

# **Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»**

Бухгалтерская отчетность за 2024 год  
и аудиторское заключение  
независимого аудитора

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «МИРС»

### **Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «МИРС» («Компания»), состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- Отчета о финансовых результатах за 2024 год;
- Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
  - Отчета об изменениях капитала за 2024 год;
  - Отчета о движении денежных средств за 2024 год;
  - Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности («РСБУ»).

### **Основание для выражения мнения с оговоркой**

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе основных средств была отражена инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, балансовая стоимость которой составила 42,046,164 тыс. руб. В соответствии с требованиями ФСБУ 6 «Основные средства» переоценка инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату и включается в финансовый результат деятельности Компании в качестве прочего дохода или расхода периода, в котором такая переоценка была проведена. Компания провела оценку инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2022 года с привлечением независимого оценщика. Мы не смогли получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства в отношении переоцененной стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2022 года, поскольку не являлись аудиторами бухгалтерской отчетности за 2022 год и, как следствие, не имели возможности получить пояснения в отношении отдельных основных допущений и расчетов, которые были использованы в оценочной модели. Следовательно, мы не смогли подтвердить, необходимы ли корректировки балансовой стоимости данного актива в составе основных средств, а также связанные с этим корректировки величины отложенных налогов и нераспределенной прибыли по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также строк «Прочие доходы» или «Прочие расходы» и чистой прибыли за 2023 год и соответствующих пояснений к бухгалтерской отчетности.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

#### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с РСБУ и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Компанию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Компании.

#### **Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Рябцев Илья Викторович  
(ОПНЗ № 21906100462)  
Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 15.12.2023

Москва, Россия  
20 марта 2025 года



БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС  
на 31 декабря 2024 года

|                                                     |                                                                                                    |                          |            |    |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----|
| Организация                                         | Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»                                                    | Форма по ОКУД            | К О Д Ы    |    |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |                                                                                                    | Дата (число, месяц, год) | 0710001    |    |
| Вид экономической деятельности                      | Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом                             | по ОКПО                  | 31.12.2024 |    |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность                                   | ИНН                      | 80885739   |    |
| Единица измерения                                   | тыс. руб.                                                                                          | по ОКВЭД 2               | 7726570405 |    |
| Местонахождение (адрес)                             | 117519, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Центральное, Кировоградская ул., д. 13А | по ОКОПФ / ОКФС          | 68.20      |    |
|                                                     |                                                                                                    | по ОКЕИ                  | 12300      | 16 |
|                                                     |                                                                                                    |                          | 384        |    |

|                                                                        |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту                 | <input checked="" type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> Нет |
| Наименование аудиторской организации                                   | АО ДРТ                                                              |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации      | ИНН 7703097990                                                      |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации | ОГРН 1027700425444                                                  |

| Наименование показателя                                    | Пояснение | На 31 декабря 2024 года | На 31 декабря 2023 года | На 31 декабря 2022 года |
|------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>АКТИВ</b>                                               |           |                         |                         |                         |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                              |           |                         |                         |                         |
| Нематериальные активы                                      |           | 764                     | 997                     | 1,792                   |
| Основные средства                                          | 4         | 54,540,791              | 44,961,992              | 42,090,375              |
| Отложенные налоговые активы                                | 18        | 512,744                 | 12,751                  | 124,157                 |
| Прочие внеоборотные активы                                 | 6         | 19,486                  | 149                     | 216                     |
| <b>Итого по разделу I</b>                                  |           | <b>55,073,785</b>       | <b>44,975,889</b>       | <b>42,216,540</b>       |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |           |                         |                         |                         |
| Запасы                                                     |           | 29,510                  | 2,775                   | 1,268                   |
| Дебиторская задолженность                                  | 7         | 120,665                 | 227,312                 | 1,402,991               |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 5         | -                       | -                       | 4,971,219               |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 8         | 866,955                 | 552,230                 | 2,199,488               |
| Прочие оборотные активы                                    |           | 260                     | 1,148                   | 2,090                   |
| <b>Итого по разделу II</b>                                 |           | <b>1,017,390</b>        | <b>783,465</b>          | <b>8,577,056</b>        |
| <b>БАЛАНС</b>                                              |           | <b>56,091,175</b>       | <b>45,759,354</b>       | <b>50,793,596</b>       |
| <b>ПАССИВ</b>                                              |           |                         |                         |                         |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                              |           |                         |                         |                         |
| Уставный капитал                                           | 9         | 117,315                 | 117,315                 | 117,315                 |
| Добавочный капитал (без переоценки)                        | 10        | 225,222                 | 225,222                 | 225,222                 |
| Нераспределенная прибыль                                   |           | 9,279,622               | 5,252,406               | 10,554,504              |
| <b>Итого по разделу III</b>                                |           | <b>9,622,159</b>        | <b>5,594,943</b>        | <b>10,897,041</b>       |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                      |           |                         |                         |                         |
| Заемные средства                                           | 11        | 30,500,000              | 30,500,000              | 31,417,237              |
| Отложенные налоговые обязательства                         | 18        | 11,864,077              | 7,518,698               | 6,874,456               |
| Прочие обязательства                                       | 13        | 1,836,099               | 672,722                 | 502,028                 |
| <b>Итого по разделу IV</b>                                 |           | <b>44,200,176</b>       | <b>38,691,420</b>       | <b>38,793,721</b>       |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                      |           |                         |                         |                         |
| Заемные средства                                           | 11        | -                       | -                       | 7,957                   |
| Кредиторская задолженность                                 | 12        | 2,268,840               | 1,472,991               | 1,083,040               |
| Оценочные обязательства                                    |           | -                       | -                       | 11,837                  |
| <b>Итого по разделу V</b>                                  |           | <b>2,268,840</b>        | <b>1,472,991</b>        | <b>1,102,834</b>        |
| <b>БАЛАНС</b>                                              |           | <b>56,091,175</b>       | <b>45,759,354</b>       | <b>50,793,596</b>       |

Директор филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023г.

Главный бухгалтер филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№10-МИ/23 от 08.06.2023г.

Мильберг Б.Е.

Белоусова Е.А.

20 марта 2025 года



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
за 2024 год

|                                                     |                                                                        |                          |            |    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----|
| Организация                                         | Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»                        | Форма по ОКУД            | К О Д Ы    |    |
|                                                     |                                                                        | Дата (число, месяц, год) | 0710002    |    |
|                                                     |                                                                        | по ОКПО                  | 31.12.2024 |    |
|                                                     |                                                                        | ИНН                      | 80885739   |    |
|                                                     |                                                                        | по ОКВЭД 2               | 7726570405 |    |
|                                                     |                                                                        | по ОКОПФ / ОКФС          | 68.20      |    |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |                                                                        | по ОКЕИ                  | 12300      | 16 |
| Вид экономической деятельности                      | Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом |                          | 384        |    |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность       |                          |            |    |
| Единица измерения                                   | тыс. руб.                                                              |                          |            |    |

| Наименование показателя                                              | Пояснение | 2024 год           | 2023 год         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|------------------|
| Выручка                                                              | 14        | 6,070,032          | 5,590,028        |
| Себестоимость продаж                                                 | 15        | (1,849,373)        | (1,478,244)      |
| <b>Валовая прибыль</b>                                               |           | <b>4,220,659</b>   | <b>4,111,784</b> |
| Коммерческие расходы                                                 | 15        | -                  | (49,992)         |
| Управленческие расходы                                               | 15        | (6,077)            | (27,901)         |
| <b>Прибыль от продаж</b>                                             |           | <b>4,214,582</b>   | <b>4,033,891</b> |
| Проценты к получению                                                 |           | 201,750            | 341,280          |
| Проценты к уплате                                                    |           | (6,044,355)        | (3,725,575)      |
| Прочие доходы                                                        | 16        | 9,529,454          | 2,945,125        |
| Прочие расходы                                                       | 17        | (28,289)           | (59,352)         |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                    |           | <b>7,873,142</b>   | <b>3,535,369</b> |
| <b>Налог на прибыль</b>                                              | <b>18</b> | <b>(3,845,495)</b> | <b>(785,378)</b> |
| в т. ч.                                                              |           |                    |                  |
| текущий налог на прибыль                                             | 18        | -                  | (29,730)         |
| отложенный налог на прибыль                                          | 18        | (3,845,495)        | (755,648)        |
| Прочее                                                               |           | -                  | -                |
| <b>Чистая прибыль</b>                                                |           | <b>4,027,647</b>   | <b>2,749,991</b> |
| Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль периода |           | -                  | -                |
| <b>Совокупный финансовый результат периода</b>                       |           | <b>4,027,647</b>   | <b>2,749,991</b> |

Директор филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023г.

Главный бухгалтер филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№10-МИ/23 от 08.06.2023г.

Мильберг Б.Е.

