

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

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Доверия - Проперти» (далее «Общество») образовано в 2007 г. и занимается оказанием услуг по сдаче нежилых помещений в аренду (субаренду) и прочими, связанными с такой деятельностью услугами.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 1 человек (31 декабря 2022 г. – 1 человек, 31 декабря 2021 г. – 1 человек).

Общество было зарегистрировано по адресу г. Москва, ул. Бутырский вал, д.10 до 08.06.23, с 09.06.23 Общество зарегистрировано по адресу Российская Федерация 117218, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Академический, ул. Кржижановского, д. 14, к. 3, помещение 5/1, имеет филиал в г. Санкт-Петербурге.

Учредителями Общества до 04.07.2022 года являлись :

ПрайсвотерхаусКуперс Истерн Юроп Холдингз Б.В. (Нидерланды) – 0,01 % доля в уставном капитале Общества;

ПрайсвотерхаусКуперс Истерн Юроп Б.В. (Нидерланды) - 99,99% доля в уставном капитале Общества.

27.06.2022 доли ПрайсвотерхаусКуперс Истерн Юроп Б.В. и ПрайсвотерхаусКуперс Истерн Юроп Холдингз Б.В. выкуплены ООО «Цифровая Формула Доверия – Оверсиз» в рамках принятого решения о выходе ПвКв России из состава международной сети фирм, регистрация данного договора произошла 04.07.2022

Совет Директоров переизбран в том же составе, что и в 2022 году, решением единственного участника от 28.04.2023.

В состав Совета директоров Общества, избранного 29.04.2022 г. входят:

- 1) Лотаков Игорь Александрович, Председатель Совета директоров, Директор (Партнер);
- 2) Давыдова Анна Владимировна, Директор (Партнер);
- 3) Табакова Юлия Глебовна, Директор (Партнер).

С 07 ноября 2018 года по 28 сентября 2023 Генеральным директором Общества являлась Давыдова Анна Владимировна.

С 29.09.2023 Генеральным Директором Общества назначена Купро Екатерина Геннадьевна протоколом решения Совета Директоров.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляют единоличный исполнительный (Генеральный директор) и коллегиальный (Совет директоров) органы Общества.

К основному управленческому персоналу относятся Генеральный директор и члены Совета директоров Общества.

До 04.07.2022 бенефициарных владельцев - физических лиц, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «Технологии Доверия - Проперти», либо имеют возможность контролировать действия ООО «Технологии Доверия - Проперти», не было.

С 04.07.2022 по 06.10.2023 бенефициарными владельцами являлись участники ООО «Цифровая Формула Доверия Оверсиз» (владеют Обществом более чем на 25%):

- 1) Бучнев Михаил Игоревич (33,33%)
- 2) Шахназарова Инга Артемовна (33,34%)
- 3) Милешкина Наталия Александровна (33,33%)

С 06.10.2023 бенефициарными владельцами являются участники ООО «Цифровая Формула Доверия Оверсиз» (владеют Обществом более чем на 25%):

- 1) Рябова Екатерина Константиновна – владеет 33,34% в ООО «Цифровая Формула Доверия Оверсиз»
- 2) Худенко Карина Анатольевна – владеет 33,33% в ООО «Цифровая Формула Доверия Оверсиз»
- 3) Вилиев Лев Юрьевич – владеет 33,33% в ООО «Цифровая Формула Доверия Оверсиз»

Ревизионная комиссия не создавалась.

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

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2023 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. В декабре 2022 года ЕС и ряд стран за пределами ЕС ввели потолок цен на поставки российской нефти. Предельная цена была установлена в размере 60 долларов за баррель и подлежит последующему регулярному пересмотру. Кроме того, в декабре 2022 года ЕС ввел эмбарго на морские поставки российской нефти. В феврале 2023 года был введен потолок цен на поставки российского газа и эмбарго на российские нефтепродукты. Несмотря на восстановление объемов торгов, финансовые и товарные рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2023 году валютные курсы к рублю значительно выросли по сравнению с курсами, действовавшими по состоянию на 31 декабря 2022 г. 24 июля 2023 года Банк России повысил ключевую ставку с 7,5% до 8,5%, 15 августа 2023 года – с 8,5% до 12%, 18 сентября 2023 года – с 12% до 13%, 30 октября 2023 года – с 13% до 15%, с 18 декабря 2023 года – до 16%. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества постоянно мониторит ситуацию на рынке для более быстрой адаптации к изменяющимся условиям, принимая решения на основе различных сценариев развития. По мнению руководства, принятые решения позволят в дальнейшем получать достаточный уровень прибыли и ликвидности для обеспечения устойчивой деятельности Общества и выполнения своих финансовых обязательств в полном объеме.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей

3. Основа составления бухгалтерской отчетности

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.

4. Допущение непрерывности деятельности

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

Исходя из текущих условий деятельности Совет директоров и руководство имеют достаточные основания полагать, что Общество располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, Общество будет и дальше придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей бухгалтерской отчетности.

5. 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 денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (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 по состоянию на отчетную дату.

Курсы иностранных валют

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
За 1 доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
За 1 евро	99,1919	75,6553	84,0695

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 расходы или доходы.

Курсовая разница, связанная с расчетами с участником по вкладам в уставный капитал, зачисляется в добавочный капитал Общества.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

6. Основные средства и нематериальные активы

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Признание основных средств:

- Объекты основных средств стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе расходов периода, в котором они были приобретены. В целях обеспечения сохранности этих объектов Обществом организован надлежащий контроль за их движением.

Основные средства отражаются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и

накопленных убытков от обесценения (при необходимости).

