Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "ЛПС" за 2023 год

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

1. Общие положения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Логистический парк «Софийский». Предыдущее наименование – Общество с ограниченной ответственностью «МАЭРСК ПРОПЕРТИ ХОЛДИНГ». Новое наименование зарегистировано регистрация 18.04.2023

Юридический адрес: 196642, Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка, ул.Софийская, дом 118, корпус 3, строение 1, офис 2.308.

Дата регистрации: 11 апреля 2019.

Видами деятельности Общества являются предоставление в аренду и управление собственным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2), покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10).

Основной государственный регистрационный номер 1197847088900.

Уставный капитал Общества составляет 100 000 рублей, который полностью принадлежит ООО «Управление Агроактивами»

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2023 составила 7 человек, в т.ч. 2 внешних совместителя. По состоянию на 31.12.2022 года численность составляла 7 человек, в т.ч. 3 внешних совместителя.

Органами управления Общества согласно Уставу являются:

- общее собрание участников,
- генеральный директор.

Генеральный директор:

- С 22.12.2022 по настоящее время - Зубачек Вадим Петрович.

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «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.

Если по конкретному вопросу ведения бухгалтерского учета в федеральных стандартах бухгалтерского учета не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то Общество разрабатывает соответствующий способ исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами. При этом Общество, основываясь на допущениях и требованиях, приведенных в пунктах 5 и 6 ПБУ 1/2008, использует в первую очередь международные стандарты финансовой отчетности (п. 7.1 ПБУ 1/2008).

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

2.1. Основные средства

Общество применяет стандарты ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление и т.п.).

Общество не применяет стандарт ФСБУ 6/2020 по отношению к объектам, отвечающим признакам отнесения к основным средствам, но стоимостью приобретения которых ниже 100 000 руб. Расходы на приобретение (создание) таких объектов признаются расходами периода, в котором они понесены на основании первичных документов поставщиков.

В бухгалтерском балансе все основные средства отражены по первоначальной стоимости за минусом сумм накопленной амортизации и результатов теста на обесценение.

Амортизация основных средств производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленных Обществом с учетом ожидаемой производительности или мощности; заявленного срока полезного использования согласно техническим паспортам на оборудование, ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

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 в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (п.37 ФСБУ /2020). Инвестиционными активами общество признает объекты, подготовка которых к предполагаемому использованию составляет более 12 месяцев.
Имущество Общества разделяется на ЕГДС (единица генерирующая денежные средства) по территориальному признаку ведения деятельности и месту нахождения актива. Для проведения оценки основных средств на предмет обесценения Общество привлекает независимых оценщиков.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в 3 года.

2.2. Аренда

Общество применяет стандарт ФСБУ 25/2018.

Общество классифицирует все объекты основных средств, переданных арендатору, как операционная аренда и не изменяет прежний принятый порядок учета актива (п.41 ФСБУ 25/2018). Доходы по операционной аренде признаются Обществом ежемесячно.

2.3. Запасы

Оценка и списание МПЗ производится по фактической себестоимости единицы МПЗ.

По отношению к объектам, приобретаемых в управленческих целях, стандарт ФСБУ 5/2019 не применяется и списание на расходы производится в том отчетном периоде, когда данные объекты были приобретены на основании первичных документов поставщиков.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются равномерно в течение периодов, к которым они относятся. Расходы будущих периодов в учете отражаются в статье «Запасы».

2.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается ежемесячно по заключенным договорам аренды. Дебиторская задолженность по операционной и финансовой аренде показываются в балансе обособленно.

При возврате предмета финансовой аренды Обществу такой предмет принимается к бухгалтерскому учету в качестве актива определенного вида исходя из соответствующих условий признания с одновременным списанием оставшейся чистой стоимости инвестиции в аренду (п.40 ФСБУ 25/2018).

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:
- нарушение сроков оплаты,
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников,

- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника,
- невозможность удержания имущества должника,
- обеспеченность долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.

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

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

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

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.

В отчете о движении денежных средств косвенные налоги, полученные в составе поступлений от покупателей и заказчиков, перечисленные поставщикам и подрядчикам, перечисленные и возвращенные из бюджета, показываются свернуто.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. Операции по купле-продаже валюты показываются свернуто.