20 марта 2025 года



Белоусова Е.А.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА  
за 2024 год

|                                                     |                                                                        |                          |            |    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----|
| Организация                                         | Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»                        | Форма по ОКУД            | К О Д Ы    |    |
|                                                     |                                                                        | Дата (число, месяц, год) | 0710004    |    |
|                                                     |                                                                        | по ОКПО                  | 31.12.2024 |    |
|                                                     |                                                                        | ИНН                      | 80885739   |    |
|                                                     |                                                                        | по ОКВЭД 2               | 7726570405 |    |
|                                                     |                                                                        | по ОКОПФ / ОКФС          | 68.20      |    |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |                                                                        | по ОКЕИ                  | 12300      | 16 |
| Вид экономической деятельности                      | Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом |                          | 384        |    |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность       |                          |            |    |
| Единица измерения                                   | тыс. руб.                                                              |                          |            |    |

1. Движение капитала

| Наименование показателя                   | Уставный капитал | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого       |
|-------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|-------------|
| Величина капитала на 31 декабря 2022 года | 117,315          | 225,222            | -                 | 10,554,504               | 10,897,041  |
| Чистая прибыль                            | -                | -                  | -                 | 2,749,991                | 2,749,991   |
| Дивиденды                                 | -                | -                  | -                 | (8,052,089)              | (8,052,089) |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 года | 117,315          | 225,222            | -                 | 5,252,406                | 5,594,943   |
| Эффект от первого применения ФСБУ 14/2022 | -                | -                  | -                 | (431)                    | (431)       |
| Чистая прибыль                            | -                | -                  | -                 | 4,027,647                | 4,027,647   |
| Величина капитала на 31 декабря 2024 года | 117,315          | 225,222            | -                 | 9,279,622                | 9,622,159   |

2. Корректировки в связи с исправлением ошибок

| Наименование показателя                                                      | На 31 декабря 2022 года | За счет чистой прибыли (убытка) | За счет иных факторов | На 31 декабря 2023 года |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Капитал - всего                                                              |                         |                                 |                       |                         |
| до корректировок                                                             | 10,860,126              | -                               | (5,265,183)           | 5,594,943               |
| корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики, исправлением ошибок | 36,915                  | -                               | (36,915)              | -                       |
| после корректировок                                                          | 10,897,041              | -                               | (5,302,098)           | 5,594,943               |
| в том числе:                                                                 |                         |                                 |                       |                         |
| Нераспределенная прибыль                                                     |                         |                                 |                       |                         |
| до корректировок                                                             | 10,517,589              | -                               | (5,265,183)           | 5,252,406               |
| корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики, исправлением ошибок | 36,915                  | -                               | (36,915)              | -                       |
| после корректировок                                                          | 10,554,504              | -                               | (5,302,098)           | 5,252,406               |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | На 31 декабря 2024 года | На 31 декабря 2023 года | На 31 декабря 2022 года |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Чистые активы           | 9,622,159               | 5,594,943               | 10,897,041              |

Директор филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023г.

Мильберг Б.Е.

20 марта 2025 года

Главный бухгалтер филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№10-МИ/23 от 08.06.2023г.

Белусова Е.А.



ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
за 2024 год

|                                                                                                                                     |                                                                        |                          |              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|--|
|                                                                                                                                     |                                                                        | Форма по ОКУД            | К О Д Ы      |  |
|                                                                                                                                     |                                                                        | Дата (число, месяц, год) | 0710005      |  |
|                                                                                                                                     |                                                                        | по ОКПО                  | 31.12.2024   |  |
|                                                                                                                                     |                                                                        | ИНН                      | 80885739     |  |
|                                                                                                                                     |                                                                        | по ОКВЭД 2               | 7726570405   |  |
|                                                                                                                                     |                                                                        | по ОКОПФ / ОКФС          | 68.20        |  |
|                                                                                                                                     |                                                                        | по ОКЕИ                  | 12300 16     |  |
|                                                                                                                                     |                                                                        |                          | 384          |  |
| Организация                                                                                                                         | Общество с ограниченной ответственностью «МИРС»                        |                          |              |  |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                                                           |                                                                        |                          |              |  |
| Вид экономической деятельности                                                                                                      | Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом |                          |              |  |
| Организационно-правовая форма / форма собственности                                                                                 | Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность       |                          |              |  |
| Единица измерения                                                                                                                   | тыс. руб.                                                              |                          |              |  |
| Наименование показателя                                                                                                             |                                                                        | За 2024 год              | За 2023 год  |  |
| ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ТЕКУЩИХ ОПЕРАЦИЙ                                                                                                 |                                                                        |                          |              |  |
| Поступления – всего                                                                                                                 |                                                                        | 6,615,677                | 5,775,716    |  |
| в том числе:                                                                                                                        |                                                                        |                          |              |  |
| От продажи продукции, товаров, работ и услуг                                                                                        |                                                                        | 6,265,727                | 5,590,459    |  |
| Прочие поступления                                                                                                                  |                                                                        | 349,950                  | 185,257      |  |
| Платежи – всего                                                                                                                     |                                                                        | (6,300,952)              | (5,051,816)  |  |
| в том числе:                                                                                                                        |                                                                        |                          |              |  |
| Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, товары, работы, услуги                                                               |                                                                        | (1,122,403)              | (713,400)    |  |
| В связи с оплатой труда работникам                                                                                                  |                                                                        | -                        | (41,714)     |  |
| Процентов по долговым обязательствам                                                                                                |                                                                        | (4,818,866)              | (3,518,545)  |  |
| Налога на прибыль организаций                                                                                                       |                                                                        | (11,216)                 | (343,730)    |  |
| Прочие платежи                                                                                                                      |                                                                        | (348,467)                | (434,427)    |  |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций                                                                                         |                                                                        | 314,725                  | 723,900      |  |
| ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОПЕРАЦИЙ                                                                                          |                                                                        |                          |              |  |
| Поступления – всего                                                                                                                 |                                                                        | -                        | 15,287,184   |  |
| в том числе :                                                                                                                       |                                                                        |                          |              |  |
| От возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              |                                                                        | -                        | 13,663,168   |  |
| Дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          |                                                                        | -                        | 1,624,016    |  |
| Платежи – всего                                                                                                                     |                                                                        | -                        | (16,741,105) |  |
| в том числе:                                                                                                                        |                                                                        |                          |              |  |
| В связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам |                                                                        | -                        | (16,741,105) |  |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций                                                                                  |                                                                        | -                        | (1,453,921)  |  |
| ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВЫХ ОПЕРАЦИЙ                                                                                              |                                                                        |                          |              |  |
| Поступления – всего                                                                                                                 |                                                                        | 4,950,000                | 67,163,442   |  |
| в том числе:                                                                                                                        |                                                                        |                          |              |  |
| Получение кредитов и займов                                                                                                         |                                                                        | 4,950,000                | 67,163,442   |  |
| Платежи – всего:                                                                                                                    |                                                                        | (4,950,000)              | (68,080,679) |  |
| в том числе:                                                                                                                        |                                                                        |                          |              |  |
| В связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                                   |                                                                        | (4,950,000)              | (68,080,679) |  |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций                                                                                      |                                                                        | -                        | (917,237)    |  |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период                                                                                          |                                                                        | 314,725                  | (1,647,258)  |  |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода                                                        |                                                                        | 552,230                  | 2,199,487    |  |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода                                                         |                                                                        | 866,955                  | 552,229      |  |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю                                                            |                                                                        | -                        | -            |  |

Директор филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023г.

Мильберг Б.Е.

20 марта 2025 года

Главный бухгалтер филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№10-МИ/23 от 08.06.2023г.

Белоусова Е.А.



## **ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ, ВКЛЮЧАЯ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ООО «МИРС» ЗА 2024 ГОД**

---

### **1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

Общество с ограниченной ответственностью «МИРС» («Компания») зарегистрировано 21 июня 2007 года в Межрайонной инспекции ФНС № 46 по г. Москве в соответствии с Протоколом № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью «МИРС» от 14 июня 2007 года (Свидетельство о государственной регистрации 77 № 008434043 от 21 июня 2007 года).

Юридический и фактический адрес: Россия, 117519, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Центральное, Кировоградская ул., д. 13А.

Основным видом деятельности ООО «МИРС» является аренда и управление собственным недвижимым имуществом, в том числе сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Деятельность Компании регламентируется законодательством Российской Федерации («РФ»).

По состоянию на 31 декабря 2024, 31 декабря 2023 годов сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали в связи с передачей функций единоличного исполнительного органа управляющей организации – АО «ТПС Недвижимость».

По состоянию на 31 декабря 2022 года численность сотрудников составляла 23 человека.

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Компании отсутствует конечный контролирующий бенефициарный владелец в связи с тем, что ни одно физическое лицо не имеет преобладающего участия в капитале Компании, либо возможности контролировать действия Компании.

По состоянию на 31 декабря 2024 года контролирующей компанией является единственный участник – МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД».

В связи с передачей функций единоличного исполнительного органа по договору управляющей организации – АО «ТПС Недвижимость», функции руководителя Компании в 2024 году выполнял генеральный директор АО «ТПС Недвижимость».

