

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	5 664	(5 605)	5 722	(2 344)	2 335	(508)	-	-	1 359	9 042	(2 419)
	5110	за 2023г.	5 664	(5 276)	-	-	-	(329)	-	-	-	5 664	(5 605)
в том числе:													
Видеоролик(Проект Охта Молл)	5101	за 2024г.	2 021	(2 021)	-	(2 021)	2 021	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	2 021	(2 021)	-	-	-	-	-	-	-	2 021	(2 021)
Лицензия на право использования Контур.Фокус	5102	за 2024г.	-	-	286	-	-	(137)	-	-	-	286	(137)
	5112	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неисключительное право на ПО "БИТ.ФИНАНС:Управл.учет для 1С:Бухгалтерия 8"	5103	за 2024г.	-	-	264	-	-	(69)	-	-	-	264	(69)
	5113	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сайт Охта Молл	5104	за 2024г.	1 003	(953)	-	-	-	(138)	-	-	175	1 003	(916)
	5114	за 2023г.	1 003	(852)	-	-	-	(100)	-	-	-	1 003	(953)
Товарный знак Охта Молл	5105	за 2024г.	2 317	(2 317)	-	-	-	(124)	-	-	1 184	2 317	(1 257)
	5115	за 2023г.	2 317	(2 141)	-	-	-	(175)	-	-	-	2 317	(2 317)
Неисключительное право на ПО "Система управления активами"	5106	за 2024г.	-	-	5 000	-	-	-	-	-	-	5 000	-
	5116	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5107	за 2024г.	323	(314)	172	(323)	314	(40)	-	-	-	172	(40)
	5117	за 2023г.	323	(262)	-	-	-	(54)	-	-	-	323	(314)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	2 344	4 446	2 129
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	2 236	4 337	2 021
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132	108	108	108



1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Посту- пило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	1 385	-	-	1 385
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: Сайт Охта Молл	5181	за 2024г.	-	1 385	-	-	1 385
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Посту - пило	Выбыло объектов		начислено амортиза- ции	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	1 797 247	(165 233)	83 164	(2 042)	1 846	(44 934)	-	4 517	1 878 368	(203 805)
	5210	за 2023г.	1 717 501	(136 028)	79 746	-	-	(38 970)	-	9 765	1 797 247	(165 233)
в том числе:												
Земельные участки и объекты прир одопользования	5201	за 2024г.	1 474 200	-	-	-	-	-	-	-	1 474 200	-
	5211	за 2023г.	1 474 200	-	-	-	-	-	-	-	1 474 200	-
Здания и соор ужения	5202	за 2024г.	71 567	(53 701)	-	-	-	(5 117)	-	352	71 567	(58 466)
	5212	за 2023г.	66 989	(49 177)	4 578	-	-	(8 837)	-	4 313	71 567	(53 701)
Составные части зданий и соор ужений	5203	за 2024г.	71 617	(9 023)	33 818	-	-	(15 627)	-	-	105 435	(24 650)
	5213	за 2023г.	21 820	(2 650)	49 797	-	-	(6 373)	-	-	71 617	(9 023)
Машины и оборуд ование	5204	за 2024г.	134 060	(67 469)	35 137	(1 328)	1 243	(17 869)	-	3 733	167 869	(80 362)
	5214	за 2023г.	112 795	(52 250)	21 265	-	-	(17 531)	-	2 312	134 060	(67 469)



Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Посту-пило	Выбыло объектов		начислено амортиза-ции	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Прочие объекты основных средств	5205	за 2024г.	45 803	(35 040)	5 037	(715)	602	(4 383)	-	432	50 125	(38 389)
	5215	за 2023г.	41 697	(31 951)	4 106	-	-	(6 229)		3 141	45 803	(35 040)
Арендованное имущество	5206	за 2024г.	-	-	9 172	-	-	(1 938)	-	-	9 172	(1 938)
	5216	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	11 565 396	(3 218 668)	-	-	-	(193 290)	-	-	11 565 396	(3 411 958)
	5230	за 2023г.	11 565 396	(2 877 578)	-	-	-	(341 089)	-	-	11 565 396	(3 218 668)
в том числе:												
ТК "Охта Молл"	5221	за 2024г.	9 795 305	(2 374 476)	-	-	-	(327 389)	-	-	9 795 305	(2 701 866)
	5231	за 2023г.	9 795 305	(2 047 087)	-	-	-	(327 389)	-	-	9 795 305	(2 374 476)
Многоярусная автостоянка	5222	за 2024г.	1 770 091	(844 191)	-	-	-	134 099	-	-	1 770 091	(710 092)
	5232	за 2023г.	1 770 091	(830 491)	-	-	-	(13 700)	-	-	1 770 091	(844 191)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода
			На начало года	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	74 425	9 614	-	(2 351)	8 148
	5250	за 2023г.	-	75 310	-	74 425	885
в том числе: Брантовская дорога (Местный проезд вдоль пр. Металлистов к ТК Охта Молл)	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	1 327	-	1 327	-
Навигационная система электронная ТК Охта Молл	5242	за 2024г.	885	1 466	-	(2 351)	-
	5252	за 2023г.	-	885	-	-	885
Система видеонаблюдения Trassir	5243	за 2024г.	-	8 148	-	-	8 148
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	26 026	23 523
в том числе: Модернизация ТК "Охта Молл"	5261	26 026	23 145
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-



2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	10 168 869	9 939 426	10 161 034

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	74 292	-	1 167 470	(1 222 092)	-	-	-	19 670	-
	5315	за 2023г.	-	-	484 292	(410 000)	-	-	-	74 292	-
в том числе:	5306	за 2024г.	74 292	-	1 167 470	(1 222 092)	-	-	-	19 670	-
Депозитные счета в рублях	5316	за 2023г.	-	-	484 292	(410 000)	-	-	-	74 292	-
Финансовых вложений - итог	5300	за 2024г.	74 292	-	1 167 470	(1 222 092)	-	-	-	19 670	-
	5310	за 2023г.	-	-	484 292	(410 000)	-	-	-	74 292	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2024г.	-	-	14 770	(14 770)	-	-	X	-	-
	5410	за 2023г.	32	-	13 679	(13 711)	-	-	X	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	14 770	(14 770)	-	-	-	-	-
	5411	за 2023г.	32	-	13 679	(13 711)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5412	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5413	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5414	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5415	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5420	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5430	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-



