 511)**	**64 006**	**(3 925)**
в том числе:									
		за 2023г.	10481	(3 925)	1 493 604		(1 493 362)	10723	(3 925)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	22 600	(3 925)	1 386 758	-	(1 398 893)	10 481	(3 925)
		за 2023г.	5 004		54 685		(51 080)	8 610	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	10 187	-	49 244	-	(54 427)	5 004	-
		за 2023г.	48 520		390 511		(227 969)	211 062	
Прочая	5513	за 2022г.	6 471	-	68 578	-	(27 529)	48 520	-
		за 2023г.	-		-		-		
Взносы во внебюджетные фонды	5514	за 2022г.	278	-	8 384	-	(8 662)	-	-
Итого		**за 2023г.**	**64 006**	**(3 925)**	**1 938 800**		**(1 772 411)**	**230 395**	**(3 925)**
	5500	**за 2022г.**	**39 552**	**(3 925)**	**1 512 980**	**-**	**(1 489 511)**	**64 006**	**(3 925)**

2.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

Наименование	2023 г.	2022 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	3 016	770
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках		
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	**3 016**	**770**
Денежные эквиваленты (банковские краткосрочные векселя)		
Денежные эквиваленты (средства, размещенные на банковских депозитах	140 600	143 000
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	**143 616**	**143 770**

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Обществом были осуществлены следующие депозитные вклады:

Депозиты в разрезе сроков погашения	Сумма	Срок погашения	Процентная ставка
ВТБ	110 000	22.12.2023-09.01.2024	15,57%
ВТБ	30 600	28.12.2023-10.01.2024	15,37%
Итого депозитные вклады	**140 600**		

2.5. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов, срок обращения (погашения) по которым менее 12 месяцев после отчетной даты. См. табличную часть в Разделе «Прочие внеоборотные активы».

Так же в составе прочих оборотных активов отражена остаточная стоимость переданного по акту приема-передачи к договору дарения объекта недвижимости Водопровод (кад № 77:07:0013007:23943) до регистрации права собственности на нового собственника ДГИ г.Москва.

Расходы будущих периодов на 31 декабря**:**

Вид расхода будущих периодов	Будет отражено в составе расходов по сроку в течение 12 месяцев с даты отчетности	
	2023г.	**2022г.**
Права пользования программными обеспечениями	247	92
Приобретенное по коммерческой сделке право на заключения договора аренды ЗУ (БЦ Академик)	3 117	3 117
Переданный на баланс бюджетной организации объект недвижимости (до регистрации перехода права собственности)	-	20 262
Итого:	3 364	23 472

III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

3.1. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Сведения об участниках общества и их доли – ИЛАЙН ИНВЕСТ ЭНД ТРЕЙД ИНК (Белиз) - 100 тыс.руб. (100%)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г. полностью оплачен.

3.2. Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)

Учет выручки и прочих доходов ведется по методу начисления Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

По итогам 2023 года была получена прибыль.

Накопленный убыток уменьшен на 299 480 тыс руб. и составляет совокупно 258 746 тыс руб.

Чистые активы.

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа МинФина РФ от 28 августа 2014 года N 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Стоимость чистых активов составила на 31.12.2023 – (258 746) тыс.руб, на 31.12.2022 – (558 226) тыс.руб; 31.12.2021 – (718 003) тыс.руб

Пояснения по накопленному совокупному убытку представлены в разделе Пояснений «Угроза непрерывности деятельности»

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

СТРУКТУРА ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

Заемные средства по состоянию на 31 декабря:

	2023 г.		2022 г.	
	Кратко-срочные заемные средства	**Долго-срочные заемные средства**	**Кратко-срочные заемные средства**	**Долго-срочные заемные средства**
Кредиты банков	-	1 897 475	-	3 376 169
Прочие займы	-	3 219 662	-	2 567 661
Итого заемные средства	**-**	**5 117 137**	**-**	5 943 830

3.3. СТРУКТУРА И ДВИЖЕНИЕ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (Таблица 5.3.)