Руководство текущей деятельностью Компании осуществляет директор филиала «Коламбус» АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве.

### **2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

Ведение бухгалтерского учета передано управляющей организации АО «ТПС Недвижимость» по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 2 июня 2023 года.

Бухгалтерская отчетность Компании сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Компании организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2024 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Компании, утвержденной приказом от 19 декабря 2023 года № МИ-16-ОД.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением программного продукта 1С: «Предприятие-бухгалтерский учет» версия 8.3.

### **Применимость допущения непрерывности деятельности Компании**

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года краткосрочные обязательства превышали оборотные активы на 1,251,450 тыс. руб. (и на 689,526 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 года)

Компания располагает достаточными ресурсами для продолжения своей деятельности в обозримом будущем с учетом способности генерировать стабильный приток денежных средств от операционной деятельности.

На 31 декабря 2024, 2023 годов у Компании были положительные чистые активы. Это связано с тем, что в 2024 и 2023 годах получена чистая прибыль в сумме 4,027,647 тыс. руб. и 2,749,991 тыс. руб., соответственно.

Руководство полагает, что положительный денежный поток от операционной деятельности, а также возможность поддержки со стороны единственного участника позволят Компании непрерывно продолжать операционную деятельность в обозримом будущем, даже в умеренно негативном сценарии.

### **План счетов бухгалтерского учета**

Компания разработала и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

### **Проведение инвентаризации**

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств («ОС») проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств ежегодно. Последняя инвентаризация основных средств проведена по состоянию на 1 ноября 2024 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2024 года, за исключением инвентаризации всех видов материальных ценностей на складах и в эксплуатации, инвентаря и хозяйственных принадлежностей, которая проведена по состоянию на 1 ноября 2024 года и инвентаризации НМА, которая проведена по состоянию на 1 декабря 2024 года.

Результаты всех инвентаризаций отражены в бухгалтерской отчетности за 2024 год.

#### **Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в отчете в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов.

Порядок учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, регулируется ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». В соответствии с ПБУ 3/2006 активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на дату их принятия к учету;
- на последнюю дату месяца, на отчетную дату и на дату совершения операции;
- на дату погашения актива (обязательства).

Курсовые разницы отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто.

#### **Оборотные и внеоборотные активы, краткосрочные и долгосрочные обязательства**

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в текущей деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты или, соответственно, имеют срок обращения (погашения) не более 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

#### **Учет основных средств**

Первоначальной стоимостью объектов основных средств признается общая сумма связанных с этими объектами капитальных вложений, которая в свою очередь включает в себя сумму фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов и с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых Компании поставщиками, подрядчиками или продавцами, вне зависимости от формы их предоставления.

Активы, характеризующиеся признаками основных средств, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. руб, признаются расходами периода, в котором понесены затраты на приобретение или создание таких активов. Учет на забалансовых счетах Компании организован таким образом, что позволяет руководству вести количественный и суммовой учет такие объектов основных средств.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

После признания объекты основных средств Компании, отличные от инвестиционной недвижимости, оцениваются способом по первоначальной стоимости и отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, за исключением случаев когда потребительские свойства основных средств с течением времени не изменяются. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Способ начисления амортизации определяется для каждой группы основных средств таким образом, чтобы он наиболее точно отражал распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объектов основных средств определяются при признании этих объектов в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объектов основных средств проверяются на соответствие условиям использования этих объектов основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

Сроки полезного использования основных средств (в годах), применяемые для начисления амортизации, приведены ниже:

| Группы основных средств                    | Сроки полезного использования (лет) |               |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                            | От (минимум)                        | До (максимум) |
| Сооружения и передаточные устройства       | 1                                   | 25            |
| Машины и оборудование                      | 1,5                                 | 30            |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 1                                   | 30            |
| Прочие основные средства                   | 1                                   | 30            |

Первоначальная стоимость объектов основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этих объектов в момент завершения таких капитальных вложений.

Компания проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Компании экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.

Доходы и расходы от выбытия и реализации основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов в нетто оценке.

Незавершенное строительство, оборудование к установке и авансы, выданные на данные цели, в отчетности отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

## **Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость (основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости) образует отдельную группу основных средств, оценивается способом по переоцененной стоимости, и вследствие этого не подлежит амортизации. К таким объектам относится «Здание МФК по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 13А». Переоценка инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату, при этом результат дооценки или уценки включается в финансовый результат деятельности Компании в качестве прочего дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка.

При осуществлении деятельности по реализации инвестиционного проекта расходы капитального характера относятся непосредственно в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

## **Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения не более трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения, не превышающим три месяца, представлены в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

## **Учет доходов**

Доходы Компании в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- доходы от сдачи в аренду (временное владение и пользование) активов Компании (недвижимое имущество, витрины, парковочные места и др.);
- доходы от реализации макулатуры и отходов пленки.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями и отражаются в составе прочих доходов.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Компания 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 Компании. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда Компания в будущем получит в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива.
- Право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Компании к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана).
- Расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от аренды признается в том отчетном периоде, в котором торговые площади предоставлялись в аренду, в соответствии с условиями соответствующих договоров и в размере полученного и/или причитающегося вознаграждения, за вычетом скидок, премий и налогов, связанных с продажей.

Расчет арендной платы может быть произведен как на основании фиксированных ежемесячных арендных ставок, так и на основании торгового оборота арендатора за период. Выручка от аренды, рассчитанная исходя из торгового оборота арендатора, признается Компанией в периоде, к которому относится товарооборот арендатора.

## **Учет аренды**

### ***Учет в качестве арендодателя***

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной или неоперационной (финансовой) аренды, в зависимости от того, переходят ли к арендатору экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды.

В случае классификации объекта учета в качестве неоперационной (финансовой) аренды Компания признает инвестицию в аренду в качестве актива в размере ее чистой стоимости. Впоследствии чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей. Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

Доходы по операционной аренде признаются равномерно или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

## **Учет расходов**

Расходы Компании в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

- амортизационные отчисления;
- арендные платежи за земельный участок, на котором находится МФК «Коламбус»;
- расходы по управлению МФК «Коламбус»;
- расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией, охраной здания и прилегающей территории, инженерных сетей и оборудования, уборкой здания и прилегающей территории (в том числе уборкой снега);
- расходы на продвижение торгового центра: организацию рекламных акций, размещение рекламы на наружных рекламных носителях и в СМИ и прочие расходы по рекламе;
- страхование;
- коммунальные расходы;
- налоги и пошлины;
- расходы на ремонт объекта недвижимого имущества, сдаваемого в аренду, а также оборудования, устройств и прочей техники, эксплуатируемой на объекте недвижимости и обеспечивающей его функционирование;
- прочие расходы, непосредственно связанные с получением дохода от сдачи в аренду недвижимого имущества.

Управленческими расходами являются расходы, не связанные непосредственно со сдачей имущества в аренду.

Управленческими расходами являются:

- амортизация объектов основных средств общехозяйственного назначения;
- материальные расходы общехозяйственного назначения;
- программное обеспечение общехозяйственного назначения;
- налоги и пошлины;
- расходы на ремонт объектов основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы на оценку имущества;
- аудиторские услуги;
- юридические услуги;
- услуги перевода;
- прочие управленческие расходы.

Учет расходов на продажу (коммерческих расходов) ведется на счете 44 «Расходы на продажу» субсчет 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность». К расходам на продажу (коммерческим расходам) относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг, а именно: расходы по вознаграждению брокеров за услуги по поиску арендаторов.

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Сумма расходов по обычным видам деятельности, включая расходы на приобретение товарно-материальных ценностей, уменьшается на сумму полученных от поставщиков поощрений в виде скидок, ретро-бонусов и пр. Суммы полученных скидок распределяются на стоимость соответствующих приобретенных запасов и на себестоимость продаж.

Прочими расходами являются:

- государственная пошлина;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Компанией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году по несущественным расходам;
- курсовые разницы;
- услуги и комиссии банков;
- иные аналогичные расходы;
- проценты к уплате по заемным средствам;
- расходы на создание резервов по сомнительным долгам.

#### **Учет затрат по кредитам и займам**

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты на сумму займа (кредита), подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами займа (кредита);
- дополнительные расходы по займам.

Дополнительными расходами по займам (кредитам) являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов) включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в стоимость этого инвестиционного актива равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в состав прочих расходов равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Под инвестиционным активом Компанией понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 12 месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление (более 1,000 тыс. руб.).

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

#### **Учет оценочных резервов**

**Оценочные резервы.** В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных резервов:

- по сомнительным долгам.

При этом существует следующий порядок создания резервов:

**Резерв по сомнительным долгам** образуется по следующим видам задолженности:

- сомнительная задолженность покупателей и заказчиков за продукцию, товары, работы и услуги;
- прочие сомнительные дебиторы.

