

ПОЯСНЕНИЯ 10
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах

ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР»
за 2023 г.

ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР»

(наименование организации)

Подготовлено

Дата 31.03.2024

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

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

21 сентября 2023 года ООО «СТИМУЛ ГРУПП» осуществило ребрендинг и сменило свое наименование на Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» (ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР») о чем свидетельствует запись в Едином государственном реестре юридических лиц.

Раздел 10.1

Краткая характеристика организации и основные направления деятельности ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР»

10.1.1 Основные сведения об организации

ПБУ 4/99

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР»

ИНН/КПП: 7730097742/772501001

ОГРН: 1127700011316

Дата создания (государственной регистрации): 19.01.1998.

Собственник общества – Красавцев Владимир Анатольевич (ИНН773312565615) – 100%, который является конечным бенефициаром Общества.

Единоличный исполнительный орган Организации - генеральный директор.

Генеральным директором является Жовнер Анатолий Григорьевич.

Организация применяет общий режим налогообложения.

Обособленных подразделений общество не имеет.

Юридический адрес: 119071, г.Москва, Ленинский проспект, д.15А

10.1.2 Основные виды деятельности организации

ПБУ 4/99

Основными видами деятельности ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» являются:

- сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества (ОКВЭД – 68.20.2).

Общество в 2023 г. владеет на праве собственности одним нежилым зданием, расположенными по адресу: г. Москва, Ленинский пр-кт, д.15А. (25 этажей).

Общество признает Здание инвестиционной недвижимостью, поскольку большая часть помещения предназначена для сдачи за плату во временное владение и пользование. Другая часть Здания используется в управленческих целях для размещения офиса и технических служб.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражена по стр.1130 «Основные средства» по справедливой стоимости в размере 3 584 167 тыс.руб. на основании отчета независимого оценщика.

Здание в качестве инвестиционной недвижимости не амортизируется. Далее ежегодно на 31 декабря стоимость объекта будет корректироваться в соответствии с актуальной справедливой стоимостью.

Среднегодовая численность работников ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» за 2022г. составила 75 человек; за 2023 год – 76 чел.

10.1.3. Основные положения учетной политики

ПБУ 1/2008, 4/99.

Бухгалтерская отчетность организации ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» за 2023 г. сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- Здания (инвестиционная недвижимость);
- Машины и оборудование;
- Транспортные средства;
- Прочие основные средства

Основание: пункт 11 ФСБУ 6/2020.

Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств. В ином случае данные капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся.

Основание: пункты 10, 24 ФСБУ 6/2020.

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

Организация начинает амортизацию линейным способом.

Основание: пункты 32, 35 ФСБУ 6/2020.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

По основным средствам на 01.01.2022 г. самортизированным полностью, либо оставшийся СПИ которых на 01.01.2022 не более 12 месяцев, СПИ пересмотрен в сторону увеличения в связи с отсутствием намерений у руководства по замене данных объектов основных средств (модернизации, реконструкции, технического перевооружения), а также по их реализации в течение прогнозируемого периода.

Начисление амортизации нематериальных активов, осуществляется линейным способом.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без использования счетов 15 и 16.

Оценка МПЗ при передаче в производство и ином списании производится по средней себестоимости.

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Основание: п. 12 ПБУ 9/99.

Управленческие расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08.1 "Управленческие расходы" и не распределяются между номенклатурными группами.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты. Резерв сомнительных долгов формируется на 31 декабря отчетного года

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Организация формирует оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков работникам.

Общество является Арендодателем в отношении применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Аренда признается операционной, так как все экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество (арендодатель).

Об этом свидетельствуют следующие обстоятельства:

по всем договорам аренды в Обществе срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды остается пригодным к использованию;

на дату предоставления предмета аренды арендатору приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;

по всем договорам аренды отсутствует право выкупа предмета аренды арендатором.

Основание: пункт 7.4 ПБУ 1/2008.

Доходы от операционной аренды признаются доходами по обычным видам деятельности.

10.1.4 Изменение сравнительных показателей.