5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающи еся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансо- вый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	2 318	-	2 860	-	(3 705)	-	-	-	-	-	1 473	-
	5521	за 2023г.	158 000	-	2 318	-	(158 000)	-	-	-	-	-	2 318	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	2 318	-	2 860	-	(3 705)	-	-	-	-	-	1 473	-
	5523	за 2023г.	158 000	-	2 318	-	(158 000)	-	-	-	-	-	2 318	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	239 616	(14 673)	3 106 768	-	(3 149 564)	(1 126)	484	-	-	-	196 820	(15 316)
	5530	за 2023г.	168 417	(2 871)	2 707 842	-	(2 636 643)	(13 056)	1 254	-	-	-	239 616	(14 673)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	67 995	(14 243)	2 021 378	-	(2 017 414)	(1 126)	484	-	-	-	71 959	(14 885)
	5531	за 2023г.	60 023	(2 436)	1 753 946	-	(1 745 974)	(13 056)	1 250	-	-	-	67 995	(14 243)
Авансы выданные	5512	за 2024г.	7 804	(431)	520 954	-	(522 527)	-	-	-	-	-	6 231	(431)
	5532	за 2023г.	1 795	(431)	364 330	-	(358 322)	-	-	-	-	-	7 804	(431)
Прочая	5513	за 2024г.	163 818	-	564 435	-	(609 623)	-	-	-	-	-	118 630	-
	5533	за 2023г.	106 599	(4)	589 566	-	(532 347)	-	4	-	-	-	163 818	-
Итого	5500	за 2024г.	241 934	(14 673)	3 109 628	-	(3 153 269)	(1 126)	484	X	X	X	198 293	(15 316)
	5520	за 2023г.	326 417	(2 871)	2 710 161	-	(2 794 643)	(13 056)	1 254	X	X	X	241 935	(14 673)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	15 314	-	14 673	-	2 871	-
в том числе:	5541	14 883	-	14 242	-	2 436	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	431	-	431	-	431	-
прочая	5543	-	-	-	-	4	-



5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из кратко- в долгосроч- ную задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансо- вый результат	зачет встречного денежного требования в счет внесения вклада в уставной капитал			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	8 194 540	-	176 562	(131 721)	-	-	(318 352)	-	7 921 029
	5571	за 2023г.	9 831 896	611 365	836 277	(330 051)	(2 479 031)	-	(275 916)	-	8 194 540
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	5 550 163	-	-	-	-	-	(318 352)	-	5 231 811
	5572	за 2023г.	5 826 079	-	-	-	-	-	(275 916)	-	5 550 163
займы	5553	за 2024г.	2 644 377	-	176 562	(131 721)	-	-	-	-	2 689 218
	5573	за 2023г.	4 005 817	611 365	836 277	(330 051)	(2 479 031)	-	-	-	2 644 377
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	664 250	3 048 745	519 799	(3 836 609)	-	-	318 352	-	714 537
	5580	за 2023г.	535 272	3 298 324	543 983	(3 989 244)	-	-	275 916	-	664 250
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	30 418	851 529	-	(854 701)	-	-	-	-	27 246
	5581	за 2023г.	26 200	738 916	-	(734 698)	-	-	-	-	30 418
авансы полученные	5562	за 2024г.	240 050	1 413 072	-	(1 391 460)	-	-	-	-	261 662
	5582	за 2023г.	184 623	1 724 280	-	(1 668 853)	-	-	-	-	240 050
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	94 329	743 618	-	(741 070)	-	-	-	-	96 877
	5583	за 2023г.	70 383	630 569	-	(606 623)	-	-	-	-	94 329
кредиты	5564	за 2024г.	281 745	-	519 799	(796 017)	-	-	318 352	-	323 879
	5584	за 2023г.	243 392	-	543 983	(781 546)	-	-	275 916	-	281 745
займы	5565	за 2024г.	4 519	-	-	(4 519)	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	4 519	-	-	-	-	-	-	4 519
прочая	5567	за 2024г.	13 189	40 526	-	(48 842)	-	-	-	-	4 873
	5587	за 2023г.	10 674	200 039	-	(197 524)	-	-	-	-	13 189
Итого	5550	за 2024г.	8 858 790	3 048 745	696 361	(3 968 331)	-	-	X	X	8 635 566
	5570	за 2023г.	10 367 168	3 909 689	1 380 260	(4 319 295)	(2 479 031)	-	X	X	8 858 790



5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	13 339	12 266
Расходы на оплату труда	5620	64 119	61 034
Отчисления на социальные нужды	5630	14 572	12 230
Амортизация	5640	400 959	390 184
Прочие затраты	5650	641 840	547 027
Итого по элементам	5660	1 134 829	1 022 742
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 134 829	1 022 742

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	за 2024г.	2 026	16 173	(16 794)	-	1 405
	5701	за 2023г.	1 391	5 071	(4 436)	-	2 026
в том числе:	5702	за 2024г.	2 026	7 009	(7 630)	-	1 405
Резерв отпусков	5703	за 2023г.	764	5 071	(3 809)	-	2 026
Резерв премии	5704	за 2024г.	-	9 164	(9 164)	-	-
	5704	за 2023г.	627	-	(627)	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	45 051	33 507	36 035
в том числе:				
Банковская гарантия от арендаторов	5801	45 051	33 507	36 035
Выданные - всего	5810	10 168 869	9 939 426	10 161 034
в том числе:				
Имущество находящиеся в залоге ПАО "Сбербанк России"	5811	10 168 869	9 939 426	10 161 034



Настоящая исправленная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность 25 марта 2025 года в МИФНС России № 21 по Санкт-Петербургу (код 7806), по телекоммуникационным канал связи.

В первичной версии бухгалтерской отчетности не отражен ретроспективный пересчет показателей.

Основания исправления и изменения показателей раскрыты в пояснения 27 Основания для исправления отчетности.

9. Общая информация об Организации.