При этом сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Компании, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв создается два раза в год (по состоянию на 30 июня и 31 декабря) по каждому сомнительному долгу со сроком возникновения задолженности свыше 90 дней в сумме, равной 100% суммы долга.

В отчете о финансовых результатах сумма расходов по созданию резерва по дебиторской задолженности отражается в составе статьи «Прочие расходы».

В отчетности дебиторская задолженность показывается нетто, за вычетом резервов по сомнительным долгам.

**Оценочные обязательства.** В бухгалтерском учете и отчетности отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- по обязательствам Компании в связи с участием в судебном разбирательстве;
- прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п. 4, 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» («ПБУ 8/2010»).

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

#### **Учет прочих внеоборотных активов**

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается президентом Компании.

Прочие внеоборотные активы отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

#### **Учет авансов полученных (выданных)**

В случае перечисления Компанией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

При получении Компанией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

#### **Учет налога на прибыль**

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль равна сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода оцениваются на основе временных разниц, определенных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы, а отложенные налоговые активы - в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того (то есть когда это более вероятно, чем нет), что Компания получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

В случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

Под условным расходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение бухгалтерской прибыли и ставки налога на прибыль.

В аналитическом учете постоянные разницы учитываются дифференцированно по видам доходов и расходов, временные разницы - по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

## **Отражение операций в отчете о движении денежных средств**

Размещение и возврат депозитов от 3 месяцев до года в отчете о движении денежных средств показаны свернуто.

Налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ показан свернуто.

В отчете о движении денежных средств уплата платежей по займам отражается с подразделением на часть, относящуюся к возврату основной суммы задолженности по займу (в составе строки «в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов» денежных потоков от финансовых операций), и на часть, относящуюся к уплате процентов (в составе строки «Процентов по долговым обязательствам» денежных потоков от текущих операций).

В случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

### **3. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

#### **Изменения учетной политики**

##### ***Первое применение ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и изменений в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»***

Начиная с настоящей бухгалтерской отчетности, Компания применяет положения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Компания приняла решение отразить данное последствие изменения учетной политики без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному («модифицированный перспективный подход»).

В отношении объектов бухгалтерского учета, которые признаны в бухгалтерском учете как нематериальные активы и в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе нематериальных активов, Компания на начало 2024 года определила оставшийся срок полезного использования и ликвидационную стоимость объектов нематериальных активов. Возникшие в связи с этим корректировки величин, отражающих погашение стоимости объектов нематериальных активов, отражены в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений в составе амортизационных расходов за 2024 год. При этом первоначальная стоимость и накопленная амортизация по таким объектам на начало периода не корректировалась.

В отношении объектов бухгалтерского учета, которые признаны в бухгалтерском учете как нематериальные активы, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов, и которые на начало 2024 года были реклассифицированы в нематериальные активы, в качестве их первоначальной стоимости на начало 2024 года признана балансовая стоимость соответствующего объекта бухгалтерского учета на момент его реклассификации. Кроме этого был определен оставшийся срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов нематериальных активов. Установленные в связи с этим величины погашения стоимости объектов нематериальных активов отражены в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений в составе амортизационных расходов за 2024 год.

Эффект первого применения ФСБУ 14/2022 по состоянию на 1 января 2024 года представлен следующим образом:

|                                                                                                             | (тыс. руб.)<br>1 января<br>2024 года |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Списание объектов, не удовлетворяющих критериям признания в качестве НМА                                    | 540                                  |
| Эффект на отложенные налоги (признание отложенного налогового актива, отложенного налогового обязательства) | (109)                                |
| <b>Влияние на нераспределенную прибыль</b>                                                                  | <b>431</b>                           |

В отношении ФСБУ 26/2020, с учетом изменений, внесенных приказом Минфина РФ №87н, Компания приняла решение об уточнении учетной политики перспективно, то есть только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения изменений в ФСБУ 26/2020, а именно с 1 января 2024 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерской отчетности.

#### 4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства Компании по состоянию на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов представлены следующим образом:

|                                                            | (тыс. руб.)       |                         |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
|                                                            | 2024 года         | 31 декабря<br>2023 года | 2022 года         |
| Инвестиционная недвижимость                                | 54,489,247        | 44,927,827              | 42,046,164        |
| Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости | 51,544            | 34,165                  | 44,211            |
| <b>Итого</b>                                               | <b>54,540,791</b> | <b>44,961,992</b>       | <b>42,090,375</b> |

##### *а) Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости*

Сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения и их движения представлена следующим образом:

|                                 | Производственный и хозяйственный инвентарь | Сооружения и передаточные устройства | Машины и оборудование (кроме офисного) | Прочие   | Итого     |
|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|----------|-----------|
| <b>Первоначальная стоимость</b> |                                            |                                      |                                        |          |           |
| На 31 декабря 2023 года         | 18,355                                     | 148,269                              | 22,977                                 | 50,015   | 239,616   |
| Поступление                     | -                                          | -                                    | 1,012                                  | 29,897   | 30,909    |
| Списание                        | (1,186)                                    | -                                    | (688)                                  | -        | (1,874)   |
| На 31 декабря 2024 года         | 17,169                                     | 148,269                              | 23,301                                 | 79,912   | 268,651   |
| <b>Накопленная амортизация</b>  |                                            |                                      |                                        |          |           |
| На 31 декабря 2023 года         | (12,995)                                   | (134,534)                            | (19,850)                               | (38,072) | (205,451) |
| Амортизация                     | (1,571)                                    | (2,747)                              | (983)                                  | (7,949)  | (13,250)  |
| Списание                        | 1,212                                      | -                                    | 382                                    | -        | 1,594     |
| На 31 декабря 2024 года         | (13,354)                                   | (137,281)                            | (20,451)                               | (46,021) | (217,107) |
| <b>Балансовая стоимость</b>     |                                            |                                      |                                        |          |           |
| На 31 декабря 2023 года         | 5,360                                      | 13,735                               | 3,127                                  | 11,943   | 34,165    |
| На 31 декабря 2024 года         | 3,815                                      | 10,988                               | 2,850                                  | 33,891   | 51,544    |

## **б) Инвестиционная недвижимость**

В составе инвестиционной недвижимости учитывается инвентарный объект основных средств «Здание МФК по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 13 А». Инвестиционная недвижимость учитывается по рыночной стоимости и не амортизируется (п. п. 21, 28 ФСБУ 6/2020). МФК является объектом недвижимого имущества, который используется в коммерческих целях для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и объектов бытового обслуживания. Данное назначение объекта недвижимости соответствует определению «торговый центр». Налоговая база по налогу на имущество указанного объекта определяется как кадастровая стоимость недвижимого имущества. Зданию МФК присвоен кадастровый номер 77:05:0007002:14943

Инвестиционная недвижимость Компании сдается за плату во временное пользование по договорам аренды. Здание МФК передано в залог Банку ВТБ (ПАО) в рамках обеспечения исполнения обязательств по Договору невозобновляемой кредитной линии № 22-23/НКЛ-40 от 14 марта 2023 года. (Договор об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) № 22-23/И-40 от 14 марта 2023 года.).

Сверка балансовой стоимости инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода, а также ее движения за отчетный период представлены следующим образом:

|                                            | 31 декабря<br>2024 года | (тыс. руб.)<br>31 декабря<br>2023 года |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| <b>Баланс на начало года</b>               | <b>44,927,827</b>       | <b>42,046,164</b>                      |
| Модернизация                               | 39,808                  | 1,264                                  |
| Результат переоценки за год (Пояснение 16) | 9,521,612               | 2,880,399                              |
| <b>Баланс на конец года</b>                | <b>54,489,247</b>       | <b>44,927,827</b>                      |

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости Компании на 1 января 2023 года установлена на основании оценки, проведенной на 31 декабря 2022 года ООО «Николиерс» – независимыми оценщиками, не связанными с Компанией.

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020). Она отражается на счете 03 по справедливой стоимости, которая определяется на каждую отчетную дату (п. 21 ФСБУ 6/2020).

Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском балансе по справедливой стоимости, которая определяется внутренним экспертом АО «ТПС Недвижимость» с использованием признанных методов оценки и утверждается Руководством Компании на 31 декабря 2024 года. Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включается в состав прибылей или убытков отчета о финансовых результатах в том периоде, в котором они возникли.

Расчет рыночной стоимости был осуществлен в рамках доходного подхода. Способом пересчета первоначальной стоимости являлся пересчет остаточной стоимости до рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2024 года были использованы следующие допущения:

#### Допущение

|                                                            |                                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Источник притока денежных средств                          | Сдача торговых площадей в аренду |
| Средневзвешенная ставка дисконтирования до налогообложения | 15,44%                           |
| Ставка капитализации                                       | 11,00%                           |
| Прогнозный период                                          | 6+1                              |
| Площадь, пригодная для сдачи в аренду, кв. м.              | 140,370                          |

При построении денежного потока в финансовой модели проекта использовался фактически генерируемый доход за 11 месяцев 2024 года и прогноз на декабрь 2024 года.

