

ООО «Манхэттен Девелопмент»

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Манхэттен Девелопмент» (ООО «Манхэттен Девелопмент»)
Регистрирующий орган	Свидетельство от 25.08.2004 г. серия 34 № 001062087, ОГРН № 1046300900799. Регистрирующий орган – Инспекция Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Волгограда
Начало финансово-хозяйственной деятельности	IV квартал 2004 г.
ИНН	6319107260
КПП	772401001
Юридический адрес	115612, г. Москва, муниципальный округ Братеево вн.тер.г., Бесединское шоссе, д.15, пом. 110/1
Почтовый адрес	400137, г. Волгоград, б-р 30-летия Победы, 21
Телефон	(8442) 48-96-27
Факс	(8442) 48-96-47
Единоличный исполнительный орган	Управляющая компания ООО «Манхэттен Риал Эстейт Менеджмент» на основании договора управления № 4/2023 от 21.04.2023 г. (до 21.04.2023 г. договор управления №AS-MA-11/2010 от 03.03.2011 г.).
Генеральный директор Управляющей компании	Каракьян Артур Рафаэльевич (до 21.04.2023 г. - Пести Эшел).
Телефон управляющей компании	(495) 232-42-64
Факс управляющей компании	(495) 232-42-65
Среднесписочная численность за 2021 - 2023 года	0 человек
Основные виды деятельности	ОКВЭД 68.20.21 - Аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества
Дополнительные коды ОКВЭД	68.2, 68.20, 68.20.29, 69.20.2
Филиалы и представительства	Нет
Собственное недвижимое имущество, кроме земельных участков	1. Торгово-развлекательный комплекс «Парк Хаус» 2. Торговый комплекс «ОБИ»
Земельные участки	Земельный участок с кадастровым номером 34:34:03 0070:0155
Обязательный аудит	Да
Аудитор Общества	ООО "ДР. ФОЙГТ И ПАРТНЁРЫ"

ООО «Манхэттен Девелопмент» (далее Общество, организация, компания) ведет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Основная деятельность ООО «Манхэттен Девелопмент» не имеет сезонного характера.

ООО «Манхэттен Девелопмент» по состоянию на 31.12.2023 г., на 31.12.2022 г., и на 31.12.2021 г. не имеет филиалов и представительств, и обособленных подразделений.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года №402-ФЗ;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н;
- Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года, утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года № 43н;
- Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н;
- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н;
- Приказа Минфина России от 2 июля 2010 года №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Других нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Общество не допускало при формировании бухгалтерской отчетности отступления от правил ведения бухгалтерского учета и формирования отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества призвана обеспечить достоверность, полноту и надежность отчетной информации при допустимом уровне издержек на ее формирование и представление.

Бухгалтерская отчетность Общества носит нейтральный характер, то есть является свободной от одностороннего удовлетворения интересов одних пользователей перед другими.

Бухгалтерская отчетность Общества (за исключением отчета о движении денежных средств) составляется исходя из правил учета по методу начисления (допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Бухгалтерская отчетность и данные пояснительной информации составлены в тысячах рублей, если иное не указано ниже.

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

Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

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 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.

Способы оценки имущества

Оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества осуществляется следующим образом:

- приобретенного за плату - путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку;
- полученного безвозмездно - по рыночной стоимости на дату оприходования;

Активы и обязательства в иностранной валюте

Стоимость активов и обязательств, выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности пересчитывается в рубли. Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженного в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком Российской Федерации. В случае если для пересчета, выраженного в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Для отражения в бухгалтерском балансе, оценка активов и обязательств, относящихся к валютным статьям бухгалтерского баланса, за исключением авансов и сумм предоплаты, произведены по курсу на конец отчетного периода.

Валюта	на 31 декабря 2023г., руб.	на 31 декабря 2022г., руб.	на 31 декабря 2021 г., руб.
1 доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
1 Евро	99,1919	75,6553	84,0695

Основные средства

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации об основных средствах производится в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету (далее, ФСБУ) 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н с учетом следующих особенностей.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, а затем отражаются за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. Начисление амортизационных отчислений по всем группам однородных основных средств производится линейным способом в течение всего срока полезного использования основных средств, входящих в эту группу.

Сроки полезного использования основных средств устанавливаются при их принятии к бухгалтерскому учету в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 18.11.2022 № 2090).

Принятые в организации сроки полезного использования основных средств.

Группа ОС	Группа по классификатору ОС	Срок полезного использования (лет)
Здания	10	35
Сооружения и передаточные устройства	3	5
Машины и оборудование	5	10-15
Транспортные средства	3	5
Другие виды основных средств	-	3-5

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость.