Общество с ограниченной ответственностью «Темпо Инвест» (далее – «Общество») зарегистрировано МИФНС России № 15 по г. Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008375482 выдано 10.10.2011 г., за основным государственным регистрационным № 1117847429611, ИНН 7806463529, КПП 780601001. Общество образовано в результате реорганизации ООО «Ай-Би-Ай Инвест» (ОГРН – 1077847651617, ИНН/КПП – 7806372938/780601001). Общество является правопреемником по всем активам и обязательствам ООО «Ай-Би-Ай Инвест», переданным по разделительному балансу, утвержденному Решением № 31-07/2011 Единственного участника ООО «Ай-Би-Ай Инвест» от 31.07.2013 г.

Юридический адрес – 195027, г. Санкт-Петербург, Брантовская дорога, д. 3, ТК «Охта Молл».

Участниками Общества на 31.12.2024 г. являются:

- Петров Александр Юрьевич, владеющее долей в размере 95 % от уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 1 730 910 (один миллиард семьсот тридцать миллионов девятьсот десять тысяч) тыс. рублей;
- Карелин Иван Владимирович, владеющее долей в размере 5 % от уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 91 100 (Девяносто один миллион сто тысяч) тыс. рублей.

Основной вид деятельности Общества:

- Сдача в аренду собственного недвижимого имущества (Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом – ОКВЭД 68.20.21).

Среднесписочная численность за 2024 год составляет 26 человек (за 2023 г. 23 человека; за 2022 г. 7 человек), количество сотрудников на 31.12.2024 г. с совместителями – 37 человека (на 31.12.2023 г. – 32 человек; на 31.12.2022 г. – 26 человек).

Генеральный директор: Бедрина Н.С.

Главный бухгалтер: Кирсанова О. Б.

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

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность:

По состоянию на 31.12.2024 г. заполняемость торгового комплекса составила 97,94 % (на 31.12.2023 г.: 96,15%; на 31.12.2022 г.: 95,97%).

В течение 2024 года было расторгнуто 46 договоров с арендаторами (в 2023 г. – 39 договоров), которые были заменены на 48 договоров с новыми арендаторами (в 2023 г. – 41 договоров).

По состоянию на конец февраля 2025 года, против России введено 15 согласованных пакетов санкций. Политическая напряженность, усилившаяся в 2022 году в результате развития ситуации с Украиной, негативно повлияла на сырьевые и финансовые рынки и усилила волатильность, в особенности валютных курсов. Правовая, налоговая и нормативная системы продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний, банков и граждан оказывают негативное влияние на российскую экономику.

Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.



Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам, соблюдает все требования в отношении мер безопасности с целью антитеррористической защищенности.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом (см. Пояснение 25).

Оценка руководством Общества возможности Обществом продолжать деятельность непрерывно в обозримом будущем приведена в Пояснении 28.

10. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99) в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, Федеральных стандартов бухгалтерского учета, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» Общество проходит обязательный ежегодный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности.

11. Особенности учетной политики.

Общество применяет общий режим налогообложения.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета, применяемая с 2022 года, характеризуется следующими основными условиями:

1. Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с Приказом Минфина России от 16.04.2021 N 62н Федеральные стандарты бухгалтерского учета (далее ФСБУ) 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".
2. Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н ФСБУ 5/2019 "Запасы".
3. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, расходники для офисной техники, канцелярские принадлежности, хозяйственные принадлежности, буклеты, листовки (абз. 3 п. 2 ФСБУ 5/2019).
4. Возвратные отходы в бухгалтерском учете учитываются по цене их реализации, если эти отходы реализуются на сторону. В остальных отношениях возвратные отходы в бухгалтерском учете учитываются по справедливой стоимости (п. 15 ФСБУ 5/2019).
Определяется справедливая стоимость самостоятельно на основе текущей рыночной цены исходного сырья ("МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)).
5. Учет основных средств (далее ОС) и капитальных вложений (далее капвложения) ведется в соответствии Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н ФСБУ 6/2020 "ОС" и ФСБУ 26/2020 "Капвложения".
6. Амортизации объектов ОС в бухгалтерском учете начисляется ежемесячно, начиная со следующего месяца после признания в бухгалтерском учете объекта и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания с учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).
7. По всем объектам ОС, за исключением объектов, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).



8. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 000 (сто тысяч) рублей за единицу. Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается ОС, а затраты на приобретение и создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

9. В стоимость капвложений не включаются затраты на плановые ремонты внеоборотных материальных активов, повторяющиеся через непродолжительные периоды (менее 12 месяцев), затраты на внеплановые ремонты, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают функциональные качества и сроки использования активов, но не улучшают и не продлевают их срок службы, затраты на поддержание ОС в работоспособном и исправности («б», «в» п. 16 ФСБУ 26/2020).

Такие затраты по ремонту ОС включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода по мере их возникновения.

10. Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев.

Величина затрат признается существенной если она превышает 100 000 (сто тысяч) рублей.

Срок полезного использования (далее СПИ) в бухгалтерском учете самостоятельных объектов, таких как ремонт помещений определяется в срок 5 лет, на основании средней продолжительности срока договора аренды.

11. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и СПИ которых существенно отличаются от стоимости и СПИ объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и СПИ части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и СПИ объекта в целом (п. 10 ФСБУ 6/2020, «ж» п. 5 ФСБУ 26/2020).

12. Инженерные сети, входящие в состав инвестиционной недвижимости, представляют собой единый инвентарный объект с недвижимостью, в бухгалтерском учете самостоятельно на балансе не учитываются.

13. Для целей перехода на применение ФСБУ 6/2020 первоначальную стоимость Земельного участка (далее ЗУ), сложившуюся в результате предыдущих переоценок (в соответствии с Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н "Учет ОС" ПБУ 6/01") на счете 01.01.1, не следует рассматривать как содержащую в себе переоценку, а принимать как стоимость, исторически сложившуюся для объекта ОС в соответствии с требованиями ранее действовавшего законодательства (п. 22 Рекомендация Р-106/2019-КпР).