Определяющее влияние на прогноз доходов оказывает прогноз товарооборота арендаторов.

Прогнозное значение товарооборота, млрд руб. с НДС, заложенное в расчет.

| год                    | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Оценка на 31.12.2023г. | 40,685 | 44,552 | 47,977 | 51,646 | 55,471 | 58,932 | 62,408 | 64,990 |
| Оценка на 31.12.2024г. | 38,446 | 46,167 | 53,134 | 58,429 | 63,753 | 69,500 | 75,605 | 80,531 |

Прогнозное значение товарооборота на кв. м сданной площади, млрд руб. с НДС.

| год                    | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Оценка на 31.12.2023г. | 293  | 323  | 348  | 375  | 403  | 428  | 453  | 472  |
| Оценка на 31.12.2024г. | 279  | 332  | 380  | 418  | 457  | 498  | 542  | 577  |

Темпы роста товарооборота на кв. м сданной площади, %, заложенные в расчет.

| год                    | 2024 | 2025  | 2026  | 2027  | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|------------------------|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| Оценка на 31.12.2023г. | 7,0% | 10,3% | 7,7%  | 7,6%  | 7,4% | 6,2% | 5,9% | 4,1% |
| Оценка на 31.12.2024г. | 1,5% | 19,0% | 14,7% | 10,0% | 9,1% | 9,1% | 8,8% | 6,5% |

В свою очередь, прогнозное значение товарооборота базируется на фактическом товарообороте за предыдущий период и прогнозных темпах изменения товарооборота.

Прогнозные значения макроэкономического прогноза на 31 декабря 2024 года, заложенные в расчет.

| год                                   | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| На 31.12.2023 года<br>рост РТО в руб. | 7,7% | 7,5% | 7,6% | 7,4% | 6,2% | 5,9% | 4,1% |
| На 31.12.2024 года<br>рост РТО в руб. | 9,4% | 9,6% | 9,7% | 9,1% | 9,1% | 8,8% | 6,5% |

Второй существенный фактор, влияющий на прогноз доходов - это доля совокупных арендных платежей в товарообороте арендаторов. Компания предполагает возможность предоставления скидок арендаторам в случае, если это обусловлено их операционными показателями.

Согласованные с арендаторами скидки заложены в расчет в соответствии с подписанными дополнительными соглашениями (скидка может быть выражена как в форме процента снижения фиксированной ставки, так и в форме фиксации курса доллара). По арендаторам, где не имеется согласованных скидок, но их операционные показатели по данным Компании могут вынудить их обратиться за скидками, расчет скидок базировался на следующей методологии: если доля совокупных платежей в товарообороте арендатора превышает предельное значение доли совокупных платежей, для данного арендатора закладывается скидка, снижающая платеж по фиксированной арендной плате (ФАП) и фиксированной плате за эксплуатацию (ОРЕХ) до уровня, при котором достигается целевое значение доли. К фиксированной плате за маркетинг (Маркетинг) скидка не применяется.

Размер скидок по типам арендаторов к ставке ФАП и ставке ОРЕХ (варьируется от 0% до 100%). При этом, скидка на ФАП и ОРЕХ не может превышать 100%, даже если по результатам расчета целевое значение доли не достигнуто.

Прогнозное значение доли совокупных платежей, заложенное в расчет.

| год                    | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Оценка на 31.12.2023г. | 16,1% | 15,5% | 15,3% | 15,1% | 15,0% | 15,0% | 15,0% | 15,1% |
| Оценка на 31.12.2024г. | 17,3% | 16,3% | 15,7% | 15,4% | 15,1% | 14,9% | 14,6% | 14,6% |

Прогнозное значение доходов, млрд. руб. без НДС, заложенное в расчет.

| год                    | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031   |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Оценка на 31.12.2023г. | 5,664 | 5,979 | 6,363 | 6,766 | 7,193 | 7,615 | 8,051 | 8,454  |
| Оценка на 31.12.2024г. | 5,827 | 6,584 | 7,252 | 7,812 | 8,382 | 8,987 | 9,606 | 10,199 |

В 2023-2024 годах налачился параллельный импорт. Наблюдаемое восстановление спроса и товарооборота заложено в прогнозы на 2025 год и далее, используемые при оценке инвестиционной недвижимости.

Допущения, примененные при оценке недвижимости, применимы в конкретный момент времени и сильно зависят от рыночных условий.

#### **Анализ чувствительности оценки инвестиционной недвижимости**

Анализ чувствительности заключается в оценке влияния на стоимость объекта инвестиционной недвижимости изменения ряда исходных предположений, использованных в расчете.

В силу того, что оценка произведена в рамках доходного подхода (метод дисконтированных денежных потоков), то в качестве рыночной стоимости выступает показатель чистой приведенной стоимости.

Технически анализ чувствительности реализуется путем изменения исходных предположений в определенных пределах при условии, что остальные предположения остаются неизменными. Базовыми значениями варьируемых показателей являются значения, заложенные в расчет справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

В рамках настоящего анализа в качестве варьируемых предположений выступают:

- средневзвешенная арендная ставка руб. без НДС на 1 квадратный метр сдаваемой площади. Изменяется в пределах  $\pm 15\%$  от базового значения с шагом 5%.
- | год                     | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Базовое значение ставки | 45 125 | 49 634 | 53 536 | 57 506 | 61 738 | 66 058 | 70 175 |
- уровень загрузки площадей в долгосрочном периоде, %. Анализ производится для значений загрузки 95% и 90%. Значение 90% может трактоваться как пессимистичный сценарий менеджмента Компании, при котором предполагается, что в долгосрочной перспективе заполняемость снизится. Базовое значение, % для стабилизированного года = 99,4%;
  - темпы роста розничного товарооборота. Изменяется темп прироста розничного товарооборота (РТО) для каждого года с шагом  $\pm 20\%$  от базовых темпов прироста соответствующего года. Базовое значение см. в таблице ниже;
  - изменение максимального значения предельной доли совокупных выплат в товарообороте. Анализ производится для значения «-2,0» процентных пункта от базового значения доли совокупных выплат. Базовое значение – см. в таблице ниже. Данный сценарий отражает существующие тренды современной розничной торговли в виде перетока покупателей из розничных в онлайн - магазины по большей категории товаров.

Ниже приведен анализ чувствительности исходя из определенных выше значений:

|                                                                | (15,0%)    | (10,0%)    | (5,0%)     | Базовое значение | 5,0%       | 10,0%      | 15,0%      |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------|
| Средневзвешенная арендная ставка на 1 кв. м. сдаваемой площади | 45,221,389 | 48,310,675 | 51,399,961 | 54,489,247       | 57,578,533 | 60,667,818 | 63,757,104 |
| Уровень загрузки площадей в долгосрочном периоде               |            | 90%        | 95%        | Базовое значение |            |            |            |
|                                                                |            | 48,881,198 | 51,997,594 | 54,489,247       |            |            |            |
| Изменение темпа роста РТО                                      |            |            | (20,0%)    | Базовое значение | 20,0%      |            |            |
|                                                                |            |            | 52,196,432 | 54,489,247       | 57,139,275 |            |            |
| Изменение значения доли совокупных выплат                      |            |            | (2,0%)     | Базовое значение |            |            |            |
|                                                                |            |            | 46,213,409 | 54,489,247       |            |            |            |

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости, которая была бы отражена в данной отчетности при ее оценке по первоначальной стоимости, на 31 декабря 2024 года составила бы 28,933,653 тыс. руб.

| Кадастровый номер земельного участка | Общая площадь, кв. м. | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года | 31 декабря 2022 года |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 77:05:0007002:1005                   | 46,614                | 1,787,714            | 1,787,714            | 2,053,836            |
| 77:05:0007002:15530                  | 6,876                 | 268,946              | 268,946              | 309,242              |
| <b>Итого</b>                         | <b>53 490</b>         | <b>2,056,660</b>     | <b>2,056,660</b>     | <b>2,363,078</b>     |

По состоянию на 31 декабря 2024, 2023, 2022 годов в Компании нет объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации.

## 5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Краткосрочные финансовые вложения по состоянию на 31 декабря 2022 года представлены займом, выданным ЮБИКА ЛИМИТЕД (UBIKA LIMITED) по краткосрочному договору займа в сумме 4,971,219 тыс. руб.

В 2023 году задолженность по указанному договору займа была погашена денежными средствами в сумме 4,971,219 тыс. руб.