Инвестиционная недвижимость оценивается по переоцененной стоимости. При этом стоимость основного средства регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от их справедливой стоимости. Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г.).

Организация, принявшая решение оценивать инвестиционную недвижимость по переоцененной стоимости, должна применять этот способ оценки для всех объектов инвестиционной недвижимости (п. 21 ФСБУ 6/2020).

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020).

Дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта.

Бухгалтерский учет аренды

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о предметах аренды и обязательстве по ним производится в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае если ставка дисконтирования не может быть определена указанным выше способом, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок (наценок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договорами, и необеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами, отражается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку руководством Общества части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы по сомнительным долгам отнесены на прочие расходы.

Денежные средства и их эквиваленты

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, утвержденным Приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 года № 11н.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее

контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и на конец каждого из представленных в отчете о движении денежных средств отчетных периодов пересчитываются в рубли по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на 31 декабря соответствующего отчетного периода.

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств в иностранной валюте отражены по курсу на дату совершения операции.

Если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

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 06.10.08. № 107н.

Дополнительные расходы по займам списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы;

Резервы

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о резервах (за исключением резервов, учитываемых в составе собственного капитала) производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, положениями по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденными приказами Минфина России от 09 июня 2001 г. № 44н, от 13 декабря 2010 года № 167н и от 10 декабря 2002 года № 126н соответственно, с учетом следующих особенностей.

Общество создает следующие оценочные резервы:

- Резерв по сомнительным долгам;
- Прочие резервы.

Обществом признаются оценочные обязательства в отношении предстоящих расходов при выполнении условий, установленных ПБУ 8/2010.

Доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 года № 32н.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99 «Доходы организации»). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Доходами от обычных видов деятельности является выручка, полученная от сдачи внаем собственного недвижимого имущества, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг.

Доходы, полученные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в учете отдельной статьей как «доходы будущих периодов». Эти доходы подлежат отнесению на финансовые результаты при наступлении отчетного периода, к которому относятся.

Доходы, отличные от обычных видов деятельности, признаются в составе прочих доходов и расходов.

Расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 года № 33н.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные со сдачей внаем собственного недвижимого имущества в аренду, покупкой материалов, услуг.

Порядок признания управленческих расходов:

- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления,
- расходы раскрываются в Отчете о Финансовых результатах отдельной строкой.

Расходы, отличные от обычных видов деятельности, признаются в составе прочих расходов.

Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 года № 114н.

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 апреля 2008 года № 48н.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности;
- сроки полезного использования внеоборотных активов.

Иное

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики Общество самостоятельно разрабатывает соответствующий способ, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (п.7 ПБУ 1/2008).

3. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

С 1 января 2021 года ПБУ 5/01 утратило силу в связи с изданием Приказа Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н об утверждении ФСБУ 5/2019 «Запасы». Изменения в учетной политике в связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 не оказало существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

С 1 января 2022 года вступили в силу следующие Федеральные стандарты:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»,
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»,
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»,
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

В 2022 г. был произведен переход на учет по стандартам ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». На балансе Общества числится недвижимость - торговый центр «Парк Хаус», «ОБИ», «Нежилое помещение 7152,80 кв. м», помещения которых сдаются в аренду. В соответствии с п. 11 ФСБУ 6/2020 данные объекты представляет собой отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость. Они учитываются на балансе по переоцененной стоимости, соответственно не подлежат амортизации (п.28 ФСБУ 6/2020).

Кроме того, Общество является арендатором по двум долгосрочным договорам аренды земли:

- 1) Договор № 9735 от 22.03.2011 г., аренда земельного участка площадью 23 093 кв.м., со сроком аренды до 21.02.2041 г.
- 2) Договор № 5911 от 30.05.2005 г., аренда земельного участка площадью 67 880 кв.м., со сроком аренды до 03.12.2053 г.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество признало предметы аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по данным договорам аренды.