14. Все группы ОС учитываются по первоначальной стоимости («а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

15. В конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении СПИ, ликвидационной стоимости и/или способа начисления амортизации (далее элементы амортизации) организация проводит проверку на соответствие условиям использования объекта ОС.

16. Для определения суммы корректировки амортизации, в связи с пересмотром СПИ, используется формула:

Первоначальная стоимость ОС х (первоначальный СПИ / пересмотренный СПИ)

После принятия решения о пересмотре СПИ, в декабре текущего отчетного года сумма амортизации, начисленная за 11 месяце, корректируется исходя из пересмотренного СПИ с целью, чтобы по итогам текущего года получилась требуемая сумма амортизации за период с 1 января по 31 декабря (п. 10 Толкования Р91, п. 4 Рекомендация Р-6/2009 КпР).

17. Для определения ликвидационной стоимости объекта ОС должны выполняться следующие условия:

- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта ОС может быть определена;
- ожидаются поступления от выбытия объекта ОС (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце СПИ;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта ОС превышает 10 % от первоначальной стоимости объекта ОС (п. 31 ФСБУ 6/2020).



18. Организация на конец каждого отчетного периода производит оценку Инвестиционной недвижимости на наличие признаков обесценения. В случае наличия любого из признаков, организация должна оценить возмещаемую сумму актива в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов".

Для процедуры обесценения за основу берется оценка, произведенная со стороны независимого оценщика, на конец отчетного года.

В случае, если показатели строк баланса Основные средства и доходные вложения в сравнении с оценочной стоимостью от обесценения не превышает более 10 % (десять процентов) от первоначальной стоимости актива, то обесценение не производится.

Убыток от обесценения относится на 91 счет учета прочих доходов и расходов.

19. В бухгалтерской (финансовой) отчетности, за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020, организация отражает ретроспективно сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному в альтернативном порядке (упрощенно) (п. 48-49 ФСБУ 6/2020; п. 25 ФСБУ 26/2020).

20. Учет нематериальных активов (далее НМА) ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н ФСБУ 14/2022 "НМА".

21. Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

22. Прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, выполнением работ и оказанием услуг учитываются по Дебету счета 20 «Основное производство», а именно:

- амортизация ОС;
- расходы на работы (услуги) сторонних организаций, непосредственно используемых в производстве продукции, выполнением работ и оказанием услуг;
- другие расходы, непосредственно связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг.

Аналитический учет по счету 20 «Основное производство» ведется по статьям затрат, номенклатуре оказываемых услуг и по подразделениям организации.

По кредиту счета 20 «Основное производство» отражаются суммы фактической себестоимости завершенной производством продукции, выполненных работ и услуг. Эти суммы по окончании отчетного периода подлежат списанию со счета 20 «Основное производство» в дебет счета 90 «Продажи» в полном размере.

23. Косвенные расходы, связанные с управлением и обслуживанием основного производства, учитываются по счету 25 «Общепроизводственные расходы», а именно:

- амортизация ОС;
- расходы по содержанию и эксплуатации машин и оборудования;
- затраты на аренду производственных помещений, оборудования, ЗУ;
- расходы на содержание производственных помещений;
- оплата труда работников, занятых обслуживанием производства, и начисленные на нее страховые взносы;
- электроэнергия, водоснабжение и водоотведение;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт ОС управления и обслуживания основного производственного назначения;
- затраты маркетинга и рекламных услуг, связанные с управлением и обслуживанием объекта;
- другие расходы, связанные с обслуживанием производства.

Аналитический учет по счету 25 «Общепроизводственные расходы» ведется по статьям затрат и по подразделениям организации.

24. Расходы, предназначенные для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». В частности, на этом счете учитываются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;



- содержание общехозяйственного персонала, не связанного с производственным процессом;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт ОС управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- заработная плата и страховые взносы управленческого персонала, а именно Генерального директора и Главного бухгалтера;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Аналитический учет по счету 26 «Общехозяйственные расходы» ведется по статьям расходов и подразделением организации.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» считаются условно-постоянными, и по окончании отчетного периода подлежат отнесению на счет 90.8 «Продажи» в полном размере (п. 9 ПБУ 10/99, «Г» п. 26 ФСБУ 5/2019).

25. Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

26. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

27. Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается (Письмо Минфина РФ от 27.01.2012 N 07-02-18/01 "Рекомендации аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам, аудиторам по проведению аудита годовой бухгалтерской отчетности организаций за 2011 год").

28. По Расходам будущих периодов (далее РБП), срок использования которых не определен, списание в учете происходит равномерно, исходя из срока, установленного индивидуально для каждого вида таких расходов, что подтверждается приказом Генерального директора организации.

29. Расходы связанные с приобретением права на использование программ для ЭВМ и баз данных по договорам с правообладателем (по лицензионным соглашениям) признаются в течение срока, установленного по общему правилу не менее пяти лет п. 4 ст. 1235 ГК РФ, п. 3 ст. 1238, "ГК РФ.

30. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

31. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли (п. 3 ПБУ 18/02).

32. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, исходя из величины условного расхода или условного дохода по налогу на прибыль, скорректированных на сумму постоянных и отложенных налоговых активов, и обязательств (п. 20-21 ПБУ 18/02).

33. Величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02).

34. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности, инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится не менее одного раза в год с применением унифицированных форм первичной документации и на основании Приказа Минфина РФ от 13.06.1995 N 49 "Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств".

35. Сроки проведения инвентаризации:

- на 1 ноября - инвентаризация ОС и МПЗ (проводится перед составлением бухгалтерской отчетности за 9 месяцев текущего года);
- на 31 декабря - инвентаризация финансовых и прочих обязательств (производится перед составление годовой бухгалтерской отчетности);
- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

36. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02.



37. В случае выбытия актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому текущая рыночная стоимость не может быть определена, стоимость такого актива определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО) (п. 26 ПБУ 19/02).

38. Учет оценочных обязательств (далее ОО) ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010.

39. ОО в виде резерва на оплату отпусков отражается ежемесячно согласно Расчету (смете) резерва на оплату отпусков (Приложение 3 к приказу № 31-12-21/1 от 31.12.2021 г.).