## 6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2024, 31 декабря 2023, 31 декабря 2022 годов представлены следующим образом:

|                                                       | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2023 года | (тыс. руб.)<br>31 декабря<br>2022 года |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Незавершенное строительство объектов основных средств | 13,153                  | -                       | -                                      |
| Авансы выданные на приобретение ОС                    | 6,333                   | -                       | -                                      |
| Прочие внеоборотные активы (расходы будущих периодов) | -                       | 149                     | 216                                    |
| <b>Итого</b>                                          | <b>19,486</b>           | <b>149</b>              | <b>216</b>                             |

## 7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов представлена следующим образом:

|                                                  | 31 декабря     |                |                  |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
|                                                  | 2024 года      | 2023 года      | 2022 года        |
| <b>Дебиторская задолженность</b>                 |                |                |                  |
| Покупатели и заказчики                           | 137,966        | 137,551        | 36,056           |
| Авансы выданные                                  | 60,836         | 67,755         | 73,902           |
| Расчеты по налогам и сборам                      | 357            | 81,092         | 2,813            |
| Прочие                                           | 185            | 261            | 1,961            |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 223            | 768            | 811              |
| Проценты по предоставленным займам               | -              | -              | 1,365,870        |
| Резерв по сомнительной дебиторской задолженности | (78,902)       | (60,115)       | (78,422)         |
| <b>Итого</b>                                     | <b>120,665</b> | <b>227,312</b> | <b>1,402,991</b> |

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

|                                       | Покупатели и<br>заказчики | (тыс. руб.)<br>Авансы<br>выданные |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| <b>Баланс на 31 декабря 2022 года</b> | <b>24,458</b>             | <b>53,964</b>                     |
| Увеличение резервов                   | 10,344                    | -                                 |
| Использование резервов                | (24,636)                  | (4,015)                           |
| <b>Баланс на 31 декабря 2023 года</b> | <b>10,166</b>             | <b>49,949</b>                     |
| Увеличение резервов                   | 21,397                    | 140                               |
| Использование резервов                | (2,749)                   | -                                 |
| <b>Баланс на 31 декабря 2024 года</b> | <b>28,814</b>             | <b>50,089</b>                     |

## 8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов представлены следующим образом:

|                                                      | (тыс. руб.)             |                         |                  |
|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
|                                                      | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2023 года | 2022 года        |
| <b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>      |                         |                         |                  |
| Депозитные счета, сроком погашения менее 3-х месяцев | 851,670                 | 542,710                 | -                |
| Текущие счета в банках                               | 13,437                  | 7,429                   | 2,198,093        |
| Касса                                                | 388                     | 317                     | 439              |
| Денежные средства в пути                             | 1,460                   | 1,774                   | 956              |
| <b>Итого</b>                                         | <b>866,955</b>          | <b>552,230</b>          | <b>2,199,488</b> |

В течение 2024 года депозиты размещались на срок от 1 дня до 56 дней. Денежные средства на текущих счетах и денежные эквиваленты размещались в российских банках с кредитным рейтингом не ниже AA+ (RU)(АКРА) - ПАО «Банк ВТБ», АО «Банк ГПБ».

В 2024 году ставки по указанным выше размещенным депозитам в рублях варьировались от 15,25% до 23,3% (в зависимости от банков и сроков размещения). В 2023 году ставки по размещенным депозитам в рублях варьировались от 6,8% до 15,9%.

## 9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Единственным участником Компании по состоянию на 31 декабря 2024 года является Международная компания общество с ограниченной ответственностью «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД», зарегистрированная в соответствии с Федеральным законом РФ «О международных компаниях и международных фондах».

В 2023 году Компания распределяла прибыль и выплачивала дивиденды в размере 8,052,089 тыс. руб. Дивиденды были погашены путем зачета требований по договору займа и выплаты денежных средств должником напрямую акционеру в счет погашения задолженности по займу против дивидендов.

В 2024 году дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

## 10. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

Добавочный капитал по состоянию на 31 декабря 2022 года в размере 225,222 тыс. руб. сформирован из суммы финансовой помощи от участника денежными средствами. В течение 2023 и 2024 годов изменений не было.

## 11. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов представлены следующим образом:

|                                       |          | (тыс. руб.)       |                   |                   |
|---------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Срок погашения                        |          | 31 декабря        |                   |                   |
|                                       |          | 2024 года         | 2023 года         | 2022 года         |
| Необеспеченные займы                  |          |                   |                   |                   |
| от связанных сторон                   | 2030 год | 9,450,000         | 4,500,000         | -                 |
| Обеспеченные кредиты                  | 2030 год | 21,050,000        | 26,000,000        | 31,425,194        |
| <b>Итого заемные средства</b>         |          | <b>30,500,000</b> | <b>30,500,000</b> | <b>31,425,194</b> |
| в том числе:                          |          |                   |                   |                   |
| <b>Краткосрочные заемные средства</b> |          | -                 | -                 | <b>7,957</b>      |
| <b>Долгосрочные заемные средства</b>  |          | <b>30,500,000</b> | <b>30,500,000</b> | <b>31,417,237</b> |

|                                           |                          | 31 декабря               |           |                     |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|---------------------|
|                                           |                          | 2024 года                | 2023 года | 2022 года           |
| Ставка по займам от связанных сторон      | плавающая                | плавающая                |           |                     |
|                                           | КС+2,3 (от 18,3 до 23,3) | КС+2,3 (от 14,3 до 18,3) |           | -                   |
| Гордеев С.Э.                              | -                        | 9%                       |           |                     |
| Ставка по Кредитам ПАО Банк «ВТБ»         | плавающая                | плавающая                | плавающая | плавающая           |
|                                           | КС+2,3 (от 21,3 до 23,3) | КС+2,3                   | КС+2,3    | от КС+1,3 до КС+1,9 |
| Ставка по Кредитам ПАО Банк «ФК Открытие» | плавающая                | от 9,8                   |           |                     |
|                                           | КС+2,3 (от 18,3 до 21,3) | до 18,3                  |           | -                   |

За 2024 год по заемным средствам начислены проценты на общую сумму 6,044,355 тыс. руб. (за 2023 год на сумму 3,725,575 тыс. руб.).

За 2024 год Компанией погашены проценты по кредитам на общую сумму 4,818,866 тыс. руб. (за 2023 год на сумму 3,518,545 тыс. руб.).

Сроки погашения основных видов заемных средств по состоянию на 31 декабря 2024 года представлены следующим образом:

|                      |           |             |                   | (тыс. руб.)       |
|----------------------|-----------|-------------|-------------------|-------------------|
|                      | До 1 года | 1 год-5 лет | Свыше 5 лет       | Итого             |
| Необеспеченные займы |           |             |                   |                   |
| от связанных сторон  | -         | -           | 9,450,000         | 9,450,000         |
| Обеспеченные кредиты | -         | -           | 21,050,000        | 21,050,000        |
| <b>Итого</b>         | <b>-</b>  | <b>-</b>    | <b>30,500,000</b> | <b>30,500,000</b> |

В 2023 году Компания заключила договор невозобновляемой кредитной линии с ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» о привлечении финансирования на сумму 31,000,000 тыс. руб. со сроком погашения до 12 марта 2030 года. Процентная ставка представляет собой ключевую ставку, установленную Банком России + 2,3 % годовых. Указанный кредитный договор обеспечен залогом основных средств (Пояснение 4).

20 сентября 2024 года все права (требования), принадлежащие ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» в соответствии с Договором невозобновляемой кредитной линии с учетом заключенных к нему дополнительных соглашений, были уступлены Банку ВТБ (ПАО).

По состоянию на 31 декабря 2024 года ограничительные условия не были нарушены.

В 2024 году Компания привлекала необеспеченные заемные средства от связанных сторон в размере 4,950,000 тыс. руб. и погасила кредиты банков на сумму 4,950,000 тыс. руб.

Движение по займам со связанными сторонами раскрыто в Пояснении 19 «Связанные стороны».

## 12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов представлена следующим образом:

|                                       | (тыс. руб.)      |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                       | 31 декабря       |                  |                  |
|                                       | 2024 года        | 2023 года        | 2022 года        |
| <b>Кредиторская задолженность</b>     |                  |                  |                  |
| Поставщики и подрядчики               | 1,041,983        | 570,702          | 36,799           |
| Авансы полученные                     | 512,121          | 434,424          | 378,931          |
| Задолженность по налогам и сборам     | 363,075          | 329,348          | 519,822          |
| Обеспечительные взносы от арендаторов | 313,469          | 137,969          | 116,566          |
| Прочая                                | 38,192           | 548              | 30,922           |
| <b>Итого</b>                          | <b>2,268,840</b> | <b>1,472,991</b> | <b>1,083,040</b> |

Авансы полученные на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов представляют собой предоплату, полученную от арендаторов.