На отчетную дату 31.12.2021 г. был произведен ретроспективный пересчет показателей:

**Бухгалтерский баланс
(форма 1)**

По состоянию на 31.12.2021

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Код	До корректировок	После корректировок	Разница	Пояснение
АКТИВ					
I. ВНЕОБРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 027 265	1 793 310	766 045	Списана амортизация по инвестиционной недвижимости
Отложенные налоговые активы	1180	101 047	109 140	8 093	Пересчитано ОНА по арендным обязательствам
Прочие внеоборотные активы	1190	-	40 467	40 467	Отражено право пользования активом (аренда земли) в соответствии с ФСБУ 25/2018
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Переоценка внеоборотных активов	1180	784 393	-	784 393	Списана дооценка за счет добавочного капитала по инвестиционной недвижимости
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 286 540)	110 689	(1 397 229)	Результаты перехода на ФСБУ 6/2020 отражены на счете нераспределенной прибыли
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Отложенные налоговые обязательства	1420	183 304	344 606	(161 302)	Пересчитано ОНО по инвестиционной недвижимости на сумму амортизации, по праву аренды земли
Долгосрочные арендные обязательства	1450	-	39 649	(39 649)	Отражено арендное обязательство (аренда земли) в соответствии с ФСБУ 25/2018
Краткосрочные арендные обязательства	1550	-	817	(817)	Отражено арендное обязательство (аренда земли) в соответствии с ФСБУ 25/2018

РАЗДЕЛ 4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Приложения 2, 3, 4, 5, 8 являются неотъемлемой частью данных пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2023 год, а именно:

- Приложение 2 «Основные средства»;
- Приложение 3 «Финансовые вложения»;
- Приложение 4 «Запасы»;
- Приложение 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность»;
- Приложение 8 «Обеспечения обязательств».

4.1.1 Инвестиционная деятельность

По состоянию на 31.12.2023 г. была проведена переоценка основных средств, относящихся к девятой, десятой амортизационным группам, в соответствии с пунктом 3.1.21 «Переоценка основных средств» Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2023 год.

В соответствии с Приказом руководителя Общества от 31.12.2023 г., в целях объективного отражения в годовой бухгалтерской отчетности реальной стоимости основных средств, ежегодно подлежат переоценке основные средства, относящиеся к группам «Здания предприятий торговли и общественного питания (здание торгового центра)».

Результаты дооценки/уценки первоначальной стоимости на 31.12.2021 - 31.12.2023 гг.

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Амортизационная группа	Рыночная стоимость в рублях	Первоначальная стоимость до переоценки	(тыс. руб.)
				Сумма переоценки первоначальной стоимости
На 31.12.2021 г.				
Нежилое помещение 7152,80 кв. м, этаж второй, цоколь, кадастровый номер 34:34:03:116:8:012509:1001	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	153 387	145 953	7 434
ОБИ площадь помещения 11 588.2 кв. м.	Десятая группа (свыше 30 лет)	672 879	948 163	(275 284)
Подпорная стена-1 государственная регистрация в составе статьи «Основные средства»	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	687	654	33
Подпорная стена-2 в составе статьи «Основные средства»	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	687	654	33
ТРК ПАРК ХАУС	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	967 044	936 013	31 031
Земельный участок-1 в составе статьи «Основные средства»		853 156	863 433	(10 277)
Итого		2 647 840	2 894 870	(247 030)
На 31.12.2022 г.				
Нежилое помещение 7152,80 кв. м, этаж второй, цоколь, кадастровый номер 34:34:03:116:8:012509:1001	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	153 387	153 387	-
ОБИ площадь помещения 11 588.2 кв. м.	Десятая группа (свыше 30 лет)	605 531	675 077	(69 546)
Подпорная стена-1 государственная регистрация в составе статьи «Основные средства»	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	211	687	(476)
Подпорная стена-2 в составе статьи «Основные средства»	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	211	687	(476)
ТРК ПАРК ХАУС	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	2 092 071	975 053	1 117 018

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Амортизационная группа	Рыночная стоимость в рублях	Первоначальная стоимость до переоценки	Сумма переоценки первоначальной стоимости
Земельный участок-1 в составе статьи «Основные средства»		254 143	853 156	(599 013)
Итого		3 105 553	2 658 047	447 505
На 31.12.2023 г.				
Нежилое помещение 7152,80 кв. м, этаж второй, цоколь, кадастровый номер 34:34:03:116:8:012509:1001	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	153 387	153 387	-
ОБИ площадь помещения 11 588.2 кв. м.	Десятая группа (свыше 30 лет)	605 531	605 531	-
Подпорная стена-1 государственная регистрация в составе статьи «Основные средства»	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	211	211	-
Подпорная стена-2 в составе статьи «Основные средства»	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	211	211	-
ТРК ПАРК ХАУС	Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	884 561	2 225 552	(1 340 991)
Земельный участок-1 в составе статьи «Основные средства»		317 687	254 143	63 545
Итого		1 961 587	3 239 034	(1 277 447)

Результаты корректировки амортизации на 31.12.2021 - 31.12.2023 г.

(тыс. руб.)