Оценка основных средств:

- Оценка объектов основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, производится исходя из стоимости ценностей, переданных или подлежащих передаче. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах Общество определяет стоимость аналогичных ценностей (цены продажи аналогичного актива).
- Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент завершения таких капитальных вложений.
- Общество не производит переоценку основных средств.
- Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Группы основных средств	Сроки полезного использования (лет)
Сетевое оборудование	6-7
Телекоммуникационное оборудование	5
Неотделимые улучшения	5-7

- В отдельных случаях срок полезного использования устанавливается на основании экспертных оценок технических специалистов исходя из:
 - ожидаемого срока использования этого объекта, в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью,
 - ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта,
 - нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.
- При приобретении объектов основных средств, бывших в эксплуатации, срок их полезного использования определяется:
 - Путем уменьшения срока полезного использования на количество месяцев эксплуатации данного объекта предыдущим собственником,
 - Если указанный выше способ невозможен, то технические специалисты самостоятельно определяют срок полезного использования с учетом требований техники безопасности и других факторов.
- Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится 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. Возникшие корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений. В случае, если текущие ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения учитываются как изменения в учетных оценках в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений». Указанные оценки могут иметь существенное влияние на балансовую стоимость основных средств и износ, отраженный в составе прибыли или убытка за период.

Затраты на текущий ремонт основных средств включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

Капитальный ремонт, являющийся способом улучшения или восстановления имущества, увеличивающий первоначальную стоимость восстанавливаемого объекта основных средств и превышающий установленный организацией лимит для целей признания активов основным средством, признается капитальным вложением.

7. Активы в форме права пользования

Права пользования, возникающие у арендатора, представляются в бухгалтерском балансе в качестве

самостоятельной статьи в группе статей «Основные средства»

Общество применило ФСБУ 25/2018 начиная с 1 января 2022, рассчитывая и отражая суммарный эффект первоначального признания. По каждому договору аренды в бухгалтерской отчетности единовременно признаются на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективный пересчет не применялся. Сравнительная информация не пересчитывалась.

Общество не применяло ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Общество в качестве арендатора не применяет (применяет) ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к Обществу или его выкуп на льготных условиях;
- Общество не намерено сдавать арендованное имущество в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

В случае, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, решение о применении настоящего пункта принимается арендатором в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды. В случаях, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб, решение о применении настоящего пункта принимается в отношении каждого предмета аренды.

Общество признает арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает право и обязательство по аренде, в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Общество признает активы в форме права пользования на дату начала аренды. Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения (если применимо).

Фактическая стоимость права пользования активом включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде. На дату первоначального признания права пользования активом его стоимость увеличивается на суммы предоплат и прямых затрат, а также неотделимых улучшений и величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом с даты признания объекта в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из ожидаемого срока аренды и срока полезного использования объекта аренды. Если Общество не будет уверено в получении права собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанные активы в форме права пользования амортизируются линейным методом в течение срока, наименьшего из предполагаемого срока полезного использования объекта аренды и срока аренды. Если предусмотрено право выкупа, то срок принимается равным сроку полезного использования объекта аренды.

Средние сроки полезного использования (в годах) по объектам активов в форме права пользования представлены ниже:

Активы в форме права пользования	Средние сроки полезного использования (лет)
Договоры аренды и субаренды офисных помещений	От 3 лет 5 мес до 7 лет

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- а) изменения условий договора аренды;
- б) изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете

срока аренды;

в) изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

Активы в форме права пользования тестируются на предмет обесценения в соответствии с МСФО (IAS) 36. Пункт 49 ФСБУ 25/2018 содержит требование о том, что последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются ретроспективно, если иное не установлено пунктами 50-52 настоящего Стандарта. Это означает, что все арендодатели должны обеспечить ретроспективное применение ФСБУ 25/2018.

Арендаторы имеют право упрощенного перехода на ФСБУ 25/2018 согласно п.50 ФСБУ 25/2018.

Вместе с тем, мы полагаем целесообразным начать учет в соответствии с ФСБУ 25/2018 финансовой субаренды (у Компании как субарендодателя) равно как и операционной аренды (у Компании как у арендатора) с даты перехода на ФСБУ 25/2018, по той причине, что договор субаренды обусловлен наличием договора аренды, договор субаренды не мог быть заключен до договора аренды.

Соответственно при выборе упрощенного перехода на ФСБУ 25/2018 в отношении договора аренды с 01.01.2022 представляется нецелесообразным ретроспективный подход к отражению финансовой субаренды у субарендодателя в виде корректировок сравнительных данных отчетности за прошлые годы

Общество применяет новые стандарты учета с 01.01.2022.

8. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов), отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

9. Дебиторская задолженность

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Нереальная к взысканию задолженность списывается за счет суммы создаваемого резерва.

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. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете с учетом НДС.

10. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС.

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

Определение денежных эквивалентов и составление Отчета о движении денежных средств производятся Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011.

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.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

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.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

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

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- денежные потоки, связанные с привлечением заемных средств, в том числе овердрафты (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества и представляет собой номинальную стоимость долей его участников.

13. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Обязательства по полученным займам и кредитам подлежат отражению в бухгалтерской отчетности с подразделением на долгосрочные (срок погашения по которым на отчетную дату превышает 12 месяцев) и краткосрочные (срок погашения по которым на отчетную дату не превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента погашения займа по условиям договора остается менее 12 месяцев.

14. Расчеты по налогу на прибыль

Расчет налога на прибыль организаций, а также учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02.

15. Доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Выручка от оказания услуг признавалась по мере оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

16. Расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с оказанием услуг, за исключением управленческих расходов.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с оказанием услуг.

17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

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

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство на выплату ежегодных вознаграждений по итогам работы за год;
- оценочное обязательство 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.

При признании оценочного обязательства его величина в зависимости от сути расхода:

- относится на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы;
- включается в стоимость актива.

18. Обязательства по аренде

В состав арендных платежей включаются платежи (за вычетом подлежащих возмещению сумм налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых сумм налогов), обусловленные договором аренды, в том числе:

- а) определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;
- б) переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды);
- в) справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;
- г) платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;
- д) платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;
- е) суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Допущения, использованные при расчете обязательств по аренде:

- 1) Сумма ежемесячного арендного платежа за офис «Мультиспейс» состоит из арендной компоненты, куда входят непосредственно помещение с предоставленной мебелью и не арендной компоненты, которая состоит из эксплуатационных услуг и коммунальных услуг по счетчикам.
- 2) Не арендная компонента была рассчитана исходя из статистических данных, взятых из Альманаха «Обзор рынка офисной недвижимости 2023 года», в котором рассматривались варианты аналогичные по местонахождению и категории офиса. Коммунальные услуги по счетчикам рассчитались как среднемесячные за кв.м. офиса БЦ «Ферро-плаза». Арендная компонента

- оставшаяся часть от ежемесячного платежа после вычета не арендной компоненты.
- 3) В договоре аренды нежилых помещений № ПЛ/07-0223 с компанией ООО "Палакарт" (БЦ Ферроплаза) отдельно выделены платежи за непосредственную аренду помещения и эксплуатационные расходы и коммунальные расходы.
 - 4) Ставка дисконтирования по договорам, заключенным до 01.01.2023 года, в случае внесения каких-либо изменений равняется индикативной ставке, предоставленной банком, как если бы в нем был взят кредит на время аренды.
 - 5) Ставка дисконтирования по договорам, заключенным после 01.01.2023 года была предоставлена арендодателем и равняется ставке при которой чистая приведенная стоимость будущих арендных платежей по договору на дату начала аренды у арендодателя равняется справедливой стоимости актива, переданного в аренду арендодателем.
 - 6) Процентный расход отражается во внереализационных расходах.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Проценты начисляются ежемесячно в соответствии с платежами по вышеуказанным договорам аренды. Проценты по обязательствам по аренде в отчете о финансовых результатах указываются в той же строке, где указаны проценты начисленные по займам и кредитам. В отчете о движении денежных средств общая сумма выплаченных денежных средств по договорам аренды разделяется на основную часть (представленную в составе финансовой деятельности) и проценты (в составе процентов уплаченных).

При досрочном расторжении уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

19. Изменения в учетной политике

Изменения, внесенные в учетную политику в 2023 году по сравнению с 2022 годом и влияние этих изменений на бухгалтерскую отчетность, связанные с принятием новых (изменением) стандартов бухгалтерского учета:

- в 2022 году были внесены незначительные изменения в ФСБУ 25/2018 (дата вступления изменений – 2023 год). Данные изменения не оказали дополнительного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества за 2023 год.

Новый федеральный стандарт ФСБУ 27/2021 регулирует порядок оформления, исправления и хранения первичных учетных документов и регистров бухгалтерского учета. Выпущен приказ Минфина России от 23 декабря 2021 г. N 224н, по которому срок вступления в силу абз. 1 п. 25 ФСБУ 27/2021 перенесен с 1 января 2022 года на 1 января 2024 года. Норма ФСБУ 27/2021 о хранении документов бухгалтерского учета, а также данных, содержащихся в таких документах, и размещения баз указанных данных на территории Российской Федерации подлжит обязательному применению с 1 января 2024 г.

С 1 января 2024 года вступают в силу ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина от 30.05.2022 № 87н. Данные стандарты вносят изменения в порядок учета нематериальных активов. Общество находится в процессе оценки влияния изменений на бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В соответствии с Программой разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2022-2026 гг были представлены проекты следующих стандартов в Совет по стандартам бухгалтерского учета:

- «Бухгалтерская отчетность» (предполагаемая дата вступления 2025 год);
- «Некоммерческая деятельность» (предполагаемая дата вступления 2026 год);
- «Финансовые инструменты» (предполагаемая дата вступления 2027 год).

В процессе разработки находятся следующие федеральные стандарты бухгалтерского учета: «Доходы», «Расходы», «Долговые затраты», «Участие в зависимых организациях и совместная деятельность», «Биологические активы». Сроки введения данных стандартов – не ранее 2025 года.

II. ИЗМЕНЕНИЕ ВХОДЯЩИХ ОСТАТКОВ И СРАВНИТЕЛЬНЫХ ДАННЫХ ЗА ПРЕДЫДУЩИЙ ПЕРИОД

В соответствии с ПБУ22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» в сопоставимые данные за 2022 год были внесены изменения в связи со следующими обстоятельствами:

- Обнаружение существенных ошибок в утвержденной бухгалтерской отчетности прошлого периода.