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	Переход на фСБУ 25	
				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.**	**8 645 059**	**196 000**	**0**	**(1 484 796)**		**-**	**-**	**-**	**7 986 597**
	5571	**за 2022г.**	**8 151 255**	**580 000**	**157 214**	**(243 411)**		**-**	**-**	**-**	**8 645 059**
в том числе:											

кредиты	5552	за 2023г.	3 376 169			(1 478 694)		-	-	-	1 897 475
	5572	за 2022г.	3 038 968	580 000		(242 799)		-	-	-	3 376 169
долгосрочные займы	5553	за 2023г.	2 567 662	196200	-	(848 200)		-	-	-	3 219 662
	5573	за 2022г.	2 567 661	1	-	1		-	-	-	2 567 662
проценты по долгосрочным займам	5565	за 2023г.	968 097					-	-	-	1 141 584
	5585	за 2022г.	810 882		157 214			-	-	-	968 097
авансы полученные долгосрочные	5562	за 2023г.	1 679 269	-	-	(866)		-	-	-	1 678 403
	5582	за 2022г.	1 679 409	1		(140)		-	-	-	1 679 269
прочая	5554	за 2023г.									
	5574	за 2022г.									
Арендные обязательства	5555	за 2023г.	53 862	-	-	(4 388)		-	X	X	49 474
	5575	за 2022г.	54 334	-	-	(472)	-	-	X		53 862
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	**5560**	**за 2023г.**	**142 131**	**2 050 325**	**319 601**	**(2 370 218)**			**-**	**-**	**142 400**
	5580	**за 2022г.**	**142 131**	**1 808 235**	**352 240**	**(2 128 833)**		**-**	**-**		**142 131**
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	7 706	139 456	-	(140 220)		-	-	-	6 941
	5581	за 2022г.	6 159	137 696		(136 150)	-	-	-	-	7 706
авансы полученные краткосрочные	5562	за 2023г.	97 395	1 425 853	-	(1 427 793)	-	-	-	-	95 455
	5582	за 2022г.	83 165	1 104 520	-	(1 090 290)	0	-	-	-	97 395
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	23 193	485 017		(485 555)	0	-	-	-	23 187
	5583	за 2022г.	3414	566 018		(546 239)	0	-	-	-	23 193
проценты по кредитам	5564	за 2023г.	13 365	-	319 601	(316 650)	-	-	-	-	16 316
	5584	за 2022г.	17 243	-	352 240	(356 117)	-	-	-	-	13 365
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Арендные обязательства	5567	за 2023г.	472	29	-	0	0	-	X	X	501
	5587	за 2022г.	0	-	-	0	-	-	X		0
Итого	**5550**	**за 2023г.**	**8 787 190**	**2 246 325**	**319 673**	**(3 855 014)**		**X**	**-**	**-**	**8 128 997**
	5570	**за 2022г.**	**8 261 671**	**2 388 234**	**509 526**	**(2 372 243)**	**0**	**X**	**0**	**-**	**8 787 190**

VI. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

4.1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

На 31.12.2023 года имеются не погашенные 3 (три) целевые кредитные линии по Кредитным соглашениям ВТБ (ПАО) с обеспечением (ипотека права аренды земельного участка с распространением ипотеки на все возведенные и возводимые на нем объекты недвижимого имущества, залог 100% долей в уставном капитале Общества, и с условием ежемесячного погашения процентов за пользование кредитом.

Кредиты выдавались на строительство, ремонт Объекта и оборудование Объекта.

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря 2023 г. имеют следующую структуру:

Наименование	**Остаток на 31.12.2023 г.**	**Остаток на 31.12.2022 г.**	**Годовая ставка**	**Срок погашения**	**Обеспечение**
Кредиты ВТБ:					
Кредитное соглашение 1	230 483	819 158	Ключевая ставка ЦБ РФ +2%	24.04.2026	Ипотека права аренды земельного участка с распространением ипотеки на все возведенные и возводимые на нем объекты недвижимого имущества, залог 100% долей в уставном капитале Общества
Кредитное соглашение 2	1 116 920	1 196 891	Ключевая ставка ЦБ РФ +1,5%	24.04.2028	
Кредитное соглашение 3	-	780 120	Ключевая ставка ЦБ РФ +2%	02.10.2023	
Кредитное соглашение 4	550 072	580 000	Ключевая ставка ЦБ РФ +2%	27.11.2029	
Итого кредиты	**1 897 475**	**3 376 169**			
Займы с резидентами	2 890 462	2 238 462	Ключевая ставка ЦБ РФ на дату получения	31.12.2029	
Заем с нерезидентом	196 200	196 200	6%	31.12.2029	
Заем с нерезидентом	133 000	133 000	8,25%	15.06.2030	
Итого заемные средства	**3 219 662**	**2 567 662**			

4.2. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль в последующих отчетных периодах. То есть отложенное налоговое обязательство возникает, если прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете больше, чем в налоговом, и эта разница временная. Отложенное налоговое обязательство = временная разница * ставка налога на прибыль.

Показатель сформирован исходя из разниц в порядке признания расхода в бухгалтерском и налоговом учете части процентов, относимых на увеличение инвестиционного актива, процентов по обязательствам (ФСБУ 25/2018), амортизации основных средств и доходных вложений.

Наименование	2023г.	2022 г.
Отложенное налоговое обязательство	109 380	121 326

Подробная информация об остатках и порядку формирования (списания) отложенных налоговых обязательств приведена в таблице «Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства в 2023 году» в разделе Расчет налога на прибыль.

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

5.1. КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

В составе краткосрочных заемных средств показана задолженность по процентам, начисленные на банковские кредиты.

Наименование	Остаток на 31.12.2023 г.	Остаток на 31.12.2022 г.
Остаток задолженности по процентам по банковским кредитам, подлежащий погашению в срок до 10.01.2024 года	16 316	13 365

5.2. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме и составляет:

Наименование	2023г.	2022 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	6 941	7 706
Авансы полученные краткосрочные	95 455	97 395
Расчеты по налогам и взносам	23 187	23 193
Итого:	**125 583**	**128 294**

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Все задолженности погашены в 2023 году в срок, оговоренный в договорах и установленными НК РФ.

5.3. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Показан резерв на выплату отпусков, рассчитанный в соответствии Регламентом по формированию Резервов по оплате предстоящих отпусков, утвержденном Генеральным директором.

Резерв по состоянию на 31 декабря:

Из общей суммы резервов:	2023г.	2022г
Долгосрочные		-
Краткосрочные	6 875	4 296
Итого	6 875	4 296

5.4. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря прочие обязательства состояли из следующих позиций:

Виды обязательств	2023г.	2022 г.

	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обеспечительные платежи по долгосрочным договорам аренды	1 678 403		1 679 269	-
Арендные обязательства по договору аренды земельного участка	49 474	501	53 862	472
Итого	**1 727 877**	**501**	**1 733 131**	**472**

Раскрытие информации по доходам и расходам Общества

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

6.1.ВЫРУЧКА

Общество осуществляет следующие виды деятельности, относящиеся к обычным видам деятельности:
1. сдача в аренду нежилых помещений.
2. деятельность по оказанию услуг технического заказчика на договорной основе.
3. комиссионное вознаграждение за услуги связи

Выручка (без НДС):

Наименование дохода	2023 год	2022 год
Сдача в аренду помещений в БЦ «Академик»	1 237 396	1 154 610
Оказание услуг технического заказчика	-	663
Комиссионное вознаграждение за услуги связи	355	354

Итого	**1 237 751**	**1 155 632**

6.2. СЕБЕСТОИМОСТЬ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

В себестоимость продаж относятся прямые расходы, непосредственно связанные с производственным процессом по обычными видами деятельности Общества, поименованных выше, а именно заработная плата и отчисления с заработной платы персонала, амортизация Объекта, расходы по аренде земельного участка под расположенным Объектом, амортизация по основным средствам, используемых в производственном процессе, материальные расходы, эксплуатационные расходы, коммунальные расходы, право на заключение договора на аренду земли, услуги по поиску и подбору арендаторов, прочие расходы, непосредственно связанные со сдачей в аренду нежилых помещений и оказания услуг технического заказчика.