40. ОО в виде резерва на оплату вознаграждения сотруднику отражается ежемесячно согласно Расчету резерва на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы (Приложение 4 к приказу № 31-12-21/1 от 31.12.2021 г.).

41. Расходы на формирование резерва относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих категорий работников (п. 8 ПБУ 8/2010).

42. В случае избыточности суммы признанного ОО или в случае прекращения выполнения условий признания ОО, неиспользованная сумма ОО списывается с отнесением на 91 счет прочие доходы организации (п. 22 ПБУ 8/2010).

43. Инвентаризация резерва производится на последний день отчетного года (п. 23 ПБУ 8/2010).

44. Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008.

45. Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (далее расходы по займам), являются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

46. Дополнительными расходами по займам являются:

- суммы, уплаченные за резервирование кредитных средств. Данные расходы отражаются предварительно в бухгалтерском учете на счете 97 «РБП», и списываются равномерно в течение срока кредитования на 91 счет учета «Прочие доходы и расходы»;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа, иные расходы, непосредственно связанные с получением займов.

Данные дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном (налоговом) периоде, в котором был заключен договор займа (п.8 ПБУ 15/2008).

47. Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н "Доходы организации" ПБУ 9/99, Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н "Расходы организации" ПБУ 10/99.

48. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от аренды коммерческой недвижимости, аренды парковочных мест, рекламных услуг, услуги партнеров.

49. Суммы налога на имущество, рассчитанные и подлежащие уплате организацией, отражаются на 91 счете учета прочих доходов и расходов.

50. Ведение кассовых операций с наличными денежными средствами осуществляется в соответствии с Указанием Банка России от 11.03.2014 N 3210-У "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства".

51. Учет аренды ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

52. Организация не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды:

- срок, по которым не определен (бессрочный) (п. 5 ФСБУ 25/2018);
- срок исполнения которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно (п. 51 ФСБУ 25/2018).



53. Учет при получении имущества в аренду.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде согласно соблюдению условий:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды (п. 11-12 ФСБУ 25/2018).

54. При получении предмета аренды (лизинг) организация одновременно на дату получения имущества признает обязательство по аренде (далее ОА) и право пользования активом (далее ППА).

ППА признается по фактической стоимости, которая включает в себя величину первоначальной оценки ОА.

ОА первоначально оценивается, как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018).

Арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (т.е. авансы) (п. 13 ФСБУ 25/2018).

СПИ ППА определяется согласно п. 4.4 Учетной политики для целей бухгалтерского учета.

55. Учет при передаче имущества в аренду.

Договоры аренды коммерческой недвижимости классифицируются в качестве - операционной аренды, согласно соблюдения условий п. 26 ФСБУ 25/2018.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений (п. 24 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды (п. 42 ФСБУ 25/2018).

56. При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Приказа Минфина РФ от 06.07.1999 N 43н "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, Приказа Минфина РФ от 02.02.2011 N 11н "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ и ФСБУ.

57. Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям, кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально (ч. 4, 5 ст. 13, ФЗ от 06.12.2011 N 402-ФЗ).

12. Денежные средства, денежные эквиваленты и особенности составления Отчета о движении денежных средств.

При составлении Отчета о движении денежных средств Общество использует следующие подходы согласно ПБУ 23/2011:

- Величина денежных потоков в иностранной валюте отражается в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа;
- В свернутом виде в отчете отражаются возвраты средств от покупателей или поставщиков, а также суммы НДС;
- Депозиты для целей бухгалтерской отчетности приравниваются к финансовым вложениям;
- Суммы процентов за пользование чужими денежными средствами при предоставлении отсрочек платежа за товары (работы, услуги) отражаются в составе денежных потоков от текущих операций.



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

В таблице 3.1 приведены показатели финансовых вложений за 2023-2024 гг.

13. Сведения об основных средствах.

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса указана остаточная стоимость основных средств и стоимость незавершенных капитальных вложений. В табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г. расшифровки к указанной строке баланса представлены в таблицах 2.1 и 2.2.

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

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Общество классифицирует ОС по следующим видам и группам:

Группа	Вид	Счет бухгалтерского учета
Инвестиционная недвижимость	Недвижимость	03.04 – Прочие доходные вложения
Недвижимость	Недвижимость	01.01.1 – Земельные участки
Здания и сооружения	Недвижимость	01.01.2 – Здания и сооружения 01.01.3 – Составные части зданий и сооружений
Машины и оборудование	Машины и оборудование	01.01.4 – Машины и оборудование
Прочие объекты ОС	Производственный и хозяйственный инвентарь	01.01.5 – Прочие объекты ОС 01.03 – Арендованное имущество

Общество использует следующие сроки полезного использования для расчета амортизации:

- Доходный вложения – 360-400 месяцев;
- Здания и сооружения – 85-360 месяц;
- Составные части зданий и сооружений – 36-240 месяцев;
- Машины и оборудование – 25-360 месяцев;
- Прочие ОС – 25-180 месяц;
- Земельные участки – не подлежат амортизации, потребительские свойства с течением времени не изменяются (п. 28 ФСБУ 6/2020).

31.12.2024г. на основании отчетов независимого оценщика о справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, произведено обесценение Многоярусной автостоянки.

13.1. Изменение стоимости основных средств в результате обесценения

Наименование инвестиционной недвижимости	Остаточная стоимость на 31.12.2024г., тыс. руб.	Стоимость после обесценения на 31.12.2024г., тыс. руб.
Многоярусная автостоянка	1 544 539	1 060 000
ТК Охта Молл	7 093 438	7 093 438



30 ноября 2024 года Общество выполнило проверку на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам проверки срока полезного использования, ликвидационной стоимости и способа начисления амортизации (далее элементы амортизации), Общество приняло решение об изменении соответствующих показателей.