Исправление связано с реклассификацией оплаты обязательств по аренде за вычетом процентов из инвестиционной в финансовую деятельность отчета о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	За 2022 г.		
		По данным АЗ 2022 года	Реклассификация	Скорректированные данные
Денежные потоки от инвестиционных операций				
Платежи всего	4220	(735 616)	735 616	-
Прочие платежи	4229	(735 616)	735 616	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(735 616)	735 616	-
Денежные потоки от финансовых операций				
Платежи всего	4320	-	(735 616)	(735 616)
Прочие платежи	4329	-	(735 616)	(735 616)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(735 616)	(735 616)

III. Раскрытие существенных показателей

1. Основные средства

Наименование показателя	Период	На начало периода			Изменения за период					На конец периода			
		Перв-ая ст-ть	Накопл- ная амортизац ия	Остат. стоимо- сть	Поступ ило	Выбыло объектов		Списан ие Неотд. Улучш ений в пользу ЧСИА	Начисл ено аморти зации	Перв-ая ст-ть	Накопл- ная амортизац ия	Остат. стоимо- сть	
						Перв-ая ст-ть	Накопл- ная амортизац ия						
Основные средства - всего	2023 год	189 723	(183 357)	6 366	34 807	(185 582)	181 179		(3 203)	38 948	(5 381)	33 567	
	2022 год	189 723	(180 513)	9 210	-	-	-	-	(2 844)	189 723	(183 357)	6 366	
в том числе: 1) Оборудование (кабельные сети и проч.)	2023 год	119 771	(113 405)	6 366	500	(115 630)	111 227		(2 323)	4 641	(4 501)	140	
	2022 год	119 771	(110 561)	9 210	-	-	-	-	(2 844)	119 771	(113 405)	6 366	
2) Капитальные вложения в арендованное здание	2023 год	69 952	(69 952)	-	34 307	(69 952)	69 952		(880)	34 307	(880)	33 427	
	2022 год	69 952	(69 952)	-	-	-	-	-	-	69 952	(69 952)	-	

Статья «Основные средства» включает также объекты незавершенного строительства, которые в основном представляют собой капитальные вложения в арендованное здание по адресу ул. Кржижановского в 2023 году.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	2023 год	-	34 807	-	(34 807)	-
	2022 год	-	-	-	-	-

Общество не передавало в залог объекты основных средств.

2. Прочие внеоборотные активы и прочие оборотные активы

По строке 1190 отражены следующие объекты:

тыс. руб.			
Показатель	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Долгосрочная часть обеспечительного платежа по аренде	78 503	10 447	111 379
Чистая инвестиция в аренду (долгосрочная часть)	456 223	84 885	262 345
Д-р беспроцентного займа от 31.03.2022 со связанной стороной (другие связанные стороны)	-	42 000	-
Д-р беспроцентного займа от 10.10.2016 (д.с. от 16.12.20) (другие связанные стороны)	100 000	133 000	201 000
Д-р беспроцентного займа от 02.09.2020 (с учетом резерва под неоплату) (другие связанные стороны)	7 150	6 400	5 900
Резерв под д-р займа от 02.09.2020	(7 150)	(6 400)	-
Всего	634 726	270 332	580 624

По строке 1260 отражены следующие объекты:

тыс. руб.			
Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Прочие оборотные активы	332 583	290 292	907 198
<i>В том числе:</i>			
Чистая инвестиция в аренду (краткосрочная часть)	330 154	191 738	905 224
Краткосрочная часть обеспечительного платежа по аренде	-	97 116	-
Расходы будущих периодов	2 429	1 438	1 974

3. Депозитные вклады

До 2023 года Общество излишки денежных средств размещало на краткосрочные депозитные вклады в АО ИНГ Банк Евразия. В 2023 году Общество не размещало денежные средства на депозитах.

Средняя процентная ставка по вкладам в рублях составляла 4,2 % в 2022 году.

В 2023 году Общество не получало процентов от размещения излишков денежных средств на депозитных счетах, так как излишки на депозитах не размещались (в 2022 г. размер процентов составил 347 тыс. рублей). В отчете о движении денежных средств данные обороты показаны свернуто.

4. Кредиты и займы

4.1 Краткосрочные займы и кредиты

Согласно договору с АО ИНГ Банк Евразия Общество могло использовать кредитную линию в форме овердрафта. В 2022 году не было необходимости пользоваться банковским овердрафтом. Договор на предоставление кредитной линии расторгнут 18.11.2022 года.

В строку 1510 – краткосрочные заемные средства – включены проценты по долгосрочным заемным средствам (см. пункт 4.2). Согласно условиям договора, проценты должны выплачиваться раз в год.

17.06.2022 подписано соглашение о прощении основного долга по займам в рамках процесса выхода из сети ПвК. Проценты были полностью выплачены.

Движение задолженности по уплате процентов по долгосрочным заемным средствам:

<i>тыс. руб.</i>		
Наименование показателя	2023	2022
Остаток на начало отчетного периода	-	899
Начислено за период	-	13 724
Погашено за период	-	(14 623)
Остаток на конец отчетного периода	-	-

4.2 Долгосрочные заемные средства

<i>тыс. руб.</i>					
Наименование кредитора	Сумма займа по договору	Сумма долга на 31.12.22 и 31.12.23	Сумма долга по состоянию на 31.12.2021	Дата получения	Дата погашения (по договору)
Основное хозяйственное общество до 04.07.2022	180 000	-	180 000	21.12.2015	01.06.2070
Основное хозяйственное общество до 04.07.2022	450 000	-	300 000	25.06.2015	01.06.2070

17.06.2022 подписано соглашение о прощении долга в рамках процесса выхода из сети ПвК.

5. Денежные средства

<i>тыс. руб.</i>			
Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Средства на расчетных счетах	8 347	14 730	55 710
Итого денежные средства	8 347	14 730	55 710
Итого денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса)	8 347	14 730	55 710

6. Дебиторская и кредиторская задолженности

Общество не раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию по поступлению и выбытию дебиторской и кредиторской задолженности. Данная информация не является существенной для пользователей бухгалтерской отчетности Общества.