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Накопленная амортизация до переоценки	Коэффициент переоценки	Накопленная амортизация после переоценки	Сумма корректировки амортизации в результате переоценки
На 31.12.2021 г.				
Подпорная стена-1 государственная регистрация	231	1,0509	243	12
Подпорная стена-2	231	1,0509	243	12
На 31.12.2022 г.				
Подпорная стена-1 государственная регистрация	268	0,3066	82	12
Подпорная стена-2	268	0,3066	82	12
На 31.12.2023 г.				
Подпорная стена-1 государственная регистрация	90	1,0000	90	-
Подпорная стена-2	90	1,0000	90	-

Примечание: Корректировка амортизации по объектам Торговый центр «Парк Хаус», «ОБИ», «Нежилое помещение 7152,80 кв. м.» не производится, т. к. они отнесены к инвестиционной недвижимости, оцениваемой по переоцененной стоимости, и не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020).

Статьи бухгалтерского баланса «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности» подробно раскрыты в Приложении 2.

Доход от реализации получен от сдачи внаем собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.20.21 (детально - ОКВЭД 68.20.21 Аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества).

4.1.2 Прочие внеоборотные активы

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с 1 января 2022 г. поставлен на бухгалтерский учет в качестве объекта основных средств внеоборотный актив «Право пользования арендой (ППА) по договорам аренды:

- 1) Договор № 9735 от 22.03.2011 г., аренда земельного участка площадью 23 093 кв.м., со сроком аренды до 21.02.2041 г.
- 2) Договор № 5911 от 30.05.2005 г., аренда земельного участка площадью 67 880 кв.м., со сроком аренды до 03.12.2053 г.

Общество признало предметы аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по данным договорам аренды. Применяемая ставка дисконтирования 9,06 %.

В бухгалтерском балансе ППА по данным договорам аренды отражаются обособленно от других основных средств по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», обязательства по аренде сроком более года отражаются в разделе «Долгосрочные обязательства» по строке 1450 «Прочие обязательства», обязательства по расчетам сроком менее года отражаются в разделе «Краткосрочные обязательства» по строке 1550 «Прочие обязательства».

Также в связи с постановкой на учет ППА и отражением обязательства по аренде произведен пересчет отложенных налоговых активов и обязательств.

В бухгалтерском балансе пересчет входящих остатков произведен ретроспективным методом по состоянию на 31.12.2021 г.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Прочие внеоборотные активы (ППА)	107 543	43 054	40 467
Долгосрочное арендное обязательство	104 832	42 524	39 649
Краткосрочное арендное обязательство	3 836	975	817

4.2 Финансовые вложения

В 2023 г. Общество осуществляло размещение средств на депозитах по сделкам РЕПО с ЦК (Центральный контрагент (Банк «Национальный Клиринговый Центр»)) через АО «Райффайзенбанк» на основании договора на брокерское обслуживание № 61481 от 16.08.2023 г.

Состояние портфеля ценных бумаг (ЦБ) на 31.12.2023 г.:

Наименование ЦБ	Эмитент	ISIN	Количество ЦБ на конец периода, шт.	Сумма на конец периода, руб.	Место хранения ЦБ
-----------------	---------	------	-------------------------------------	------------------------------	-------------------

KSUBOND	Небанковская кредитная организация-центральный контрагент "Национальный Клиринговый Центр" (Акционерное общество)	RU000A0JW4Z1	22 037 000	22 037 000	АО «Райффайзен банк»
---------	---	--------------	------------	------------	----------------------

Статья бухгалтерского баланса «Финансовые вложения» раскрыта в Приложении 3.

4.3 Денежные средства и их эквиваленты

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов, отраженные в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств, представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 596	147 041	21 633
в том числе:			
Расчетные счета	2 596	147 041	21 633
Валютные счета	-	-	-

4.4 Результат финансово-хозяйственной деятельности

Информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности Общества приводится за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2023 года включительно:

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Выручка, тыс. руб.	534 192	476 286
Валовая прибыль, тыс. руб.	427 770	388 539
Прибыль (убыток) от продаж, тыс. руб.	264 382	560 568
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	(961 877)	448 313

Убыток Общества по итогам деятельности за 2023 г. составил (961 877) тыс. руб., в том числе:

- за 1-е полугодие 2023 г. в сумме (876 978) тыс. руб.;

- за 2-е полугодие 2023 г. в сумме (84 899) тыс. руб.

Убыток образовался в результате уценки Торгового центра «Парк Хаус». Часть накопленного в течение 2023 г. убытка покрыта за счет добавочного капитала в сумме 402 876 тыс. руб., в том числе:

- за 1-е полугодие 2023 г. в сумме 317 977 тыс. руб.;

- за 2-е полугодие 2023 г. в сумме 84 899 тыс. руб.