13.2. Изменении показателей, корректировка амортизации

Наименование объекта ОС	Корректировка амортизации (уменьшение), тыс. руб.	Оставшийся СПИ		Ликвидационная стоимость		Способа начисления амортизации	
		до изменений	после изменений	до изменений	после изменений	до изменений	после изменений
МФУ Develop ineo + 224	2	13	25	-	-	линейный	линейный
Сервер HP DL380 Gen9_1	9	13	25	-	-	линейный	линейный
Сервер HP DL380 Gen9_2	9	13	25	-	-	линейный	линейный
Сервер HP DL360	7	13	25	-	-	линейный	линейный
Шкаф серверный Hyperline	3	13	25	-	-	линейный	линейный
Сервер Synology	35	1	25	-	-	линейный	линейный
Коммутатор HPE 5820X	115	1	25	-	-	линейный	линейный
Мебель для служебных помещений ТЦ	107	1	25	-	-	линейный	линейный
Подъемник ножничный электрический самоходный	68	1	25	-	-	линейный	линейный
Система подсчета посетителей	191	3	25	-	-	линейный	линейный
Видеосервер с 6-ю видеокамерами на входах в туалеты	8	13	25	-	-	линейный	линейный
Скоростные ворота EFA SST Eco_1	56	13	25	-	-	линейный	линейный
Скоростные ворота EFA SST Eco_2	56	13	25	-	-	линейный	линейный
Кухонный гарнитур	17	1	25	-	-	линейный	линейный
Телевизор Samsung 75 (для Детской Зоны)	18	1	25	-	-	линейный	линейный
Декоративный инвентарь ТЦ	77	13	25	-	-	линейный	линейный
Вертикальный пакетирующий пресс Europress Balex-20 4 кВт (1)	8	13	25	-	-	линейный	линейный
Вертикальный пакетирующий пресс Europress Balex-20 4 кВт (2)	8	13	25	-	-	линейный	линейный
Компактор моноблочный Europress Combio Low Feed 20 м3 (1)	34	13	25	-	-	линейный	линейный
Компактор моноблочный Europress Combio Low Feed 20 м3 (2)	34	13	25	-	-	линейный	линейный
Компактор моноблочный Europress Combio Low Feed 17 м3 (3)	26	13	25	-	-	линейный	линейный
Компактор моноблочный Europress Combio Low Feed 17 м3 (4)	26	13	25	-	-	линейный	линейный
Офисная мебель	26	13	25	-	-	линейный	линейный
Система отсекающих шлагбаумов на парковочные места на Магнитогорской ул.	16	13	25	-	-	линейный	линейный
Станция самостоятельной книговыдачи EasyBook UHF MINI (Охга Лаб)	24	1	25	-	-	линейный	линейный
Считыватель потолочный Impinj xAgray (Охга Лаб)	16	1	25	-	-	линейный	линейный
Въезд/выезд № 2 с стороны ул. Магнитогорская	62	13	25	-	-	линейный	линейный
Въезд/выезд № 3 с стороны пр. Шаумяна (арка)	48	13	25	-	-	линейный	линейный



Наименование объекта ОС	Корректировка амортизации (уменьшение), тыс. руб.	Оставшийся СПИ		Ликвидационная стоимость		Способа начисления амортизации	
		до изменений	после изменений	до изменений	после изменений	до изменений	после изменений
Въезд/выезд № 1 с стороны ул. Магнитогорская (треугольный)	162	13	25	-	-	линейный	линейный
Въезд/выезд № 4 с стороны пр. Шаумяна (Базен)	80	13	25	-	-	линейный	линейный
Система видеонаблюдения на участке ул. Магнитогорская-пр. Шаумяна	9	13	25	-	-	линейный	линейный
Скамейки для конструкции "Шар с входом"	65	1	25	-	-	линейный	линейный
Навигационная система на многоярусной парковке	2 661	2	25	-	-	линейный	линейный
Фанкойлы кассетные Lessar в пом. 3.57 (15 шт)	271	6	25	-	-	линейный	линейный
Кондиционер MDUE-36HRN1	10	12	25	-	-	линейный	линейный
Шатер мобильный синий 4х6	20	12	25	-	-	линейный	линейный
Система из двух кондиционеров MDSAF 18-CRN1 в серверной	13	13	25	-	-	линейный	линейный
Новогодний шар со входом	121	6	25	-	-	линейный	линейный
Итого	4 518	-	-	-	-	-	-

14. Прочие внеоборотные активы.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (дополнительные расходы по кредитам и займам) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

В зависимости от срока обращения (погашения), Расходы будущих периодов показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы или как краткосрочные активы по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» и соответственно по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев после отчетной даты.

14.1. Расшифровка долгосрочных прочих внеоборотных активов

Наименование	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Дополнительные расходы по займам	6 003	7 760	9 517
Лицензии на ПО	-	443	146
Неисключительные права	4	494	527
Прочие РБП	-	-	-
Страхование	114	6 044	9 667
Авансы выданные на приобретение ОС	-	2 318	158 000
Итого прочие внеоборотные активы	6 121	17 059	177 857

15. Сведения об оценочных обязательствах и оценочных значениях.

Оценочное обязательство на оплату отпусков работникам.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.



Оценочное обязательство в сумме 1 405 тыс. руб. создано в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2024 г. Ожидается, что остаток оценочного обязательства на 31 декабря 2024 г. будет использован в 2025 году. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму оценочного обязательства, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2024 г.

В таблице 7 приведено изменение оценочного обязательства по оплате отпусков и премий в течение 2023-2024 гг.

16. Дебиторская задолженность.

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

В табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023-2024 гг. данные об остатках дебиторской задолженности и созданному резерву сомнительных долгов приведены в таблицах 5.1 и 5.2.