<i>тыс. руб.</i>			
Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Дебиторская задолженность			
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков (за оказанные услуги по аренде),	126 230	196 607	135 308

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
в том числе:			
- задолженность за оказанные услуги по аренде от клиентов (основное хозяйственное Общество)	335	256	-
- задолженность за оказанные услуги по аренде от связанных стороны – другие связанные стороны	82 135	148 614	78 253
- задолженность за оказанные услуги по аренде помещений от клиентов - 3-х лиц	43 760	47 737	57 055
Резерв под сомнительную дебиторскую задолженность	(43 741)	(49 240)	(49 240)
Авансы уплаченные, в том числе:	31 375	236 652	252 449
- авансы уплаченные с НДС	31 375	281 187	302 930
- НДС с авансов уплаченных поставщикам	-	(44 535)	(50 481)
Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами	427	2 084	588
Проценты по займу, выданному связанным сторонам (другие связанные стороны)	-	-	327
Итого	114 291	386 103	339 432
Кредиторская задолженность			
Расчеты с поставщиками	3 457	260	2 847
в том числе:			
-со связанными сторонами (другие связанные стороны)	240	28	-
-с третьими лицами	3 217	232	2 847
Авансы полученные, в том числе:	-	227 758	265 428
- авансы, полученные от клиентов - основное хозяйственное Общество	-	163	-
- авансы, полученные от клиентов –связанных сторон (другие связанные стороны)	-	272 443	307 800
- авансы, полученные от клиентов-3-х лиц	-	-	10 333
- НДС по авансам, полученным от клиентов	-	(44 848)	(52 705)
Задолженность по оплате налогов в бюджет		1 556	1 067
Прочая кредиторская задолженность	20	21	-
Итого	3 477	229 595	269 342

Сумма сомнительной дебиторской задолженности на конец 2021 и 2022 гг. составляет 49 240 тыс. рублей. Должник ОАО «Гефест» - сумма 13 414 тыс. рублей признан банкротом, в отношении данной задолженности имеется выигранное судебное дело о включении требований в реестр кредиторов. На данную задолженность создан резерв в размере 100%. В 2023 году данная задолженность полностью списана за счет резерва в связи с ликвидацией контрагента как банкрота.

Должник ООО «Зенон Капитал Партнерс» имеет общую задолженность на 31.12.2023 в размере 43 741 тыс. рублей (после переоценки). На остаток задолженности был создан резерв 100%.

Движение резерва сомнительной дебиторской задолженности:

	тыс. руб.	
	2023	2022

Сумма резерва на начало года	49 240	49 240
начисление резерва в отчетном году	7 915	-
восстановление резерва в отчетном году	-	-
Списано за счет резерва	(13 414)	
Сумма резерва на конец года	43 741	49 240

По состоянию на 31 декабря 2023, 31 декабря 2022, 31 декабря 2021 года просроченной кредиторской задолженности не было.

7. Прочие обязательства

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обязательства по аренде	365 646	298 062	73 993	174 874	247 316	808 814
Итого	365 646	298 062	73 993	174 874	247 316	808 814

Обязательство по аренде

Данные о изменении арендных обязательств приведены в таблице ниже.

Наименование	тыс. руб.
На 31 декабря 2021 г. (признание в связи с вступлением в силу ФСБУ 25/2018)	(1 056 130)
из нее:	
Долгосрочная часть	(247 316)
Краткосрочная часть	(808 814)
Модификация договоров аренды	(19 904)
Переоценка	91 551
Платежи за период	777 648
Начисление % по обязательству	(42 032)
На 31 декабря 2022 г.	(248 867)
из нее:	
Долгосрочная часть	(73 993)
Краткосрочная часть	(174 874)
Обязательство в связи с новым правом аренды	(814 183)
Модификация договоров аренды	-
Переоценка	36 916
Погашение за счет ранее выданного обеспечительного депозита	33 810
Платежи за период	412 382
Начисление % по обязательству	(83 766)
На 31 декабря 2023 г.	(663 708)
из нее:	
Долгосрочная часть	(365 646)
Краткосрочная часть	(298 062)

Договоры аренды заключены с третьими лицами, не связанными сторонами.

8. Налог на добавленную стоимость

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Налог на добавленную стоимость	6 542	-	15

9. Капитал и резервы

Уставный капитал оплачен полностью и составляет 1 000 тыс. рублей на 31 декабря 2023, 1 000 тыс. рублей на 31 декабря 2022, 1 000 тыс. рублей на 31 декабря 2021.

Размер уставного капитала 1 000 тыс. руб. на 31.12.2021 был сформирован со следующим распределением долей:

- ПрайсвотерхаусКуперс Истерн Юроп - 99,99% (номинальной стоимостью 999 900 руб.)
- ПрайсвотерхаусКуперс ИЮ Холдингс - 0,01% (номинальной стоимостью 100 руб.).

27.06.2022 доли ПрайсвотерхаусКуперс Истерн Юроп Б.В. и ПрайсвотерхаусКуперс Истерн Юроп Холдингз Б.В. были выкуплены ООО «Цифровая Формула Доверия – Оверсиз» в рамках принятого решения о выходе ПВК в России из состава международной сети фирм, регистрация данного договора произошла 04.07.2022.

Добавочный капитал сформирован за счет вклада в имущество, сделанного в 2015 в размере 150 000 тыс. рублей и в 2016 году в размере 10 000 тыс. рублей

10. Доходы и расходы

10.1 Выручка от продаж

тыс. руб.