Обществом осуществлена перекалфикация объекта недвижимости «Здание Ленинский пр-т д.15А» из объекта основного средства в объект инвестиционной недвижимости.

В связи с этим в бухгалтерскую отчетность ретроспективно внесены корректировки:

- стр. 1150 «Основные средства» инвестиционный объект отражен по справедливой стоимости без накопленной амортизации;
- стр. 1340 «Переоценка внеоборотных активов» - дооценка 2017 г. перенесена на нераспределенную прибыль;
- стр. 1370 «Нераспределенная прибыль» - списана накопленная амортизация по объекту и дооценка 2017 г.

АКТИВ	Код показателя	на 31.12.2022			на 31.12.2021		
		по данным отчетности за 2022 г.	по данным отчетности за 2023 г.	расхождение	по данным отчетности за 2021 год	по данным отчетности за 2023 г.	расхождение
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Основные средства	1150	1 846 854	3 626 920	-1 780 066	1 987 707	3 655 169	-1 667 462
ПАССИВ							
		по данным отчетности за 2022 г.	по данным отчетности за 2023 г.	расхождение	по данным отчетности за 2021 г.	по данным отчетности за 2023 г.	расхождение
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Переоценка внеоборотных активов	1340	1 814 474	0	1 814 474	1 814 474	0	1 814 474
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 955 793	5 550 333	-3 594 540	2 411 407	5 893 343	-3 481 936

10.2. Финансовое положение организации

Основные показатели деятельности ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» за 2023 г.:

10.2.1. Отчет о финансовых результатах

	(тыс.руб)	
	2023 год	2022 год
Выручка от сдачи помещений в аренду	776 441	731 585
Прочие услуги	36 194	17 374
Итого выручка	812 636	748 959
Себестоимость продаж, в т.ч.:	(284 662)	(282 884)
затраты на эл/энергию	(9 721)	(8 169)
затраты на тепл./энергию	(3 783)	(2 990)
Затраты на амортизацию ОС	(116 825)	(119 486)
Управленческие расходы, в т.ч.:	(375 713)	(370 998)
оплата труда управленческого персонала	(274 081)	(273 362)
страховые взносы	(43 220)	(43 024)
затраты на ДМС	(2 571)	(2 358)
коммерческие расходы	(70)	(70)
Прибыль от продаж	152 190	95 007
Прочие доходы, в том числе	281 084	401 966
доходы от продажи имущества	231 424	83 125
Прочие расходы, в том числе	(322 334)	(539 913)
расходы связанные с реализацией имущества	(196 330)	(117 949)
налоги и сборы	(91 806)	(98 053)
Списание дебиторской задолженности	(13 584)	(115 136)
Прибыль до налогообложения	233 282	86 852
Налог на прибыль	(61 360)	14 534
Чистая прибыль/убыток	171 922	101 386

Порядок отражение прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы, возникающие одного и того же события (купля-продажа валюты, договоры цессии и т.д.) отражаются в бухгалтерской отчетности общества свернуто.

10.2.2. Основные средства

Наличие и движение основных средств, инвестиционной недвижимости и накопленная амортизация представлены в Таблице № 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

10.2.3. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице № 3.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты, показывается по строке 1170 «Финансовые вложения» (долгосрочные).

Информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты, показывается по строке 1240 «Финансовые вложения» (краткосрочные).

На конец отчетного периода в составе финансовых вложений отражены займы, выданные физическим лицам. Единицей учета является каждый договор займа.

Займы подразделяются на:

- долгосрочные – срок погашения более года после отчетной даты по состоянию на 31.12.2023г. – 250 757 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 249 080 тыс.руб.). Процентная ставка на выданные займы – 8,25 %.

- краткосрочные – срок погашения менее года после отчетной даты по состоянию на 31.12.2023г. – 1 127 613 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 1 127 612 тыс.руб.). Процентная ставка на выданные займы – 11,00 %.

Способ начисления и распределения доходов по заемным обязательствам.

Суммы причитающихся процентов по выданным организацией займам учитываются в момент начисления на последний день календарного месяца.