Выпущенные нераскрытые аккредитивы в пользу с поставщиков и подрядчиков показываются в отчетности по статье Денежные средства.

2.6. 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, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008. № 107н.

2.7. Оценочные обязательства

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

Общество создает 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.

2.8. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. В числе долгосрочных активов представляются основные средства. Обязательства учитываются отдельно как долгосрочные и краткосрочные.

2.9. Расчеты по налогу на прибыль и отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Обязательства (активы) по текущему налогу за текущий и предыдущие периоды оцениваются в сумме, которую ожидается уплатить налоговым органам (истребовать к возмещению налоговыми органами), рассчитанной с использованием ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых по состоянию на конец отчетного периода.

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто, соответственно, в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Величина изменения ОНА по налогу на прибыль показывается по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

Ранее признанные ОНА тестируется ежегодно перед составлением отчетности по следующим критериям:
- обоснованность возникновения,
- достаточность документального подтверждения,
- возможность использования в будущих периодах, в. т.ч. правомерность исчисления сроков признания ОНА и сроков возможных налоговых проверок, вероятность согласия налогового органа с произведенными ранее расчетами по налогу на прибыль (отсутствие налоговых неопределенностей).

Если в прошлом Общество имело убытки, оно признает ОНА в отношении неиспользованных налоговых убытков только в той мере, в которой имеются в достаточном объеме налогооблагаемые временные разницы или существует иное убедительное свидетельство того, что в будущем возникнет достаточная налогооблагаемая прибыль.
В той мере, в которой наличие налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть неиспользованные налоговые убытки, не является вероятным, ОНА не признается.
На конец каждого отчетного периода организация повторно оценивает непризнанные ОНА. Общество признает ранее непризнанный ОНА в той мере, в которой становится вероятным, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит возместить этот ОНА.

Если в результате противоречивости или изменения законодательства и/или судебной практики и/или разъяснений администрирующего ведомства отсутствует ясность или возникают неопределенности в истолковании норм налогового законодательства (далее «неопределенная налоговая трактовка») в отношении ранее правомерно примененного Обществом порядка расчета налога на прибыль как в текущем отчетном периоде, так и в прошлых периодах, еще подлежащих налоговой проверке, то для целей составления бухгалтерской отчетности с учетом принципа осмотрительности Общество отражает влияние неопределенности путем создания резерва под неопределенную налоговую трактовку.
Резерв создается в том периоде, в котором Общество определит отсутствие высокой вероятности того, что налоговый орган согласится с неопределенной налоговой трактовкой. Отсутствие высокой вероятности подтверждается наличием фактов отрицательных судебных дел в организациях по схожим обстоятельствам, противоречивостью судебной практики, противоречивых разъяснений государственных органов.
Резерв оценивается по методу наиболее вероятной суммы и отражается в составе кредиторской задолженности. Если неопределенная налоговая трактовка затрагивает также и отложенные налоги, Общество применяет аналогичные выводы и отражение такого влияния и для отложенного налога.

Общество ежегодно оценивает влияние изменения фактов и обстоятельств (изменение законодательства и судебной практики, истечение права на проверки) или появления новой информации относительно неопределенной налоговой трактовки и порядок отражения ее влияния и оценки.
В случае появления фактов и обстоятельств, свидетельствующих о том, что вероятность согласия налогового органа с неопределенной налоговой трактовкой примененной Обществом стала высокой, Общество сторнирует ранее признанные резервы.
Общество рассматривает каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности для увеличения точности прогноза результата разрешения неопределенности.

2.10. Выручка

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999. № 32н.
Основным видом деятельности Общества является предоставление в аренду и управление собственным нежилым недвижимым имуществом.

Доходы от сдачи имущества в операционную аренду отражаются в «Отчете о финансовых результатах» по строке «Выручка» за минусом НДС.

Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации:

- поступления от продажи основных средств и иных активов отличных от денежных средств;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

2.11. Проценты к получению

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются в качестве доходов периода, за который они начислены.
Доходы от сдачи имущества в финансовую аренду отражены в Отчете о финансовых результатах в строке «Проценты к получению по инвестиции в аренду».