4.5 Расшифровка себестоимости продаж

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2023 год	2022 год
Расходы по коммунальным платежам	56 441	45 677
Расходы на техническое обслуживание, содержание и эксплуатацию	17 274	16 046
Внешняя и внутренняя уборка территорий ТРК	15 223	12 972
Охрана имущества (услуги)	10 495	9 714
Ремонт	4 136	1 314
Вывоз ТБО	1 353	947
Обслуживание стола информации	218	294
Озеленение и благоустройство территории ТРК	376	276

Амортизация Зданий и Сооружений	726	174
Дезинсекция и дератизация	180	165
Вывоз снега	-	129
Прочее	-	38
Итого себестоимость	106 422	87 747

4.6 Расшифровка управленческих расходов

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	За 2023 г.	За 2022 г.
Расходы по услугам управления	78 937	63 715
Налог на имущество	48 992	41 387
Расходы на рекламу, маркетинговые акции	23 750	3 229
Амортизация	5 605	2 170
Страхование	1 075	2 474
Налог на землю	2 347	2 347
Расходы на юридические, консультационные, аудиторские услуги	1 565	2 034
Прочее	1 118	246
Итого управленческие расходы	163 388	117 602

4.7 Расшифровка прочих доходов и расходов

Наименование показателя	(тыс. руб.)			
	За 2023 год		За 2022 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы /расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	63 545	(1 340 991)	1 117 389	(669 512)
Уступка права требования	-	-	171 063	(171 063)
Проценты к получению (уплате)	546	(181 072)	5 952	(112 471)
Курсовые разницы	151	(281)	96 758	(133 379)
Прибыль (убыток) прошлых лет	677	(1 644)	8 065	(18 669)
Проценты по финансовой аренде	-	(9 064)	-	(3 750)
Продажа товаров	5 989	(5 989)	-	-
Создание/восстановление резерва по сомнительным долгам	3 386	(1 366)	1 572	(3 517)
Дебиторская/кредиторская задолженность, признанная безнадежной	619	(3 429)	330	(1 098)
Штрафы, пени, неустойки	196	(245)	2 468	(185)
Пересчет обязательств по финансовой аренде	1 653	-	-	-
НДС не подлежащий возмещению	-	(316)	-	(508)
Госпошлина	-	(734)	-	-
Расходы на услуги банков	-	(222)	-	(299)
Расходы прошлых лет	-	(20)	-	(186)
Прочие доходы (расходы)	5 115	(838)	3 160	(2 490)
Итого	81 878	(1 546 212)	1 406 757	(1 117 127)

4.8 Налог на прибыль организации

Информация о возникших и погашенных постоянных и временных, уменьшающих и увеличивающих налогооблагаемую прибыль разницах, а также о формировании условного расхода по налогу на прибыль приведена ниже:

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	За 2023 год	За 2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	Облагаемые по ставке 20%	Облагаемые по ставке 20%
	(1 199 950)	560 568

Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(239 990)	112 114
Постоянные разницы отчетного периода	9 583	711
Временные разницы (кроме налогового убытка) отчетного периода	1 206 267	(534 677)
Временные разницы по налоговому убытку отчетного периода	7 949	26 602
Прибыль (убыток) по данным налогового учета	15 900	53 203
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Постоянный налоговый расход (доход)	1 917	142
Отложенный налоговый актив (кроме налогового убытка отчетного периода)	11 445	(17 968)
Отложенный налоговый актив по налоговому убытку отчетного периода	(1 590)	(5 320)
Отложенное налоговое обязательство	229 808	(83 647)
Сумма налога на прибыль	(1 590)	(5 320)

Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах приведена ниже:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	Облагаемые по ставке 20%	Облагаемые по ставке 20%	Облагаемые по ставке 20%
Сумма отложенного налогового актива	87 614	77 759	109 140
Убыток прошлых лет	63 177	65 970	71 291
Прочие	24 437	11 789	37 849
Сумма отложенного налогового обязательства	190 352	420 160	344 606

РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Единственным участником ООО «Манхэттен Девелопмент» на 31.12.2023 г. имеющим право распоряжаться 100% уставного капитала Общества является Акционерное общество «РАМО-Парк» (Россия). Уставный капитал определен в размере 435 060 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Характер отношений: имеет право распоряжаться 100% уставного капитала.

До 12.04.2023 г. единственным участником ООО «Манхэттен Девелопмент» являлась Частная компания с ограниченной ответственностью «Атриум Рашн Холдинг 1 Б.В.» (Нидерланды).