Порядок учета доходов от временного вложения заемных средств.

Доходы от временного вложения заемных средств учитываются в составе прочих доходов и отражаются по строке 2320 «Отчета о финансовых результатах»

10.2.4. Готовая продукция и товары для перепродажи.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице № 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В составе товаров для перепродажи отражена в том числе стоимость жилой и нежилой недвижимости стоимостью на 31.12.2023г. – 176 747 тыс. рублей. (на 31.12.2022 г – 339 177 тыс.руб.)

Сведения о величине и движении резервов под обесценение материальных ценностей

Резерв под обесценение запасов на 31.12.2023 г и 31.12.2022 г. не создавался ввиду того, что себестоимость товаров выше их справедливой стоимости.

10.2.5. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблицах №№ 5.1; 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В составе дебиторской задолженности на 31.12.2023г. по стр.1236 «Дебиторская задолженность» отражена задолженность по процентам, начисленным по договорам займа. Сумма такой задолженности на 31.12.2023 года составляет 691 572 тыс.руб. (на 31.12.2022 – 580 928 тыс.руб.).

В составе дебиторской задолженности на 31.12.2023 и 31.12.2022 отсутствуют авансы, уплаченные поставщикам в связи с приобретением запасов.

Дебиторская и кредиторская задолженность в отчетности отражается с учетом НДС. НДС с авансов полученных и авансов выданных отражается свернуто по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

По строке 1451 баланса «Прочие долгосрочные обязательства» по состоянию на конец отчетного года отражены обеспечительные платежи по долгосрочным договорам аренды на общую сумму 76 777 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 52 268 тыс.руб.).

Сведения о величине и движении резервов по сомнительным долгам.

В учете ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» на сч. 63 создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности, которая не погашена в срок или с высокой степенью вероятности не будет погашена и которая не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва на конец отчетного периода составляет - 1 947 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 2 514 тыс.руб.)

По строке 1520 отражена краткосрочная кредиторская задолженность по налогам и страховым взносам:

	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Налог на прибыль		
Налог на добавленную стоимость	40 370	38 625
Налог на имущество	24 415	22 060
Налог на землю		
Страховые взносы	10 106	
Прочие	11	
Итого задолженность по налогам и сборам	72 545	63 039

Сведения о договорах, предусматривающих исполнение обязательств не денежными средствами

ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» не имеет контрагентов - покупателей, с которыми заключались договоры, предусматривающие исполнение договорных обязательств не денежными средствами.

10.2.6 Применение ФСБУ 25/2018

В 2023 г. все договоры аренды, заключенные с арендаторами, классифицируются как операционная аренда.

В связи с этим Организация (арендодатель) не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду. Доходы по операционной аренде признаются равномерно на последнюю дату месяца.

Заключенные договоры аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом

собственности на предмет аренды, несет Общество.

Предметы аренды учитываются в составе основных средств.

Общая сумма дохода по операционной аренде представлена следующим образом:

Без НДС

	2023 год	2022 год
Операционная аренда	776 441 тыс.руб.	731 558 тыс.руб.
Переменные платежи	26 339 тыс.руб.	27 665 тыс.руб.
	802 780 тыс.руб.	759 223 тыс.руб.

Величина номинальных сумм арендных платежей по заключенным договорам составит ориентировочно 1 025 232 тыс.руб.:

Период	Ожидаемый доход от арендных платежей (без НДС)
2024 год	242 921 тыс.руб.
2025 год	172 349 тыс.руб.
2026 год	66 486 тыс.руб.

10.2.7. Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

Организация применяет ПБУ 18/02

Налоговая ставка по налогу на прибыль – 20 %

2023 год:

Условный расход по налогу на прибыль – 57 226 тыс.руб.;

Условный доход по налогу на прибыль – 10 569 тыс.руб.;

Постоянный налоговый расход – 14 704 тыс.руб.

Отложенный налог на прибыль – 5 975 тыс.руб.

Текущий налог на прибыль - 67 335 тыс.руб.