2.12. Расходы

В целях составления отчетности за 2023 г., к себестоимости услуг относятся следующие виды расходов:

- Оплата труда инженерного персонала
- Взносы на обязательное страхование инженерного персонала
- Амортизация оборудования
- Техническое обслуживание склада и оборудования, охрана склада
- Коммунальные услуги
- Охрана склада
- Земельный сервитут
- Прочие расходы

К управленческим расходам относятся следующие виды расхода:

- Оплата труда административного персонала
- Аренда офиса
- Материальные расходы
- Взносы на обязательное страхование административного персонала
- Амортизация компьютерного и офисного оборудования
- Представительские и командировочные расходы
- Прочие расходы

Расходы, признаваемые прочими расходами:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов) за исключением процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

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

3.1. Основные средства

Раскрытие наличия и движения основных средств приведено в разделе 2 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Имущество Общество поделено на 2 ЕГДС (единица генерирующая денежные средства) по территориальному признаку – Склад в Санкт-Петербурге и Терминал в Новороссийске.

В 2023 году Терминал в Новороссийске продан. Выручка составила 739 445 тыс. руб., себестоимость проданного имущества – 1 146 229 тыс. руб. Убыток от реализации составил 406 784 тыс. руб.

Амортизируемые объекты основных средств

Раскрытие движения основных средств и начисленной амортизации приведено в разделе 1 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Неамортизируемые объекты основных средств

Перечень объектов основных средств Общества, по которым не начисляется амортизация:

Наименование объекта ОС	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Земельный участок. Кадастровый номер 78:37:1781905:3197	15 264
Земельный участок. Кадастровый номер 78:37:1781905:3461	187 355
Земельный участок 78:37:1781905:3054	23 543
Земельный участок 78:37:1781905:3047*	160 447
Земельный участок 78:37:1781905:3046*	175 839
Земельный участок 78:37:1781905:3045	46 651
Газон	1 090
Итого:	**610 189**

* Участки объединены в один участок за номером 78:37:1781905:3477 , дата регистрации 12 декабря 2023 г.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 Общество не имеет объектов основных средств, переданных в залог.

У Общества заключено Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 06.07.2020 с ООО «УК «А класс капитал». Расходы на земельный сервитут включают в себя право ограниченного пользования частью земельного участка, а именно право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через земельный участок в границах сервитута в целях обеспечения доступа к объектам недвижимости Общества (земельный участок и склад, КПП 1 и 2). Сервитут является постоянным и бессрочным. Плата за 2023 г. составила 9 978 тыс. руб. (за 2022 – 8 914 тыс. руб.).

Незавершенные капитальные вложения

Перечень объектов незавершенных капитальных вложений в Санкт-Петербурге, включенных в статью 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса, представлен ниже в таблице:

Наименование объекта	Стоимость, тыс. руб.	
	2022	2022
Электрические сети для АБК и парковки	7 423	7 083
Итого:	**7 423**	**7 083**

3.2. Запасы

Раскрытие движения запасов приведено в разделе 2 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Общество учитывает в составе запасов материалы для ремонта и содержания имущества.

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Наименование	31.12.2023	31.12.2022
Средства на расчетных счетах в рублях	5 772	25 129
Итого денежные средства	**5 772**	**25 129**

По строке «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств отражены следующие операции:

Прочие платежи	2023	2022
Взносы на государственное социальное страхование	3 885	6 244
Налог на имущество, земельный и на доходы ИЮЛ	42 054	38 310
Расчеты с подотчетными лицами	106	24
Прочие	597	1 774
Итого прочие платежи	**46 642**	**46 352**

3.4. Налоги

3.4.1. Налог на прибыль и отложенные налоги

Общество исчисляет и учитывает текущие и отложенные налоговые активы и обязательства, руководствуясь применимым налоговым законодательством Российской Федерации.

Могут существовать неясности в отношении того, как налоговое законодательство применяется к конкретным операциям или обстоятельствам. Приемлемость конкретного истолкования норм налогового законодательства может быть неизвестна до тех пор, пока соответствующий налоговый орган или суд не примет решение в будущем.