Выручка	2023	2022
Проценты к получению по финансовой аренде	98 298	37 472
Доходы от операционной аренды (от аренды офисных помещений, сдаваемых в субаренду)	152 965	175 571
Итого, доходы от аренды офисных помещений, сдаваемых в субаренду	251 263	213 043

10.2 Расходы по обычным видам деятельности

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности представлена в таблице ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2023 год		За 2022 год	
	Себестоимость Продаж	Управленческие расходы	Себестоимость Продаж	Управленческие расходы
Расходы на аренду офисных помещений	176 826	780	210 652	12 463
Расходы на ремонт	-	4 162	-	6 767
Амортизация (см. пункт 1)	-	3 203	-	2 844
Расходы на охрану	-	2 964	-	5 394
Аренда помещения для проведения тренингов	2 196	-	-	-

Наименование показателя	За 2023 год		За 2022 год	
	Себестоимость Продаж	Управленческие расходы	Себестоимость Продаж	Управленческие расходы
Расходы на тренинги и обучение	-	432	-	-
Расходы на конференции	-	1 800	-	75
Офисные расходы	-	1 617	-	256
Расходы на ИТ	-	1 507	-	656
Расходы на офисные мероприятия	-	928	-	-
Расходы на страхование	93	491	-	1 437
Расходы на консультационные услуги	-	-	5 667	-
Прочие затраты	20	1 161	420	1 177
Итого	179 135	19 045	216 739	31 069

11. Прочие доходы и расходы

Расшифровка статей 2320 и 2330 представлена ниже:

Наименование	тыс. руб.	
	2023	2022
Проценты на остаток средств на счете	-	687
Проценты на депозит	-	348
Итого проценты к получению	-	1 035
Проценты по займам от связанной стороны – основного хозяйственного общества до 04.07.2022 (см. пункт 4.1)	-	(13 725)
Проценты по обязательствам по аренде (см. пункт 7)	(83 766)	(42 032)
Итого проценты к уплате	(83 766)	(55 757)

Расшифровка статей 2340 и 2350 представлена ниже:

Наименование показателя	За 2023 год		За 2022 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Прощение займа от связанной стороны – основного хозяйственного общества до 04.07.2022 (см. пункт 4.2)	-	-	480 000	-
Суммовые разницы от пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	24 198	(4 804)	63 502	(39 020)
Резерв сомнительных долгов (см. пункт 6)	-	(7 915)	-	-
Списание имущества в связи с выездом из офиса	-	(4 102)	-	-
Создание резерва по займам выданным (см. пункт 2)	-	(750)	-	(6 400)
Налог на прибыль у источника выплаты	-	-	-	(2 683)
Комиссия банка	-	(223)	-	(159)
Налог на имущество	-	(102)	-	(161)
Прочие доходы и расходы	-	(47)	-	(71)
Итого	24 198	(17 943)	543 502	(48 494)

12. Прочие поступления и прочие платежи – Отчет о движении денежных средств

		тыс. руб.	
Расшифровка	2023	2022	
Прочие поступления:			
Движение беспроцентных заемных средств выданных, свернуто	74 250	68 000	
Проценты, полученные на остаток средств на счету и по депозитам и по займам	-	1 361	
Прочее	92	-	
Итого (строка 4119 «прочие поступления»)	74 342	69 361	
Прочие платежи			
Движение беспроцентных заемных средств выданных, свернуто	-	42 500	
Погашение процентов по долговым обязательствам	-	14 623	
Оплата обеспечительного платежа	66 598	-	
Налог на прибыль у источника выплаты	1 867	2 754	
НДС, свернуто	16 058	15 514	
Прочее	142	12	
Итого (строка 4129) прочие платежи	84 665	75 403	
Выделение оплаты номинала обязательств по ФСБУ 25/2018 (платеж по договору минус % расходы, начисленные за период)	332 750	735 616	
Итого (строка 4329) прочие платежи	332 750	735 616	

13. Налог на прибыль

Наименование показателя	2023	2022
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(24 428)	405 521
Постоянные разницы отчетного периода	10 530	(456 396)
Временные разницы отчетного периода (кроме налогового убытка)	34 531	71 135
Временные разницы по налоговому убытку отчетного периода	(10 316)	(10 130)
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	10 317	10 130
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Условный (доход) расход по налогу на прибыль	(4 886)	81 104
Постоянный налоговый расход (доход)	2 106	(91 279)
Отложенные налоговые активы и обязательства отчетного периода (кроме налогового убытка)	6 906	14 227
Отложенный налоговый актив по налоговому убытку отчетного периода	(2 063)	(2 026)
Налог на прибыль по данным налогового учета	2 063	2 026

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Отложенные налоговые активы на понесенные убытки	79 938	82 001	84 051
Отложенные налоговые активы на списание задолженности	24	24	-
Отложенные налоговые активы на резерв займа выданного	1 430	-	-
Отложенные налоговые активы на разницу в СПИ БУ НУ	137	-	-
Отложенные налоговые активы с нереализованных отрицательных курсовых разниц	905	-	-
Итого отложенные налоговые активы	82 434	82 025	84 051
Отложенные налоговые обязательства (переоценка депозита)	-	(10 538)	(11 499)
Отложенное налоговое обязательство с нереализованных положительных курсовых разниц	(5 088)	(3 496)	-
Отложенное налоговое обязательство с ЧИА	(8 833)	(4 321)	(21 107)
Итого отложенное налоговое обязательство	(13 921)	(18 355)	(32 606)

В соответствии со ст.283 НК РФ срок переноса налоговых убытков не ограничен, налоговая база по налогу на прибыль текущего налогового периода организаций может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, не более чем на 50 процентов в 2021 году. Начиная с 2027 налог на прибыль может быть уменьшен на сумму убытков на 100%.