Движение дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде представлено в развернутом виде в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резервы сомнительных долгов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями*. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

**Гарантии предоставляются в обеспечение исполнения арендаторами обязательств по уплате любых сумм в соответствии с заключенными с Обществом договорами аренды (соглашениями об использовании коммерческой недвижимости), включая, без ограничения, арендную плату, суммы неустоек, убытков в соответствии с условиями заключенных договоров аренды.*

Гарантии предоставляется на срок 1 (один) год с даты выдачи. Арендаторы обязаны обеспечивать наличие у арендодателя действующих гарантий на суммы, установленные в соглашениях об использовании коммерческой недвижимости, непрерывно в течение всего срока действия договоров аренды и не позднее окончания срока действия существующих гарантий предоставлять новые гарантии в той же форме и на тех же условиях.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

По каждому сомнительному долгу определяется процент отчислений в резерв и рассчитывается общая расчетная сумма отчислений (далее РСО) с учетом следующих требований:

Срок возникновения сомнительного долга	Процент отчислений в резерв от суммы сомнительного долга
Более 90 календарных дней	100
От 45 до 90 календарных дней (включительно)	50
Менее 45 календарных дней	0



16.1. Изменение оценочного значения на покрытие убытков по сомнительным долгам

Оценочные значение	Период	Остаток на начало периода, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Использовано, тыс. руб.	Восстановлено, тыс. руб.	Остаток на конец периода, тыс. руб.
Резерв сомнительной задолженности	за 2024 г.	14 673	1 695	(1 537)	484	15 315
	за 2023 г.	2 871	13 055	(1 253)	-	14 673
	за 2022 г.	7 485	7 774	(12 963)	575	2 871

17. Сведения о кредитах и займах.

По состоянию на 31.12.2024 г. Общество имеет непогашенную задолженность по договорам займа № 1/2013 от 17.06.2013 г. и № 1/2016 от 26.04.2016 г. Займодавцем является ООО «ГЕО», созданный и действующий по законодательству Республики Армения, зарегистрированный в государственном регистре юридических лиц Министерства юстиции Республики Армения за регистрационным номером 286.110.1247294.

31.10.2024 г. Юпитер Ризлти 1 Б.В. заключил соглашение об уступке прав и обязанностей № 2024-ТІ.

На основании этого соглашения Юпитер Ризлти 1 Б.В. уступает ООО «ГЕО» за плату свои права и обязанности по следующим сделкам (договорам):

– договор займа № 1/2013 от 17.06.2013г., с учетом дополнительных соглашений № б/н от 20.10.2024г., № 2 от 19.05.2015г., № 3 от 23.05.2018г., № 4 от 16.12.2020г., № 5 от 31.12.2023г.;

– договору займа № 1/2016 от 26.04.2016г., с учетом дополнительных соглашений № 1 от 23.05.2018г., № 2 от 01.06.2023г.

Права (в том числе право требования) и обязанности по указанным сделкам передаются в полном объеме, существующем на дату подписания настоящего Соглашения, включая все права требования по обязательствам Общества, срок исполнения которых наступил, а также все права требования по обязательствам Общества, срок исполнения которых на дату подписания настоящего Соглашения не наступил.

На дату подписания Соглашения обязательства Общества составляют:

– основной долг по договору займа № 1/2013 от 17.06.2013г. - 889 152 (Восемьсот восемьдесят девять миллионов сто пятьдесят две тысячи) тыс. руб.;

– проценты за пользование суммой займа по договору займа № 1/2013 от 17.06.2013г. - 51 101 (Пятьдесят один миллиона сто одна тысяча) тыс. руб.;

– основной долг по договору займа № 1/2016 от 26.04.2016г. - 1 730 008 (Один миллиард семьсот тридцать миллионов восемь тысяч) тыс. руб.;

– проценты за пользование суммой займа по договору займа № 1/2016 от 26.04.2016г. - 96 736 (Девяносто шесть миллионов семьсот тридцать шесть тысяч) тыс. руб.

До уступки прав и обязанностей компании ООО «ГЕО», 25 октября 2024 г. компания Юпитер Реалти 1 Б. и Общество подписали соглашение о зачете встречных взаимных требований, в результате которого прекращается частично задолженность по договору 1/2013 от 17.06.2023 г. на сумму 25 219 (Двадцать пять миллионов двести девятнадцать) тыс. руб.

02.12.2024 г. ООО «ГЕО» и Общество заключили соглашение о погашении части долга по договору займа № 1/2023 от 17.06.2013 г за счет зачета встречного однородного требования в размере 106 503 тыс. руб.

Общество и ООО «ГЕО» являются связанными сторонами через бенефициаров.

Согласно условиям договоров займов, вся образовавшаяся задолженность должна быть возвращена не ранее 22 декабря 2028 г. и не позднее 22 января 2029 г.

17.1. Структура задолженности

Заимодавец ООО "ГЕО"		Сумма займа на 31.12.2024 г.	Сумма займа на 31.12.2023 г.	Сумма займа на 31.12.2022 г.	Сумма процентов на 31.12.2024 г.	Сумма процентов на 31.12.2023 г.	Сумма процентов на 31.12.2022 г.
Договор займа № 1/2013 (процентная ставка 6,6%)	Сумма в тыс. рублях	782 650	914 371	849 968	60 478	-	1 010 085
	Сумма в тыс. евро	-	-	11 235	-	-	13 351
Договор займа № 1/2016 (процентная ставка 6,6%)	Сумма в тыс. рублях	1 730 008	1 730 008	1 513 098	116 084	-	632 669
	Сумма в тыс. евро	-	-	20 000	-	-	8 363

Общество имеет задолженность по договорам № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России».

17.2. Структура задолженности

Заимодавец ПАО "Сбербанк России"	Сумма займа на 31.12.24г., тыс. руб.	Сумма займа на 31.12.23г., тыс. руб.	Сумма займа на 31.12.22г., тыс. руб.	Сумма процентов на 31.12.24г., тыс. руб.	Сумма процентов на 31.12.23г., тыс. руб.	Сумма процентов на 31.12.22г., тыс. руб.
Договор № 0095-3-101518 от 23.05.2018г.	4 355 247	4 556 748	4 722 957	203 794	204 016	204 189
Договор № 0095-3-105819 от 17.02.2020г.	967 961	1 042 376	1 113 482	28 686	28 767	28 841

Проценты по договорам № 0095-3-101518 и № 0095-3-105819 начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту, начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счету и по дату полного погашения кредита.

В мае 2020 года между Обществом и ПАО «Сбербанк России» были подписаны дополнительные соглашения о переносе уплаты процентов и части платежа в процентах от размера ссудной задолженности на дату окончания периода доступности.

Изменения зафиксированы в дополнительном соглашении № 2 к договору № 0095-3-105819 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17.02.2020 г. и в дополнительном соглашении № 3 к договору № 0095-3-105818 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.05.2018 г.