Наименование	2023		2022	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
Условный расход по налогу на прибыль / (Условный доход по налогу на прибыль)	(356 019)	(71 204)	2 882 750	576 550
Постоянные налоговые обязательства/активы (ПНО/ПНА)				
ПНО (расходы, не учитываемые для целей налогообложения)	5 608	1 122	23 502	4 701
ПНА (в части прощения долга по займам)	-	-	(2 996 435)	(599 287)
Итого ПНО/ПНА	**5 608**	**1 122**	**(2 972 933)**	**(594 586)**
Отложенные налоговые активы/обязательства (ОНА/ОНО)				
Начисление ОНА	351 225	70 245	53 409	10 682
По полученному убытку за 2023г.	350 350	70 070		
По полученному убытку за 2022	-	-	53 409	10 682
Начисление (погашение) оценочного обязательства на оплату отпусков	875	175		
Начисление ОНО	(814)	(163)	36 773	7 354
В связи с применением ФСБУ 25/2018 и 6/2020	(814)	(163)	36 773	7 354
Итого изменение отложенных активов для целей расчета налога на прибыль	**350 411**	**70 082**	**90 182**	**18 036**
Итого текущий налог на прибыль	**-**	**-**	**-**	**-**
Налогооблагаемая прибыль / (убыток)	-	-	-	-

Постоянные налоговые обязательства образовались в результате осуществления Обществом расходов, не признаваемых расходами в соответствии с гл.25 Налогового Кодекса РФ (представительские расходы, сверхнормативные расходы по процентам по займу, а также расходы по процентам, превышающие предельные проценты в соответствии со ст.269 НК РФ, иные начисленные расходы).

3.4.2. Налог на имущество

Общество исчисляет налог на имущество в соответствии со ст. 375 НК РФ исходя из среднегодовой стоимости имущества. Ставка налога составляет 2,2%.

3.4.3. Земельный налог

Общество исчисляет земельный налог в соответствии со ст. 390 НК РФ исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Ставка налога составляет 1,5%.

3.4.4. НДС

Общество является плательщиком НДС на основании пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ.
В 2023 году Общество предъявило к вычету НДС, связанный со строительством основных средств. Сумма полученного к возврату налога составила 69 063 тыс. руб.

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о составе дебиторской и кредиторской задолженности за 2023 и 2022 годы раскрыта в разделе 3 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резерв по сомнительным долгам не создавался в виду отсутствия задолженности невозможной к взысканию.

Инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами проведена по состоянию на 31.12.2023 и на 31.12.2022.

3.6. Добавочный капитал

Добавочный капитал составляет 1 579 312 тыс. руб. и включает в себя денежные вклады в имущество предыдущего участника общества «Дамко Эйша Инвестмент Б.В.»
Цель вкладов – развитие операционной деятельности общества на первоначальном этапе до достижения целевых показателей рентабельности.

3.7. Выручка

В 2023 году Общество продолжало деятельность по сдаче имущества в аренду, что является основным видом деятельности.

Виды доходов по обычным видам деятельности	**2023**	**2022**
Выручка от сдачи в аренду имущества, расположенного в Санкт-Петербурге	167 700	236 189
Выручка от сдачи в аренду имущества, расположенного в Новороссийске	71 938	126 790
Компенсация за пользование арендованным имуществом при расторжении договора аренды имущества, расположенного в Санкт-Петербурге	88 514	-
Итого	**328 152**	**362 979**

3.8. Себестоимость

Виды расходов	**2023**	**2022**
Оплата труда инженерного персонала	16 091	31 330
Взносы на обязательное страхование	4 368	5 792
Амортизация оборудования	122 216	70 726
Техническое обслуживание склада и оборудования	23 266	27 147
Коммунальные услуги	33 147	36 559
Малоценное оборудование и запасы	23 459	
Охрана склада	8 482	8 421
Земельный сервитут	9 978	8 914
Консультационные (юридические) услуги	-	23
Страхование имущества и ответственности	1 196	-
Прочие	-	4 386
Итого	**242 203**	**193 298**