Себестоимость продаж.

Наименование расхода	**2023 год**	**2022 год**
Амортизация	224 992	228 040
Коммунальные расходы	42 802	40 394
Обслуживание здания (работы, услуги)	642	1 510
Оплата труда	8 785	6 531
Право заключения договора на аренду земельного участка	3 118	3 118
Ремонтные работы на Объекте	4 760	7 079
Страховые взносы	В строке оплата труда	1 878
Услуги по поиску арендаторов	-	292
Эксплуатационные расходы	65 487	61 186
Итого	**350 596**	**350 028**

К управленческим (общехозяйственным) расходам относится заработная плата и отчисления во внебюджетные фонды управленческого персонала, амортизация основных средств, используемых во всех видах деятельности Общества и не относящихся только к прямым затратам, материальные расходы, не относящиеся непосредственно к прямым затратам, расходы на приобретение товаров, работ, услуг не относящихся непосредственно к производственному процессу, налог на имущество.

Управленческие расходы:

Наименование расхода	2023 год	2022 год
ДМС	369	317
Налог на имущество	83 033	79 381
Информационно-консультационные услуги	312	690
Консультационные, нотариальные, аудиторские, кадастровые услуги	568	6 281
Малоценное оборудование и запасы	-	20
Материальные расходы	254	4
Прочие налоги и сборы	20	90
Обязательное и добровольное страхование имущества	770	816
Оплата труда	82 085	32 807
Прочие расходы	53	3
Страховые взносы	В строке оплата труда	6 757
Услуги по управлению, эксплуатации	115	275
Услуги связи	94	63
Итого	**167 672**	**127 504**

6.3. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ И УПЛАТЕ

Проценты к получению:

Наименование доходы	2023 год	2022 год
Проценты по краткосрочным банковским депозитам	16 072	41 985
Проценты по выданным займам	160 401	17 035
Итого	**176 473**	**59 020**

Проценты к уплате:

Наименование расходы	2023 год	2022 год
Проценты по банковским кредитам	319 601	498 380
Проценты по полученным займам	173 487	11 074
Итого	**493 088**	**509 454**

6.4. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Прочие доходы:

Наименование дохода	2023 год	2022 год
7 726Доходы, связанные с реализацией МПЗ (без НДС)	2 875	
Отчисления в оценочные резервы (корректировка резерва отпусков)		356
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	4 851	1
Итого	**7 726**	**357**

Прочие расходы:

Наименование расхода	2023 год	2022 год
Процентные расходы ФСБУ 25	3 873	4 346
Расходы по передаче имущества (товаров, работ, услуг) безвозмездно	20 262	854
НДС, не принимаемый к вычету		7 466
Госпошлины	3	269
Курсовые разницы		657

Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 990	244
Расходы на благоустройство (списание затрат по благоустройству, не подлежащих передаче ДГИ и амортизация объектов благоустройства)	35	119
Расходы на услуги банков	4 575	191
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	9	-
Итого	**30 747**	**14 147**

6.5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

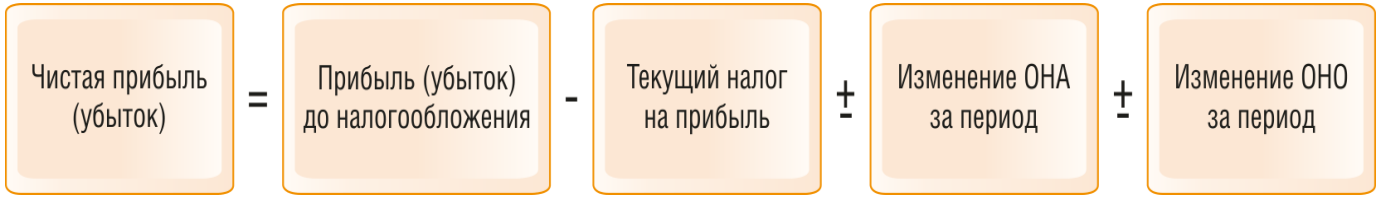
Текущий налог на прибыль определяется по данным декларации по налогу на прибыль (балансовый метод). Начисление и погашение отложенного налога производится с применением счета 99. Постоянный налоговый расход (доход) определяется расчетным методом в общей сумме, без определения постоянных разниц.

Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства

Вид активов и обязательств	На 01.01.2023 года		Эффект изменения временных разниц в 2023 году, по ставке 20%				На 01.01.2024, по ставке 20%	
	ОНА	ОНО	ОНА		ОНО		ОНА	ОНО
			Признание	Погашение	Признание	Погашение		
Доходные вложения в материальные ценности		89 248				(4 216)		85 031
Основные средства		10 711				(1 119)		9 593
Оценочные обязательства и резервы	859		516				1 375	
Расходы будущих периодов	174 976			(44 699)			130 277	
Товары отгруженные		4 052				(4 052)		

Арендные обязательства	28 181			(3 430)			24 751	
Проценты по обязательствам		17 315				(2 558)		14 756
Итого	**204 017**	**121 325**	**516**	**(48 129)**		**(11 945)**	**156 404**	**109 380**

Показатель строки 2412 рассчитан по формуле:



Показатель	2023 год	2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	**379 847**	**213 876**
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	75 969	42 775
Оборот - отложенный налоговый актив (Д09)	516	322
Оборот - отложенный налоговый актив (К09)	(48 129)	(26 732)
Оборот – отложенное налоговое обязательство (Д77)	11 945	4 052
Оборот – отложенное налоговое обязательство (К77)	-	(5 467)
Отложенный налог на прибыль отчетного периода:	(35 668)	(24 994)
Изменение по счету 09 за прошлые периоды (корректировка разниц)	-	-
Корректировка разниц при переходе на балансовый метод с 2022 года	-	(3 329)
Итого отложенный налог с учетом корректировки разниц при переходе на балансовый метод	**(35 668)**	**(28 324)**
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	(223 496)	(128 876)

Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	**(44 699)**	**(25 775)**
Постоянный налоговый расход (доход) отчетного периода:	(4 398)	(7 995)
Прочее		
Чистая прибыль (убыток)	**299 480**	**159 777**

Доходы и Расходы, не включаемые в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль (постоянные разницы):

Вид активов и обязательств	**На 01.01.2023, по ставке 20%***			**На 01.01.2024, по ставке 20%**			**Эффект изменения постоянного налогового расхода (дохода)**	
	Расход, не принимаемый при налогообложении прибыли	**Доход, не принимаемый при налогообложении прибыли**	**Постоянные налоговые расход (доход)**	**Расход, не принимаемый при налогообложении прибыли**	**Доход, не принимаемый при налогообложении прибыли**	**Постоянные налоговые расход (доход)**	**Изменение расхода/дохода, не принимаемых при налогообложении прибыли**	**Постоянные налоговые расход (доход)**
(Н.О.) Расходы по передаче имущества (товаров, работ, услуг безвозмездно				20 262		4 052	(20 262)	(4 052)
(Н.О) Амортизация								
(Н.О) НДС не принимаемый к вычету								
(Н.О) Пени по налогам взносам и сборам				8		2	(8)	(2)
(Н.О) Проценты к получению (уплате) - не принимаемые в расход				19 989		3 997	(19 989)	(3 997)
(Н.О) Прочие расходы, не принимаемые к НУ				1 990		398	(1 990)	(398)
(Н.О) Расходы на благоустройство				35		7	(35)	(7)
Скульптура "Очки" по индивидуальному проекту компании Glebos	584		116	549		110	34	7

Водопровод (кад № 77:07:0013007:23943)	20 262		4 052	-		-	20 262	4 052
Итого	**20 846**	**0**	**4 168**	**42 833**		**8 566**	**(21 988)**	**(4 398)**

6.6. Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы

В 2023 году был создан резерв на неиспользованные отпуска работников Общества.