Баланс отложенного налогового актива (далее – «ОНА») на три отчетные даты приведен в таблице выше.

Для целей анализа вероятности получения налогооблагаемой прибыли в будущем и, соответственно, подтверждения возможности использования ОНА в указанной сумме, руководство Общества составило прогноз операционной прибыли на период 2024-2035 гг. (далее «прогнозные данные»).

Прогнозные данные были основаны на следующих разумных и аргументированных допущениях:

- Поддержание маржинальности по договорам субаренды со связанными сторонами на уровне 15%.

Указанных показателей Общество планирует достичь за счет корректировки условий текущих договоров субаренды со связанными сторонами, начиная с 1 июля 2024 года.

При условии достижения Обществом показателей, заложенных в прогноз, ОНА в сумме 82 434 тыс. руб. будет полностью использован против налогооблагаемой прибыли в течение 12 лет после отчетной даты.

14. Чистая инвестиция в аренду

14.1 Сверка валовой и чистой стоимости инвестиции в неоперационную (финансовую) аренду

тыс. руб.

	Наименование показателя	ООО «Палакарт»	ООО «Мультиспейс»	АО "БТК Девелопмент"	ООО "КВАРТАЛ 674-675"	Итого тыс. руб.
31.12.21	Валовая стоимость инвестиций в аренду	-	-	180 600	1 037 777	1 218 377
	Эффект дисконтирования	-	-	(23 251)	(27 557)	(50 808)
	Чистая стоимость инвестиций в аренду	-	-	157 349	1 010 220	1 167 569
31.12.22	Валовая стоимость инвестиций в аренду	-	-	152 672	140 236	292 908
	Эффект дисконтирования	-	-	(14 915)	(1 367)	(16 282)
	Чистая стоимость инвестиций в аренду	-	-	137 757	138 869	276 626
31.12.23	Валовая стоимость инвестиций в аренду	217 660	609 305	96 408	-	923 373
	Эффект дисконтирования	(68 005)	(62 677)	(6 314)	-	(136 996)
	Чистая стоимость инвестиций в аренду	149 655	546 628	90 094	-	786 377

Ставка дисконтирования по валютным договорам в 2022 и 2023 гг. составляла 4,10%.

Применяемая ставка дисконтирования по рублевым договорам в 2022 году была в диапазоне от 8,41% до 9,55%, в 2023 году – в диапазоне от 9,55% до 13,11%.

14.2 Информация о значительных изменениях чистой стоимости инвестиции в неоперационную (финансовую) аренду

тыс. руб.

	2023	2022
ЧИА на начало периода	276 623	1 167 569
Проценты начисленные	98 298	37 472
Погашение арендных платежей	(416 041)	(880 038)
Изменение условий договоров субаренды, поступление новых договоров аренды	814 112	25 796
Пересчет ЧИА, выраженного в ин. валюте	13 385	(74 176)
ЧИА на конец периода	786 377	276 623

14.3 Характер и порядок расчета негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды. Так как объект аренды по договору не переходит арендодателю, ликвидационная стоимость равна 0.

14.4 Потенциальные денежные потоки, обусловленные гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды: по договорам аренды гарантий выкупа по окончании срока аренды нет.

14.5 Распределение, причитающихся арендодателю арендных платежей по срокам погашения с отражением номинальных сумм арендных платежей для первых пяти лет отдельно по каждому году, для оставшегося периода - в общей сумме; ДС и КС

31.12.2021	до 1 года	с 1 до 2	с 2 до 3	с 3 до 4	с 4 до 5	более 5	Итого тыс. руб.
АО "БГК Девелопмент"	52 859	52 858	52 859	22 024	-	-	180 600
ООО "КВАРТАЛ 674-675"	889 655	148 122	-	-	-	-	1 037 777
Итого:	942 514	200 980	52 859	22 024	-	-	1 218 377
31.12.2022	до 1 года	с 1 до 2	с 2 до 3	с 3 до 4	с 4 до 5	более 5	Итого тыс. руб.
АО "БГК Девелопмент"	63 174	63 174	26 324	-	-	-	152 672
ООО "КВАРТАЛ 674-675"	140 236	-	-	-	-	-	140 236
Итого:	203 410	63 174	26 324	-	-	-	292 908
31.12.2023	до 1 года	с 1 до 2	с 2 до 3	с 3 до 4	с 4 до 5	более 5	Итого тыс. руб.
АО "БГК Девелопмент"	68 053	28 355	-	-	-	-	96 408
ООО «Мультистейс»	299 026	299 026	11 253	-	-	-	609 305
ООО «Палакарт»	30 519	32 045	33 647	35 239	37 096	49 114	217 660
Итого:	397 598	359 426	44 900	35 239	37 096	49 114	923 373

14.6 Доходы и расходы от выбытия предмета аренды:

В 2022 году не было, так как договоры, признанные финансовой арендой, не расторгались в 2022 году.

В 2023 году истек срок договора с ООО "КВАРТАЛ 674-675", досрочного расторжения не было, поэтому при выбытии объекта аренды чистая стоимость инвестиций в аренду и баланс обязательства по аренде на дату выбытия были равны нулю.

14.7 Порядок управления рисками, связанными с правами на предмет аренды.

Прав на предмет аренды договором не предусмотрено. Единственный риск, связанный с финансовой арендой - это валютный риск в отношении части договора аренды, заключенного в у.е. Однако, по состоянию на 31.12.2023 договор с ООО "КВАРТАЛ 674-675" истек и ЧИА по данному договору отсутствует.