В соответствии с Договором купли-продажи доли в уставном капитале Общества от 12.04.2023 г. произошла продажа 100% доли в уставном капитале Общества в пользу Акционерное общество «РАМО-Парк».

В соответствии с Договором об уступке прав (требований) от 12.04.2023 г., подписанным между Частной компанией с ограниченной ответственностью Атриум Финанс ПиЭлСи (в качестве Цедента) и Акционерным обществом «РАМО-Парк» (в качестве Цессионария) все права по Соглашению о предоставлении займа от 24.02.2021 г. (где Общество является Заемщиком), в полном объеме были переданы в пользу АО «РАМО-Парк». Срок погашения обязательства – 1 марта 2026 г.

В соответствии с Соглашением о предоставлении финансовой помощи № 15/2023 от 17.05.2023 г. Общество предоставило финансовую помощь АО «РАМО-Парк» на сумму 26 000 тыс. руб. Требование о возврате денежных средств должны быть направлено не ранее 31.07.2024 г.

Ниже приведен список связанных сторон Общества:

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %		
				На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Основное хозяйственное общество						
1.	АО «РАМО-Парк»	350019, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул им. Дзержинского, 100, помещ 25	АО «РАМО-Парк» имеет 100% общего количества голосов Общества	100%	-	-
2.	Атриум Рашн Холдинг 1 Б.В	Стравинскиилаан 1959, Тауэр I, 6 этаж, 107XX Амстердам, Королевство Нидерландов	Атриум Рашн Холдинг 1 Б.В имеет 100% общего количества голосов Общества	-	100%	100%
Основной управленческий персонал						
1.	ООО «Манхэттен Риал Эстейт Менеджмент» (далее ООО «МРЭМ»)	127273, г Москва, проезд Сигнальный, 17	Единоличный исполнительный орган	-	-	-
2.	Каракьян Артур Рафаэльевич	-	Генеральный директор ООО «Манхэттен Риал Эстейт Менеджмент»	-	-	-
Связанные стороны, оказывающие значительное влияние						
1.	АО «РАМО-М» (ИНН 7719113976)	352832, Краснодарский край, р-н Туапсинский, п Майский, им. "1 Мая" Сан	Владеет АО «РАМО-Парк», 50%	-	-	-
2.	АО «РАМО-Н» (ИНН 2311346541)	350019, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул им. Дзержинского, 100, помещ 110	Владеет АО «РАМО-Парк», 50%	-	-	-
3.	Прокопенко Алексей Васильевич	-	Конечный бенефициар АО «РАМО-М» с долей владения 29,435365%	-	-	-

Операции со связанными сторонами

(тыс.руб.)

Наименование	Характер проводимых операций	2023 год	2022 год
АО «РАМО-Парк»	Переданное право требования по договору займа	1 129 496	-
Атриум Финанс ПиЭлСи	Переданное право требования по договору займа	(1 129 496)	-
АО «РАМО-Парк»	Проценты по займам полученным	(151 208)	-
Атриум Финанс ПиЭлСи	Проценты по займам полученным	(29 865)	(112 471)
АО «РАМО-Парк»	Предоставление финансовой помощи	(26 000)	-
Атриум Груп Сервисес Б.В.	Проценты по займам выданным	-	5 952
ООО «МРЭМ»	Услуги управления	(78 937)	(63 715)
Атриум Груп Сервисес Б.В.	Погашение / предоставление займа выданного	-	(35 177)

Атриум Груп Сервисес Б.В.	Погашение займа выданного посредством уступки	-	171 063
Атриум Финанс ПиЭлСи	Погашение /предоставление займа полученного	(5 738)	(171 165)

Состояние взаиморасчетов связанных сторон

(тыс.руб.).

Наименование связанной стороны	Характер проводимых операций	Валюта	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность (включая кредиты и займы)		
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
АО «РАМО-Парк»	Займы выданные и проценты к уплате	рубли	-	-	-	(1 129 496)	-	-
Атриум Финанс Лимитед	Займы полученные и проценты к уплате	рубли	-	-	-	-	(1 134 566)	(1 306 399)
АО «РАМО-Парк»	Предоставленная финансовая помощь	рубли	26 000	-	-	-	-	-
ООО «МРЭМ»	Услуги управления	рубли	-	-	-	(47 334)	(23 486)	(10 800)
Атриум Груп Сервисес Б.В.	Займы выданные и проценты к уплате	евро	-	-	172 206	-	-	-

РАЗДЕЛ 6. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (определенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности Общества могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск изменения процентной ставки, валютный риск, кредитный риск, риск ликвидности, правовой риск.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его обязательства по кредитному договору.