2022 год:

Условный расход по налогу на прибыль – 57 527 тыс.руб.;

Условный доход по налогу на прибыль – 40 156 тыс.руб.;

Постоянный налоговый расход – 31 905 тыс.руб.

Отложенный налог на прибыль – 34 021 тыс.руб.

Текущий налог на прибыль - 19 487 тыс.руб.

10.2.8. Денежные средства и их эквиваленты

В отчетном периоде Организация не привлекала денежные эквиваленты, которые можно было включить в отчет о движении денежных средств (например, краткосрочные депозитные вклады, высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до 3-х месяцев).

Организация отражает свернуто НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ.

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой

иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Курсы валют на 31.12.2022г.:

70,3375 рублей за 1 доллар США

75,6553 рублей за 1 Евро

Курсы валют на 31.12.2023г. :

89,6883 рублей за 1 доллар США

99,1919 рублей за 1 Евро

10.3. Сведения о связанных сторонах и проводимых с ними операциях.

Связанными сторонами Организации признаются:

- участник - Красавцев Владимир Анатольевич с долей владения в уставном капитале 100%;
- Общество с ограниченной ответственностью «САДОВАЯ ГАЛЕРЕЯ» ИНН 9702026510

В течение 2023 года участнику ООО были выплачены дивиденды в сумме 235 000 тыс. рублей (за 2022 г. – 557 000 тыс.руб.).

Краткосрочные выплаты ключевым сотрудникам организации составила 129 133 тыс.руб. (за 2022 г. – 133 435 тыс.руб.). Долгосрочные выплаты не производились.

10.4. Информация об оценочных обязательствах

В соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» по строке 1540 бухгалтерского баланса отражено оценочное обязательство - резерв на предстоящую оплату отпусков, рассчитанное по состоянию на отчетную дату в размере на 31.12.2023- 20 959 тыс.руб, (на 31.12.2022- 20 835 тыс. руб.)

10.5. Последствия событий после отчетной даты

Существенные события, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, результаты деятельности Организации между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год, отсутствуют.

10.6 Условные активы и условные обязательства

У Общества отсутствуют условные активы и обязательства.

10.7. Информация по сегментам

ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» осуществляет один вид деятельности и не имеет оснований для составления сводной отчетности.

10.8. Непрерывность деятельности

Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и не имеет намерения в прекращении деятельности

10.9. Сведения о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности Организации

В 2023г. при ведении финансово-хозяйственной деятельности ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» чрезвычайные факты не зафиксированы.

10.10 Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности

Руководство ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК ТАУЭР» считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками с 24.02.2022 г., не окажут существенного влияния на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

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

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

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

Инфляционный риск. Инфляция в России за 2023 год составила 7,42% после 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году. Минэкономразвития ожидает инфляцию в 2024 году на уровне 4,5%.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует провести мероприятия по сокращению внутренних издержек.

Риск ликвидности. Общество оценивает риск ликвидности как незначительный. Общество имеет положительные чистые активы и чистый оборотный капитал.

Правовые риски. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне его контроля.

Налоговые риски. Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Генеральный директор
31.03.2024 год


Жовнер А.Г.

Бухгалтерская справка

Проверка финансовых вложений на обесценение на 31.12.2023 г.

№ п/п	Контрагенты (наименование дочерней компаний)	Вид финансовых вложений	Доля владения	Учетная стоимость финансового вложения, руб.	Наличие признаков обесценения в Доли владения на 31.12.2023	Итог проверки
1.	ИНТЕРСТЕЙТ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ	Займ выданный	-	246 667 380	В связи с введением в отношение российской банковской системы санкционных ограничений на осуществление международных платежей договор продлен до 2028 года.	Резерв не начислять
2	Жовнер Анатолий Григорьевич	Займ выданный	-	243 922 513	Нет (генеральный директор Организации)	Резерв не начислять
3.	Красавцев Владимир Анатольевич	Займ выданный	-	883 607 200	Нет (100 % участник Организации)	Резерв не начислять

Наличие информации о просрочках платежей (тело займа и процентов) и пролонгациях займа при отсутствии средств у заемщика для погашения займа

Главный бухгалтер _____ /Лысикова О.Ю./