15. Обеспечения обязательств и платежей

Между Обществом и ПАО «Банк Уралсиб» в обеспечение договоров кредитной линии и овердрафта заключены договоры поручительства на следующих условиях:

а) Лица, за которое Общество предоставляет поручительство: другие связанные стороны Общества

1). Лимит гарантийных обязательств Общества (гаранта): 1 200 000 тыс. рублей.

Между Обществом и ПАО «Банк Уралсиб» в 2023 году заключены договоры поручительства:

- на срок не более 8 лет по соглашениям о выдаче независимых банковских гарантий между ПАО «Банк Уралсиб» и прочими связанными сторонами Общества с лимитом 1,2 млрд. руб. по каждому из заключенных соглашений;

- на срок не более 8 лет по договорам об открытии кредитной линии между ПАО «Банк Уралсиб» и прочими связанными сторонами Общества с лимитом 1,2 млрд. руб., срок лимита кредитной линии – 5 лет;

- на срок не более 8 лет по договорам об овердрафте между ПАО «Банк Уралсиб» и прочими связанными сторонами Общества с лимитом 1,2 млрд. руб., срок овердрафта – 1 год с даты подписания Договора овердрафта и может быть продлен на 24 месяца в случае реализации Банком опционов, предоставленных Обществом в рамках Договора об овердрафте.

Между Обществом и ПАО «Банк Уралсиб» в 2023 году были заключены залоговые сделки (предмет залога - залоги прав по договорам об открытии залогового счета):

- в целях обеспечения исполнения обязательств по соглашению о выдаче независимых банковских гарантий;

- в целях обеспечения исполнения обязательств по договору об открытии кредитной линии;

- в целях обеспечения исполнения обязательств по договору об овердрафте.

16. Связанные стороны

Основное хозяйственное общество – Общество с ограниченной ответственностью «Цифровая Формула Доверия Оверсиз» (с 04.07.2022) – 100 % доля в капитале; Частная компания с ограниченной ответственностью «ПрайсвотерхаусКуперс Истерн Юроп Б.В.» (до 04.07.2022) – 99,99 % доля в капитале.

Другие связанные стороны – операции и остатки расчетов с которыми раскрыты в силу того, что на них оказывают значительное влияние те же юридические или физические лица или одна и та же группа лиц, которые контролируют или оказывают значительное влияние на Общество.

Стоимость приобретенных и оказанных услуг между связанными сторонами (без учета НДС) составила:

		тыс. руб.			
Категория стороны	Характер операции	(Закупки)/ Продажа 2023	(Закупки)/ Продажа 2022	(Выплаты)/ Поступления 2023	(Выплаты)/ Поступления 2022
Связанная сторона – основное хозяйственное общество					
Основное хозяйственное общество с 04.07.2022	Услуги оказанные по субаренде офисных помещений	399	355	493	313
Основное хозяйственное общество до 04.07.2022	Проценты к уплате по займу полученному	-	(13 724)	-	(14 623)
Основное хозяйственное общество до 04.07.2022	Прощение займов полученных	-	480 000	-	-
Другие связанные стороны					
Другие связанные стороны	Услуги оказанные по субаренде офисных помещений	152 421	149 066	589 911	570 122
Другие связанные стороны	Расходы на ИТ	(200)	-	-	-

Категория связанной стороны	Характер операции	(Закупки)/ Продажа 2023	(Закупки)/ Продажа 2022	(Выплаты)/ Поступления 2023	(Выплаты)/ Поступления 2022
Другие связанные стороны	(Предоставление займа беспроцентного)/ Погашение беспроцентного займа (см. п. 12)	-	-	33 000	(40 000) 108 000
Другие связанные стороны	Консультационные услуги полученные	-	(5 667)	-	(5 667)
Другие связанные стороны	(Предоставление зама беспроцентного)/ Погашение беспроцентного займа (см. п. 12)	-	-	42 000	(50 000) 8 000
Другие связанные стороны	(Предоставление займа беспроцентного)/ Погашение беспроцентного займа (см. п. 13)	-	-	(750)	(500)

Операции по финансовой аренде со связанными сторонами раскрыты в пункте 14, так как все договоры субаренды заключены со связанными сторонами.

Остатки взаиморасчетов со связанными сторонами раскрыты в разделе 2, 4.2, 6, 14.

К основному управленческому персоналу относятся Генеральный Директор и члены Совета директоров Общества. Общая начисленная и выплаченная сумма вознаграждения основного управленческого персонала, включая НДФЛ и социальные взносы, в 2023 году составила 21 тыс. рублей (в 2022 году – 27 тыс. рублей). Выплаты носят краткосрочный характер.

Операции со связанными сторонами проводились на обычных коммерческих условиях.

17. События после отчетной даты

05.02.2024 АО «АКГ «Технологии Доверия» выкупило 100% долю в ООО «Технологии Доверия – Проперти» у ООО «Цифровая Формула Доверия Оверсиз» за 1 000 тыс. рублей.

Прочих событий после отчетной даты не выявлено.

18. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Налогообложение

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического

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

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. 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 может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

Управление капиталом

Величина чистых активов Общества составляет 531 384 тыс. рублей на 31 декабря 2023 года, 553 031 на 31 декабря 2022 года, 137 263 тыс. рублей на 31 декабря 2021 года.

Политика управления рисками по сравнению с 2022 годом не изменилась.

Генеральный директор ООО «Технологии Доверия – Проперти»

  Купро Е.Г.

1 апреля 2024 г.