Валютный риск

Общество оказывает и приобретает услуги преимущественно в российских рублях. Управление валютным риском в основном сводится к поддержанию соответствующего баланса между валютными активами и обязательствами. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено существенному влиянию валютного риска.

Кредитный риск

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности на среднем уровне. Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов и проводит постоянную работу с арендаторами.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, которые позволяют удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Правовой риск

Общество оценивает правовой риск как средний. Общество осуществляет регулярный мониторинг текущих и потенциальных судебных дел и проводит постоянную работу с контрагентами.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Страновые и региональные риски

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 политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Устойчивость цен на нефть, низкий уровень безработицы и рост заработной платы содействовали умеренному экономическому росту в 2023 году. Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о качестве предоставляемой в аренду недвижимости, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Управление рисками Общества в 2022 году по сравнению с 2021 годом не изменилось. Руководство отслеживает развитие данных рисков и считает, что, учитывая структуру активов и обязательств Общества, вышеуказанные обстоятельства не окажут влияние на его деятельность и финансовое положение в обозримом будущем.

Риски, связанные с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19)

С начала 2020 года новая коронавирусная инфекция (COVID-19) начала быстро распространяться по всему миру, что привело к объявлению Всемирной Организацией Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года статуса пандемии. Ответные меры, принятые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, привели к негативным последствиям и сбоям в работе для многих компаний и оказали существенное влияние на глобальные финансовые рынки, на бизнес многих компаний во многих секторах экономики, включая, но не ограничиваясь этим, такие последствия, как нарушение хозяйственной деятельности в результате прекращения производства или закрытия объектов, нарушения в цепочке поставок, карантин персонала, снижение спроса и трудности с привлечением финансирования.

Руководство полагает, что им предприняты все необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества.

РАЗДЕЛ 7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В январе 2024 г. подписан Договор поручительства № 4934/4 от 19.01.2024 г. между ООО «Манхэттен Двеелопмент» (далее – Поручитель) и Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее - Банк) в отношении исполнения обязательств по Договору № 4934 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16 октября 2023 г., пописанному между АО «РАМО-Парк» и Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Срок возврата кредита: 15 октября 2030 г. Срок действия договора – 15 октября 2033 г.

Кроме того, в январе 2024 г. подписаны Договора залога № 4934/21 от 15.01.2024 г. и ипотеки № 4934/33 от 17.01.2024 г., в соответствии с которыми Общество передало в залог движимое и недвижимое имущество в счет обеспечения исполнения обязательств по Договору № 4934 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16 октября 2023 г., пописанному между АО «РАМО-Парк» и Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Срок возврата кредита: 15 октября 2030 г. Срок действия договоров – 15 октября 2033 г.

Доля в уставном капитале Общества передана в залог Банка, о чем 26.01.2024 г. была сделана запись в ЕГРЮЛ.

Описанные выше события не повлияли на представленную отчетность Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года.

Вплоть до даты подписания бухгалтерской отчетности ничто не указывает на то, что компания АО «РАМО-Парк» не сможет исполнить заемное обязательство самостоятельно, так как ее финансовое положение устойчиво.

Иные события после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

РАЗДЕЛ 8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Приложения 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 являются неотъемлемой частью данных пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2023 год, а именно:

- Приложение 2 «Основные средства»;
- Приложение 3 «Финансовые вложения»;
- Приложение 4 «Запасы»;
- Приложение 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность»;
- Приложение 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)»;
- Приложение 8 «Обеспечения обязательств».

Главный бухгалтер Управляющей компании
ООО «Манхэттен Риал Эстейт Менеджмент»
(по доверенности № 57/2023 от 12.05.2023 г.)