3.9. Управленческие расходы

Виды расходов	2023	2022
Оплата труда административного персонала	1 756	2 630
Аренда офиса	-	368
Материальные расходы	1 091	1 025
Взносы на обязательное страхование	237	220
Амортизация компьютерного и офисного оборудования	1 431	1 431
Представительские и командировочные расходы	62	-
Консультационные, юридические, аудиторские услуги	10 929	1 889
Прочие	1 025	449
Итого	**16 531**	**8 012**

3.10. Прочие доходы и прочие расходы

Прочие доходы:

Наименование дохода	2023	2022
Продажа терминала в Новороссийске	739 445	-
Прочие	307	-
Прибыль от покупки валюты	-	-
Доходы от прощения долга по договорам займа	-	2 996 435
Итого прочих доходов:	**739 752**	**2 996 435**

Прочие расходы:

Наименование расхода	2023	2022
Налог на имущество и земельный налог	41 628	34 269
Банковская комиссия и сборы	456	108
Курсовая разница	-	70 499
Убыток от покупки валюты	-	1 660
Себестоимость Терминала в Новороссийске	1 146 229	-
Расходы, связанные с выбытием прочего имущества	-	25
Прочие расходы	346	568
Пени и штрафы по хоз.договорам	-	802
Списание НДС	1 419	-
Итого расходов	**1 190 078**	**107 931**

3.11. Проценты к получению и оплате:

Вид процента	2023	2022
Проценты к уплате по полученным займам	-	(184 350)
Проценты к получению на остаток по банковскому счету	925	639
Проценты к получению по ЧИвА	-	90 917
Проценты к получению по займам выданным	23 964	-

3.12. Связанные стороны

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.

За 2023 гг. были совершены следующие операции со связанными сторонами, компаниями группы:

1) ООО «Управление Агроактивами». Вид операции: предоставление займа;
2) ООО «ЛПС-Транспорт». Вид операции: договор аренды склада и оборудования;
3) Генеральный директор – Зубачек В.П.;

Операции, проведенные со связанными сторонами (без учета НДС), тыс. руб.:

Связанные стороны	2023		2022	
	Выручка (аренда склада)	Расходы	Выручка (аренда склада)	Расходы (покупка оборудования)
ООО «ЛПС-Транспорт» (прежнее наименование ООО «Маэрск-Транспорт»	128 096	61 357	350 671	-
Всего	**128 096**	**61 357**	**350 671**	**-**

Дебиторская задолженность, отраженная в бухгалтерском балансе на 31.12.2022 по оплате аренды склада ООО «ЛПС Транспорт» в размере 315 245 тыс. руб.: задолженность подтверждена актом сверки, от покупателя получено гарантийное письмо и подтверждено наличие средств для ее погашения.

Дебиторская задолженность, отраженная в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 по оплате аренды склада ООО «ЛПС Транспорт» в размере 49 758 тыс. руб.: задолженность подтверждена актом сверки.
Договоры аренды с ООО «ЛПС-Транспорт» в 2023 году расторнуты.
ООО «ЛПС-Транспорт» в 2024 году подал заявление о добровольной ликвидации общества и планирует полностью погасить задолженность перед Обществом.

Задолженность ООО «Управление Агроактивами» по предоставленному займу составляет 1 187 500 тыс. рублей, задолженность по начисленным процентам к получению 23 964 тыс. руб.

Вознаграждение основному управленческому персоналу:
Сумма вознаграждения в 2023 г. составила 17 004 тыс. руб., без учета суммы страховых взносов (в 2022 г. – 23 809 тыс. руб., без учета суммы страховых взносов). Все вознаграждения основному управленческому персоналу носят краткосрочный характер.

3.13. Операции по полученным займам

На 31.12.2023 и на 31.12.2022 у Общества в балансе отсутствуют непогашенные долговые обязательства.

4. Информация о непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность за 2023 год была составлена с учетом допущения о том, что в обозримом будущем Общество будет продолжать деятельность.

5. Условия ведения деятельности и риски

- судебные разбирательства

С ЗАО «Агентство по реконструкции и застройке нежилой зоны «Шушары»:

Общество в качестве ответчика:
Взыскание денежных средств за выполненные работы в сумме 47 265 814 руб.
Решение первой инстанции: отказать в иске обеим сторонам в полном объеме.
Решение апелляционной инстанции: отменить решение первой инстанции, взыскать с Общества 47 468 814 руб.