## 13. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие долгосрочные обязательства на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов представлены главным образом процентами, начисленными по долгосрочным займам, и авансами, полученными по обеспечительным взносам:

|                                                                            | (тыс. руб.)      |                |                |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                                                            | 31 декабря       |                |                |
|                                                                            | 2024 года        | 2023 года      | 2023 года      |
| Проценты к уплате, начисленные по долгосрочным договорам займа             | 1,391,566        | 166,078        | -              |
| Обеспечительные взносы от арендаторов                                      | 443,990          | 506,644        | 502,028        |
| Гарантийные удержания по строительным работам, выполненным субподрядчиками | 543              | -              | -              |
| <b>Итого</b>                                                               | <b>1,836,099</b> | <b>672,722</b> | <b>502,028</b> |

#### 14. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе обычных видов деятельности за 2024 и 2023 годы представлена следующим образом:

|                          | 2024 год         | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|--------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>Выручка</b>           |                  |                         |
| Аренда                   | 4,349,168        | 3,862,653               |
| Маркетинг и эксплуатация | 894,896          | 798,056                 |
| Коммунальные платежи     | 284,292          | 287,932                 |
| Плата с оборота          | 255,078          | 313,519                 |
| Прочая выручка           | 286,598          | 327,868                 |
| <b>Итого</b>             | <b>6,070,032</b> | <b>5,590,028</b>        |

#### 15. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2024 и 2023 годы представлены следующим образом:

|                                                               | 2024 год           | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Расходы по обычным видам деятельности</b>                  |                    |                         |
| <i>Расходы на управление арендой, включая:</i>                | <i>(728,664)</i>   | <i>(563,993)</i>        |
| <i>Услуги управления по Договорам управления</i>              | <i>(681,220)</i>   | <i>(451,151)</i>        |
| <i>Услуги по комплексной технической эксплуатации объекта</i> | <i>(47,444)</i>    | <i>(112,842)</i>        |
| Налог на имущество                                            | (438,317)          | (383,033)               |
| Услуги клининговой компании                                   | (92,291)           | (33,785)                |
| Охрана объекта (включая кинологические услуги)                | (61,984)           | (72,397)                |
| Оплата труда и страховые взносы                               | -                  | (31,472)                |
| Амортизация                                                   | (10,549)           | (10,227)                |
| Арендная плата за землю                                       | (30,850)           | (30,849)                |
| Списание материалов                                           | (4,396)            | (990)                   |
| Коммунальные расходы                                          | (338,938)          | (314,393)               |
| Расходы на рекламу                                            | (29,292)           | (9,264)                 |
| Маркетинговые услуги                                          | (2,856)            | (30,780)                |
| Прочие расходы                                                | (117,313)          | (74,954)                |
| <b>Итого</b>                                                  | <b>(1,855,450)</b> | <b>(1,556,137)</b>      |

Для целей расчета налога на имущество в 2024 году объект недвижимости с кадастровым номером 77:05:0007002:14943 занесен в перечень объектов, относительно которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость объекта для расчета налога на имущество в 2024 году составила 21,915,862 тыс. руб. Размер налога на имущество по данному объекту за 2024 год составляет 2% от кадастровой стоимости и равен 438,317 тыс. руб.

## 16. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2024 и 2023 годы представлены следующим образом:

|                                                      | 2024 год         | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| Переоценка инвестиционной недвижимости (Пояснение 4) | 9,521,612        | 2,880,399               |
| Штрафы, пени, неустойки                              | 5,531            | 27,713                  |
| Прочие                                               | 2,311            | 28,965                  |
| Резервы по сомнительным долгам                       | -                | 7,658                   |
| Курсовые разницы                                     | -                | 390                     |
| <b>Итого</b>                                         | <b>9,529,454</b> | <b>2,945,125</b>        |

## 17. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2024 и 2023 годы представлены следующим образом:

|                                                       | 2024 год        | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Резервы по сомнительным долгам                        | (20,051)        | (10,344)                |
| Комиссия банка                                        | (2,514)         | (8,293)                 |
| Амортизация, не принимаемая для целей налогообложения | -               | (2,747)                 |
| Курсовые разницы                                      | (10)            | (2)                     |
| Прочие                                                | (5,714)         | (37,966)                |
| <b>Итого</b>                                          | <b>(28,289)</b> | <b>(59,352)</b>         |

## 18. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

В 2024 и 2023 годах текущая ставка налога на прибыль организаций, действующая в Российской Федерации, составляла 20%. 12 июля 2024 года Президент Российской Федерации подписал Закон об изменениях налоговой системы на территории Российской Федерации, предусматривающий изменение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25%.

В связи с изменением ставки налога на прибыль с 20% на 25% с 1 января 2025 года в результате изменения законодательства произведен пересчет величины отложенных налоговых активов и обязательств по ставке налога на прибыль в размере 25%, эффект от которого отражен по строке «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах в размере (2,270,267) тыс. руб.

Сумма налоговых отчислений за год отличается от суммы, которая была бы получена при применении действующей ставки по налогу на прибыль к сумме прибыли до налогообложения, приведенной в бухгалтерской отчетности. Ниже приведена сверка сумм, рассчитанных с применением стандартной ставки налога на прибыль 20%, и суммы фактических расходов по уплате налогов, отраженной в отчете о финансовых результатах.

Взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль за 2024 и 2023 годы и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

|                                                                  | 2024 год           | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                | <b>7,873,142</b>   | <b>3,535,369</b>        |
| <b>Условный расход по налогу на прибыль</b>                      | <b>(1,574,628)</b> | <b>(707,074)</b>        |
| <b>Постоянные налоговые расходы:</b>                             |                    |                         |
| по расходам, не учитываемым для целей налогообложения            | -                  | (2,657)                 |
| списание убытка прошлых лет                                      | -                  | (75,647)                |
| прочее                                                           | (600)              | -                       |
| Влияние изменения ставки налога с 20% до 25% на отложенный налог | (2,270,267)        | -                       |
| <b>Итого</b>                                                     | <b>(2,270,867)</b> | <b>(78,304)</b>         |
| <b>Налог на прибыль</b>                                          | <b>(3,845,495)</b> | <b>(785,378)</b>        |

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

|                                                                   | 2024 год           | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Увеличение/(уменьшение) отложенных налоговых активов:</b>      |                    |                         |
| по резерву по сомнительным долгам                                 | 3,758              | (3,661)                 |
| по основным средствам                                             | 273                | -                       |
| по убыткам текущего периода/(прошлых лет)                         | 394,318            | (105,377)               |
| изменение ставки налога с 20% до 25%                              | 102,800            | -                       |
| по материалам                                                     | 23                 | -                       |
| по нематериальным активам                                         | (8)                | -                       |
| по расходам будущих периодов                                      | (4)                | -                       |
| прочее                                                            | -                  | (2,368)                 |
| <b>Итого</b>                                                      | <b>501,160</b>     | <b>(111,406)</b>        |
| <b>(Увеличение)/уменьшение отложенных налоговых обязательств:</b> |                    |                         |
| по основным средствам                                             | (1,973,505)        | (644,246)               |
| изменение ставки налога с 20% до 25%                              | (2,373,067)        | -                       |
| по нематериальным активам                                         | (83)               | 4                       |
| <b>Итого</b>                                                      | <b>(4,346,655)</b> | <b>(644,242)</b>        |
| <b>Отложенный расход по налогу на прибыль</b>                     | <b>(3,845,495)</b> | <b>(755,648)</b>        |

## 19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Функции органа управления, осуществляющего общее руководство деятельностью Компании, выполняет управляющая организация – АО «ТПС Недвижимость», действующая на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 2 июня 2023 года.

Связанными сторонами Компании являются единственный участник Компании, дочерние общества МЕЖДУНАРОДНОЙ КОМПАНИИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД», иные аффилированные лица, а также основной управленческий персонал АО «ТПС Недвижимость».

## Операции со связанными сторонами

### Займы выданные

|              | 2024 год | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|--------------|----------|-------------------------|
| Гордеев С.Э. | -        | 7,875,944               |
| <b>Итого</b> | <b>-</b> | <b>7,875,944</b>        |

### Процентный доход по займам выданным

|              | 2024 год | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|--------------|----------|-------------------------|
| Гордеев С.Э. | -        | 174,161                 |
| <b>Итого</b> | <b>-</b> | <b>174,161</b>          |

### Займы полученные

|                                         | 2024 год         | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------|
| Гордеев С.Э.                            | -                | 24,537,830              |
| АО «МОРЕМОЛЛ»                           | 1,050,000        | 3,300,000               |
| МКООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» | 3,900,000        | 1,200,000               |
| <b>Итого</b>                            | <b>4,950,000</b> | <b>29,037,830</b>       |

### Процентный расход по займам полученным

|                                         | 2024 год         | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------|
| АО «МОРЕМОЛЛ»                           | 731,915          | (108,236)               |
| МКООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» | 493,573          | (57,841)                |
| Гордеев С.Э.                            | -                | (326,723)               |
| <b>Итого</b>                            | <b>1,225,488</b> | <b>(492,800)</b>        |

### Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ\*

|                                         | 2024 год         | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------|
| АО «ТПС Недвижимость»                   | (728,772)        | (445,285)               |
| МКООО «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» | (1,870)          | -                       |
| АО «МОРЕМОЛЛ»                           | (66)             | -                       |
| ООО «Торговый центр «Хорошо!»           | -                | (99)                    |
| <b>Итого</b>                            | <b>(730,708)</b> | <b>(445,384)</b>        |

\* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

### Реализация оборудования, товаров, работ и услуг\*

|                       | 2024 год     | (тыс. руб.)<br>2023 год |
|-----------------------|--------------|-------------------------|
| АО «ТПС Недвижимость» | 9,749        | 5,400                   |
| <b>Итого</b>          | <b>9,749</b> | <b>5,400</b>            |

\* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

**Кредиторская задолженность и задолженность по заемным средствам**

|                                               |                                                        | (тыс. руб.)             |                         |                         |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Вид операции                                  |                                                        | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2023 года | 31 декабря<br>2022 года |
| МКООО «ТПС РЕАЛ<br>ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ<br>ЛИМИТЕД» | Получение заемных<br>средств и проценты<br>начисленные | 5,651,415               | 1,257,841               | -                       |
| АО «МОРЕМОЛЛ»                                 | Получение заемных<br>средств и проценты<br>начисленные | 5,190,151               | 3,408,236               | -                       |
| ООО «Торговый центр<br>«Хорошо!»              | Приобретение товаров,<br>работ, услуг                  | -                       | 119                     | -                       |
| АО «ТПС Недвижимость»                         | Приобретение товаров,<br>работ, услуг                  | 985,712                 | 534,326                 | -                       |
| МКООО «ТПС РЕАЛ<br>ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ<br>ЛИМИТЕД» | Приобретение товаров,<br>работ, услуг                  | 561                     | -                       | -                       |
| <b>Итого</b>                                  |                                                        | <b>11,827,839</b>       | <b>5,200,522</b>        | <b>-</b>                |

**Денежные потоки со связанными сторонами\***

|                                                             |  | (тыс. руб.) |              |
|-------------------------------------------------------------|--|-------------|--------------|
|                                                             |  | 2024 год    | 2023 год     |
| <b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>    |  |             |              |
| Поступления от арендных платежей                            |  | 9,749       | 5,400        |
| Платежи на оплату товаров, работ, услуг                     |  | (354,182)   | (12)         |
| Проценты по долговым обязательствам                         |  | -           | (277,814)    |
| <b>Движение денежных средств от инвестиционных операций</b> |  |             |              |
| От возврата предоставленных займов                          |  | -           | 7,875,944    |
| Поступления от процентов по долговым финансовым вложениям   |  | -           | 174,161      |
| Предоставление займов другим лицам                          |  | -           | (6,591,000)  |
| <b>Движение денежных средств от финансовых операций</b>     |  |             |              |
| Получение кредитов и займов                                 |  | 4,950,000   | 29,037,830   |
| Возврат кредитов и займов                                   |  | -           | (24,537,830) |

\* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

Условия и сроки осуществления расчетов за услуги оперативного управления определяются одним из способов: путем перечисления аванса за услуги, которые будут оказаны в следующем квартале, либо путём погашения понесённых расходов в следующем за возникновением данных расходов квартале – и осуществляются в безналичной форме. Текущие версии соглашений не предусматривают каких-либо санкций в случае задержки платежей.

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2024 и 2023 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2024 и 2023 годов.

Выплаты основному управленческому персоналу в период с 2 июня 2023 года по 31 декабря 2024 года не осуществлялись, так как сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали. Полномочия исполнительного органа переданы управляющей организации АО «ТПС Недвижимость».

В период с 1 января 2023 года по 1 июня 2023 года сумма выплаченной заработной платы – 1 410 тыс. руб., НДФЛ – 210 тыс. руб., взносы в фонды – 496 тыс. руб.

## 20. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОЛУЧЕННЫЕ

В соответствии с условиями договоров некоторые арендаторы обязаны предоставить безотзывную банковскую гарантию для покрытия задолженности, а также уплаты штрафных санкций в случае нарушений тех или иных пунктов договора аренды. Также безотзывные банковские гарантии предоставляют поставщики и подрядчики в период действия гарантии на выполненные ими работы.

По состоянию на 31 декабря 2024 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 205,177 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 93,860 тыс. руб. - по гарантиям, выданным арендаторами в рублях, либо в рублевом эквиваленте валютной суммы по курсу, зафиксированному в полученной гарантии.

## 21. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### Операционные риски

**Операционная среда** – Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

Вследствие вышеуказанных событий в течение 2023 года часть арендаторов, которые представлены крупными международными брендами, расторгли договоры аренды. На их место пришли (либо увеличили арендованную площадь) арендаторы, представляющие российские бренды. На 31 декабря 2024 года Компания работает с максимальной загрузкой торговых площадей.

Несмотря на вышеописанные события, Руководство Компании считает, что санкционные ограничения не окажут критического влияния на деятельность локальных арендаторов в дальнейшем.

## Налоговые риски

**Налогообложение** – Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Компании может быть оспорена налоговыми органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации указанного законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

## Финансовые риски

Финансовый риск – это вероятность наступления ущерба в результате действия факторов, имеющих финансовую природу, в т.ч. рыночные риски и т.д.

Рыночные риски – связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Руководство Компании идентифицирует следующие рыночные риски по состоянию на отчетную дату:

- инфляционный риск – связан с возможностью обесценения реальной стоимости капитала;
- риск снижения покупательской способности населения – существует риск ухудшения финансовых результатов Компании вследствие снижения покупательской способности посетителей торговых центров, что станет причиной уменьшения поступлений выручки по товарообороту арендаторов;

## Кредитные риски

Подверженность кредитному риску возникает у Компании в результате предоставления услуг на условиях отсрочки платежа и других сделок с контрагентами, образующими финансовые активы. Максимальный кредитных риск, возникающий у Компании по классам активов, включает следующее:

|                                          | (тыс. руб.)<br>На 31 декабря<br>2024 года |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты       | 866,955                                   |
| Дебиторская задолженность                | 120,665                                   |
| <b>Итого максимальный кредитный риск</b> | <b>987,620</b>                            |

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые, по оценке Компании, на отчетную дату имеют низкий риск дефолта. По состоянию на 31 декабря 2024 года наибольшая часть денежных средств Компании размещена в ПАО «Банк ВТБ» (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство АКРА присвоило банку рейтинг AAA(RU), что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности) и в АО «Газпромбанк» (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство АКРА присвоило банку рейтинг AA+(RU), что соответствует высокому рейтингу кредитоспособности).

24 февраля 2022 года США ввели санкции против российских банков ПАО «Банк ВТБ», в котором Компания размещает денежные средства. ПАО «Банк ВТБ» был внесен в список SDN (Specially Designated Nationals and Blocked Persons), что означает максимально возможные ограничения - блокировку активов банка в американской юрисдикции, запрет на долларовые транзакции, запрет на проведение любых транзакций с американскими контрагентами.

На момент утверждения бухгалтерской отчетности Компания не имеет денежных средств, выраженных в долларах США, на текущих и депозитных счетах в ПАО «Банк ВТБ».

Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство Компании полагает, что риск существенных потерь низкий, поскольку выбор контрагентов осуществляется Компанией на основе строгого отбора путем тендерных процедур и проверки благонадежности компаний и их финансового положения, а также путем получения безотзывных банковских гарантий, покрывающих задолженность.

Руководство Компании проводит анализ по срокам возникновения задолженности покупателей и заказчиков и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

Для уменьшения кредитных рисков, связанных с основной деятельностью, Компания заключает долгосрочные договоры аренды, предусматривающие авансирование и обеспечительные платежи.

#### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в том, что Компания не сможет выполнить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Компания осуществляет тщательное управление и контроль за ликвидностью. Компания использует процедуры подробной подготовки бюджета и прогнозирования движения денежных средств, обеспечивающие наличие у Компании необходимых средств для выполнения своих платежных обязательств. Кроме того, сальдо денежных потоков от операционной деятельности Компании составляет значительную положительную величину.

Стоит отметить, что значительная часть краткосрочных обязательств Компании представлена авансами, полученными от контрагентов в счет арендной платы за следующий месяц, а также гарантийными депозитами.

#### **Прочие риски**

Правовые риски – риск изменения нормативно-правовой базы, возможных санкций государственных структур, ограничения в деятельности, связанные с несовершенством правовой системы (нестабильность, противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Компании).

#### **Условные обязательства**

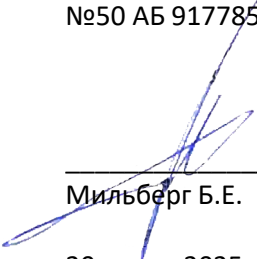
В 2024 году Компания не имела неисполненных обязательств, предписанных нормативными актами, а также начатых судебных процессов, которые с высокой степенью вероятности будут проиграны Компанией.

## 22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После отчетной даты не произошло событий, которые бы требовали специальных пояснений или корректировок в бухгалтерской отчетности.

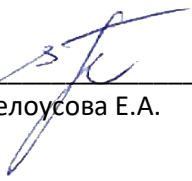
Директор филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№50 АБ 9177857 от 08.06.2023г.

Главный бухгалтер филиала «Коламбус»  
АО «ТПС Недвижимость» в г. Москве  
Управляющего ООО «МИРС»  
На основании доверенности  
№10-МИ/23 от 08.06.2023г.

  
Мильберг Б.Е.

20 марта 2025 года



  
Белоусова Е.А.