Евсеева Е. В.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	259 191	(2 722)	14 629	-	-	(866)	-	63 545	-	337 364	(3 584)
	5210	за 2022г.	857 886	(2 606)	1 271	-	-	(487)	-	(599 966)	371	259 191	(2 722)
в том числе:													
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2023г.	1 271	-	5 016	-	-	(221)	-	-	-	6 287	(221)
	5211	за 2022г.	-	-	1 271	-	-	-	-	-	-	1 271	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	3 236	(2 446)	9 613	-	-	(617)	-	-	-	12 849	(3 063)
	5212	за 2022г.	3 236	(2 032)	-	-	-	(414)	-	-	-	3 236	(2 446)
Другие виды основных средств	5203	за 2023г.	541	(276)	-	-	-	(27)	-	-	-	541	(299)
	5213	за 2022г.	1 494	(574)	-	-	-	(73)	-	(953)	371	541	(276)
Земельные участки	5204	за 2023г.	254 143	-	-	-	-	-	-	63 545	-	317 687	-
	5214	за 2022г.	853 156	-	-	-	-	-	-	(599 013)	-	254 143	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	2 850 989	-	133 481	-	-	-	-	(1 340 991)	-	1 643 479	-
	5230	за 2022г.	1 793 310	-	10 207	-	-	-	-	1 047 471	-	2 850 989	-
в том числе:													
Здания	5221	за 2023г.	2 850 989	-	133 481	-	-	-	-	(1 340 991)	-	1 643 479	-
	5231	за 2022г.	1 793 310	-	10 207	-	-	-	-	1 047 471	-	2 850 989	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	148 110	-	(148 110)	-
	5250	за 2022г.	-	11 479	-	(11 479)	-
в том числе:							
Чиллер RET.RCA-1060E	5241	за 2023г.	-	9 613	-	9 613	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
ТРК ПАРК ХАУС	5242	за 2023г.	-	133 481	-	133 481	-
	5252	за 2022г.	-	8 010	-	8 010	-
Ель каркасная Русская 15м (цвет зеленый)	5243	за 2023г.	-	1 189	-	1 189	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Освещение для ели Русская, теплый-белый цвет с холодным flash (15 м)	5244	за 2023г.	-	554	-	554	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Комплект декоративных ограждений для каркасной ели (золотая тема) (16 м)	5245	за 2023г.	-	255	-	255	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Трон световой (цвет теплый-белый)	5246	за 2023г.	-	654	-	654	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Подарок световой 1x1x1,5м с бантом (цвет белый)	5247	за 2023г.	-	158	-	158	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Подарок световой 1x1x1,5м с бантом (цвет золотой)	5248	за 2023г.	-	158	-	158	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Декоративная фигура С Фотозона Festive Light 200 см	5249	за 2023г.	-	344	-	344	-
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Занавес световой теплый свет, холодный flash на белом проводе, размер 4x12м		за 2023г.	-	1 704	-	1 704	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
ОБИ площадь помещения 11 588.2кв.м		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	2 198	-	2 198	-
Узел учёта газа (ТЦ ОБИ)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 271	-	1 271	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	133 481	10 207
в том числе:			
Здания	5261	133 481	10 207
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	521 214	(499 177)	-	533	-	22 037	-	-
	5315	за 2022г.	170 330	1 876	35 177	(211 459)	(40 396)	5 952	42 272	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	521 214	(499 177)	-	533	-	22 037	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	5307	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2022г.	170 330	1 876	35 177	(211 459)	(40 396)	5 952	42 272	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	521 214	(499 177)	-	533	-	22 037	-	-
	5310	за 2022г.	170 330	1 876	35 177	(211 459)	(40 396)	5 952	42 272	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	5 295	597
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	6 314	2 344
Прочие затраты	5650	258 201	202 407
Итого по элементам	5660	269 810	205 348
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	269 810	205 348

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель _____
(подпись)

**Каракьян Артур
Рафаэлевич**

(расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	19 152	6 199	4 946
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Каракьян Артур
Рафазлевич**

(расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие дебиторской задолженности

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с покупателями и заказчиками	13 851	21 844	36 438
Авансы выданные	9 538	24 025	17 648
Расчеты по налогам и сборам	7 816	2 647	3
Предоставленная финансовая помощь	26 000	-	-
Прочая дебиторская задолженность	1 867	1 680	1 799
Итого до обесценения	59 073	50 195	55 888
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(5 578)</i>	<i>(7 599)</i>	<i>(5 654)</i>
Дебиторская задолженность - всего	53 495	42 596	50 234
в т.ч. Просроченная дебиторская задолженность	-	-	-
<i>Списано на финансовый результат</i>	<i>(3 429)</i>	<i>(1 098)</i>	<i>(4 530)</i>

5.2. Наличие кредиторской задолженности

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	54 215	23 857	20 340
Авансы полученные	82 430	124 805	55 761
Расчеты по налогам и сборам	20 303	44 026	25 980
Прочая кредиторская задолженность	-	-	-
Кредиторская задолженность - всего	156 949	192 689	102 081
в т.ч. Просроченная кредиторская задолженность	-	-	-
<i>Списано на финансовый результат</i>	<i>(619)</i>	<i>(330)</i>	<i>(1 614)</i>

5.3. Наличие задолженности по займам и кредитам

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Заемные средства - всего	1 129 496	1 134 566	1 306 399
в т.ч. долгосрочные	1 129 496	1 134 566	1 306 399