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	4 296	2 579		-	6 875
в том числе: Резерв на выплату отпусков	5701	4 296	2 579		-	6 875

6.7. 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.
В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Состав аффилированных лиц:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического Лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Рассел Лоуренс Якобс	17, ул. Шабази, Тель-авив, 6515019, Израиль.	Конечный бенефициар	27.02.2015	-
2	Жук Елена Петровна	г. Москва, Ломоносовский проспект, д.25, к.3., кв.59	Генеральный директор	27.02.2015	-
3	Eline Invest and Trade Inc.	п.я. 1777, Уитфилд Тауэр, третий этаж, 4792 Коуни Драйв, г. Белиз, Белиз.	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	27.02.2015	100
4	UBC Shareholders Ltd	-	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	27.02.2015	-
5	JAYSASH LIMITED	Риттер Хаус, Уикхэмс Кей II, Роуд Таун, Тортола, VG1110, Британские Виргинские острова	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	27.02.2015	-
6	ООО «БЦ «Дмитровский»	127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, дом 5А, строение 8, помещение XII, ком. № 5-17	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
7	ООО «ДЦ «Дмитровский»	127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, дом 5А, строение 8, помещение XII, ком. № 1-2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
8	АО «Хортекс»	129323, г. Москва, ул. Снежная, д.26, эт. 5, пом. XXVI, ч.ком. № 11.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	27.02.2015	-

			данное юридическое лицо		
9	ООО «СтройЦентр»	129323, г. Москва, ул. Снежная, д.26, эт. 5, пом. XXVI, ч.ком. № 11.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
10	ООО «АТЦ «Привольная»	109145, г. Москва, ул. Привольная, дом 8, помещение I, комната № 7	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
11	Aberlane Investments Limited	Мнасиаду 11, кв./оф. 17, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
12	Jaysash Corporate Services Limited	Арх. Макариуса III, 26, Агиа Напа, Фамагуста, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-

Общество имеет хозяйственные связи со следующими аффилированными лицами:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Виды операций/метод определения цены	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2023 год	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2022 год	Сроки осуществления (завершения)расчетов (поручительств)
1	1	2		3	6
1	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	35 000	50 000	31.10.2028
2	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	50 000	50 000	30.11.2028
3	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	100 000	100 000	31.12.2028
4	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	96 000	96 000	31.12.2028
5	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	179 000	179 000	31.12.2028
6	Aberlane Investments Limited	Полученный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	133 000	133 000	04.06.2030

Кроме того, краткосрочные выплаты Управленческому персоналу (Генеральному директору, Заместителям генерального директора и финансовому директору) составили 65 108 тыс.руб.

Долгосрочных вознаграждений, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей, а также иных долгосрочных вознаграждений не производилось.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	**65 108**
Оплата труда за отчетный период	**53 041**
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	**9 534**
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	**2 534**
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-
Иные краткосрочные вознаграждения (выплата компенсации за **не** использованный отпуск)	-
Долгосрочные вознаграждения	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи/взносы по договорам добровольного страхования/договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями/негосударственными пенсионными фондами, и иные	-
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе	.
Иные долгосрочные вознаграждения	-

Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем ООО «Карвен» является Рассел Лоуренс Якобс 17, ул. Шабази, Тель-авив, 6515019, Израиль.

6.8. Условные обязательства и условные активы

Кредитный риск

Руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности. Информация по задолженности покупателя, которая была просрочена и по которой создан резерв, представлена в пояснениях.
Ввиду того, что Общество зависит в основном от одного крупного покупателя – ПАО «Ростелеком», кредитное качество задолженности покупателей и заказчиков не рассматривается в качестве существенного риска.

Риск изменения процентной ставки по кредитным линиям

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний кредитных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. Кредиты Общества с плавающей процентной ставкой выражены в рублях и привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ. Действия Общества по управлению рисками сфокусированы на непредсказуемости финансовых рынков и ориентированы на минимизацию потенциального неблагоприятного воздействия на финансовые результаты Общества.

Влияние правовых рисков

В Обществе отсутствуют существенные судебные процессы по состоянию на 31 декабря 2023 г, которые могут повлиять на его финансово-экономическую деятельность. Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивает тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности Общества. В связи с этим риски, связанные с изменением судебной практики, оцениваются как незначительные.