Подана кассационная жалоба. Шанс её удовлетворения рассматриваем как средний.

- валютный риск
У Общества отсутствуют в данный момент валютные обязательства, соответственно валютный риск оценивается как низкий.

- рост кредитных ставок
Общество оценивает данный риск как низкий по причине отсутствия в данный момент кредитов и займов, выданных и/или полученных.

- риск ликвидности
Риск ликвидности связан с возможностью для Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам и др. В настоящее время, с учетом принимаемых мер по управлению риском (планирование, контроль, урегулирование вопросов по расторжению/возобновлению договоров с ООО «Ф Логистик»), Общество оценивает данный риск как средний.

-риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами, как в связи с неоднозначными формулировками в соответствующих нормативных актах, так и в связи с наличием расхождений во мнениях представителей различных государственных органов относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов.

Существует неясность в отношении того, как налоговое законодательство применяется к конкретным операциям или обстоятельствам, связанным с учетом заемного финансирования.

Общество повторно проанализировало неопределенные налоговые трактовки и считает, что в 2023 г. не наступило существенного изменения фактов или событий, которые могут быть рассмотрены как обстоятельства, повышающие степень риска. Общество считает, что существует риск попытки предъявления претензий со стороны проверяющих органов.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, общество оценивает как низкие.

В соответствии с экономическим содержанием осуществленных операций Обществом считает, что согласие налоговых органов с осуществлённой налоговой трактовкой Общества более вероятно, чем нет. Поэтому Общество оценивает, что вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Однако приемлемость конкретного истолкования норм налогового законодательства может быть неизвестна до тех пор, пока соответствующий налоговый орган или суд не примет решение в будущем. Поэтому оспаривание или проверка налоговым органом конкретного истолкования норм налогового законодательства может оказать влияние на учет текущих или отложенных налоговых активов или обязательств.

В следующем году Общество повторно проанализирует появление новой информации, которая оказывает влияние на суждения или расчетные оценки по всем налоговым обязательствам текущих и прошлых периодов, подлежащих проверке.

- репутационный риск

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, минимальны.

- страновой риск

Обострившаяся в феврале 2022 геополитическая обстановка привела к вводу новых многосторонних ограничительных мер между странами, что в свою очередь повлияло на непрогнозируемое резкое колебание курсов иностранных валют по отношению к рублю, рост цен на энергоносители в Европейском регионе, повышение ключевой ставки процента Банком России, ограничения в перемещении некоторых групп товаров. В связи с данными обстоятельствами произошло снижение экспортно-импортных операций из/в Российскую Федерацию и ускорение темпов инфляции.

Основным активом Общества является склад и необходимая инфраструктура в Санкт-Петербурге, которые предназначены для хранения продуктов питания. Данные товары затронуты ограничительными мерами незначительно, однако на эти товары оказывается влияние логистических трудностей. На данный момент дефицита фруктов и овощей на рынке не наблюдается, а импорт отдельных позиций в Российскую Федерацию вырос.

Общество наблюдает за востребованностью современного технически-оборудованного склада и оценивает ее положительно.

Общество оценивает для себя данный риск как средний.

- эпидемиологические риски

Ограничения, введенные в целях нераспространения коронавирусной инфекции COVID-19, практически перестали действовать и не оказывают никакого влияния на продажи или цепочку поставок Общества. Руководство Общества не ожидает влияния этой ситуации на Общество в будущем, но тем не менее продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

- прочие риски

Общество подвержено риску обесценения стоимости недвижимости и снижению ставок аренды. В 2023 году Общество самостоятельно провело оценку объекта недвижимости и убедилось, что на 31.12.2023 года отсутствует снижение рыночной стоимости основного актива в собственности Общества.

6. События после отчётной даты и условные факты хозяйственной деятельности

С 19.03.2024 по расчетному счету Общества наложены ограничения в виде ареста на сумму 47 434 831,78 рублей по судебному разбирательству с ЗАО «Агентство Шушары».

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имели место другие факты хозяйственной деятельности, которые могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые должны отражаться в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98.

Руководитель ООО «Маэрск Проперти Холдинг» _____ Зубачек В.П.

31 марта 2024 г.