На 31.12.2023 обеспечения выданные и полученные отсутствуют.
Общество приводит информацию о забалансовых счетах на 31.12.2023 года, которые представляют собой материальные ценности в эксплуатации (ТМЦ стоимостью менее 100 тыс руб (мебель, инвентарь, оргтехника)) на общую сумму 123 107 тыс.руб.

6.9. События, произошедшие после 31 декабря 2023 года

На дату подписания отчетности, события, существенно влияющие на решения заинтересованных пользователей отчетности, не имели место быть.

6.10. Угроза непрерывности деятельности

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Общество получило чистую прибыль в размере 299 480 тыс. руб., но на эту дату чистые активы Организации имеют отрицательную величину (258 646) тыс. руб.

Имеется положительная динамика изменения чистых активов.

Величина чистых активов на 31.12.2023 – (258 646), на 31.12.2022 – (558 126) тыс.руб, на 31.12.2021 – (717 903) тыс.руб;

То есть стоимость чистых активов по сравнению с 2022 годом увеличилась на 299 480 тыс. руб.

Отрицательные чистые активы сформировались в 2013, 2014, 2015, 2017, 2018, 2019 годах преимущественно за счет расходов по процентам за пользование займами, полученными до начала строительства и не направленным на финансирование инвестиционного актива.

В 2016 году убыток сформирован преимущественно за счет списания в расходы стоимости не подлежащего достройке объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу Москва, проспект Вернадского, д.41.

Новое строительство начато в 2016 году и представляло собой объект капитального строительства: «БЦ «Академик» (Деловой комплекс с подземной автостоянкой)» по адресу: г. Москва, ЗАО, район Проспект Вернадского, вл. 41 (далее – Объект). Объект введен в эксплуатацию 31 августа 2019 года. Данный объект принят на учет в качестве объекта доходных вложений и используется для сдачи в аренду с целью извлечения прибыли от указанной деятельности. При этом срок погашения данных долгосрочных займов не ранее 2029 года, что гарантирует отсутствие требования о возврате долгов со стороны кредиторов.

В 2020 году убыток сформировался преимущественно за счет временного превышения текущих расходов (амортизации Объекта, налога на имущество и т.д.) над выручкой от частичной сдачи в аренду помещений Объекта и за счет расходов по процентам за пользование займами, полученными до начала строительства, и процентам по полученному кредиту, включаемых в расходы после окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию. Строительство осуществлялось в том числе за счет кредитной линии, открытой в Банке ВТБ (ПАО) г.Москва в 2019 году. Кредитные средства предоставляются с обеспечением поручительств и ипотекой права аренды земельного участка под строительство с последующим залогом построенного объекта. Условия кредитного соглашения предусматривают возврат кредита через 7 лет с правом пролонгации до 10 лет.

На 31.12.2023 года площади сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды.

Основным арендатором офисных помещений является с ПАО «Ростелеком» (24022,3 кв.м). По договору с ПАО «Ростелеком» Арендодатель передал Объект с отделкой «под ключ» и с оборудованием помещений мебелью и техникой, произведенной за счет средств Арендодателя. Кроме того, по отдельному договору предоставлены в пользование парковочные места на Объекте.

Средняя ежемесячная выручка по договорам с ПАО «Ростелеком» составляет 109 млн.рублей без НДС. Каждый год в середине года индексируемая ставка подлежит увеличению на индекс потребительских цен, но не более чем на 5%.

Кроме того, Общество осуществляет деятельность по сдаче в аренду площадей под ритейл. Арендаторами площадей под ритейл являются такие организации, как ТМ Летуаль, «Алеф-Банк», предприятия общепита и прочие.

Ожидаемый ежегодный прирост прибыли составляет 250-300 млн.руб., что позволит прогнозировать выход на точку безубыточности по итогам 2024 года.

Сообщаем, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

На основании этого руководство заявляет об отсутствии угрозы непрерывности деятельности Общества и способности его продолжать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, последствия которых в денежном выражении на настоящий момент определить не представляется возможным.

Генеральный директор _____ **Жук Е.П.**

«28» марта 2024 года