Общая сумма перенесенных в дату полного погашения кредитов ссудной задолженности и процентов 294 396 тыс. руб.

До 28.05.2023 г. уплата процентов производилась ежемесячно 27 числа. Согласно заключенным дополнительным соглашениям от 29.05.2023, начиная с 29.05.2023 г. уплата процентов производится ежеквартально 27 числа третьего месяца каждого календарного квартала.

Погашение кредитов осуществляется по графику согласно договорам. Дата полного погашения выданных кредитов 22 мая 2028 г.

Ниже представлен перечень имущества и прочих обязательств, находящихся в залоге у ПАО «Сбербанк России» согласно договорам № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г. Остаточная стоимость переданного в залог имущества указана в табличной части пояснений, а именно в таблицах 2.4 и 8.

Основание залога	Предмет залога
Договор № 0095-3-101518-И-01 от 23.05.2018 г.	Недвижимое имущество – земельный участок, кадастровый № 78:11:0006047:49, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. Н, площадью 52 008 кв. м. Залоговая стоимость объекта определяется на основании рыночной с использованием дисконта в размере 40%.
Договор № 0095-3-101518-И-01 от 23.05.2018 г.	ТК «Охта Молл» площадью 140406,6 кв. м., количество этажей: 6, в том числе подземных 2, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Брантовская дорога, д. 3, кадастровый номер: 78:11:0006047:2194. Залоговая стоимость объекта определяется на основании рыночной с использованием дисконта в размере 40%



Основание залога	Предмет залога
Договор № 0095-3-101518-3-01 от 23.05.2018 г.	Имущество (оборудование): Система контроля доступа с постом охраны; Система подсчета посетителей; Установка дизель-генераторная (система аварийного электроснабжения) № 1; Установка дизель-генераторная (система аварийного электроснабжения) № 2; Установка дизель-генераторная (система аварийного электроснабжения) № 3 (400 кВт); Установка дизель-генераторная (система аварийного электроснабжения) № 4 (800 кВт); Устройство парковочной системы EсоPark для подземного паркинга; Видеосервер с 6-ю видеокамерами на входах в туалеты; Система освещения фасада; Система отсекающих шлагбаумов на парковочные места на Магнитогорской ул.; Въезд/выезд № 1 с стороны ул. Магнитогорская (треугольный); Въезд/выезд № 2 с стороны ул. Магнитогорская; Въезд/выезд № 3 с стороны пр. Шаумяна (арка); Въезд/выезд № 4 с стороны пр. Шаумяна (Базен); Открытая автостоянка по ул. Магнитогорская; Переходно-скоростная полоса автодороги по Якорной улице; Врезка ХВС; Парковочная система EсоPark для наземного паркинга, южная парковка ОМ; Система видеонаблюдения на участке ул. Магнитогорская-пр. Шаумяна; Система светозвукового оповещения; Скоростные ворота EFA SST Eco_1; Скоростные ворота EFA SST Eco_2.
Договор № 0095-3-105819-ЗИП от 17.02.2020 г.	Многоярусная автостоянка в составе торгового комплекса «Охта Молл» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. Н, кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект строительства № 78:11:6047:49, площадью 59 000 кв. м. Залоговая стоимость объекта определяется на основании оценочной с использованием дисконта в размере 40%

Участники Общества, передают в залог ПАО «Сбербанк России» принадлежащую им долю в уставном капитале общества: Общество с ограниченной ответственностью «Темпо Инвест», адрес: 195027, г. Санкт-Петербург, Брантовская дорога, дом 3, помещение 40Н, ИНН 7806463529, ОГРН 1117847429611, 100 (Сто) процентов уставного капитала.

Предметом залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г., заключенными между ПАО «Сбербанк России» и Обществом.

Обязательства, исполнение которых обеспечивается залогом в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному договору с ПАО «Сбербанк России» (далее – основной договор);
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по основному договору с ПАО «Сбербанк России»;
- возврат суммы кредита по основному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности основного договора или признании основного договора незаключенным.

Участники Общества ознакомлены со всеми условиями кредитных договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г., и согласны отвечать за исполнение всех обязательств Общества по кредитным договорам предметом залога, в том числе по следующим условиям:

Период действия лимита	Сумма лимита
с 23.05.2018 г. по 26.05.2019 г.	5 100 000 000 (Пять миллиардов сто миллионов) рублей
с 17.02.2020 г. по 26.08.2020 г.	1 230 000 000 (Один миллиард двести тридцать миллионов) рублей

В соответствии с договорами займов № 1/2013 от 17.06.2013 г. и № 1/2016 от 26.04.2016 г., существуют ограничительные условия. По состоянию на 31.12.2024 г. случаев нарушения ограничительных условий с начала действия договоров зафиксировано не было.

В соответствии с договорами № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России» существует ограничительное условие о недопущении ухудшения финансового состояния заемщика и/или поручителя, что, по оценке



Кредитора, ставит под угрозу своевременное выполнение обязательств по договору с заемщиком или поручителем. Данное ограничительно условие может трактоваться достаточно широко.

В соответствии с договорами № 0095-3-101518 от 23.05.2018 г. и № 0095-3-105819 от 17.02.2020 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России» существует ограничительное условие о том, что стоимость чистых активов Общества в соответствии с годовым бухгалтерским балансом или результатами аудиторской проверки, должна быть выше величины уставного капитала.

Общество считает, что соблюдает ограничительные условия и что вероятность того, что ПАО «Сбербанк России» в краткосрочной перспективе потребует досрочного взыскания кредита в результате нарушения ограничительных условий отсутствует.

Общество всегда своевременно и в полном объеме исполняет обязательства по данным договорам. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2024 г. сумма задолженности по кредитам в размере 5 231 809 тыс. руб. (31 декабря 2023 г.: 5 550 161 тыс. руб.; 31 декабря 2022 г.: 5 826 077 тыс. руб.;) была отражена в составе долгосрочных заемных средств и сумма задолженности по кредитам в размере 323 879 тыс. руб. (31 декабря 2023 г.: 281 745 тыс. руб.; 31 декабря 2022 г.: 243 392 тыс. руб.;) была отражена в составе краткосрочных заемных средств в соответствии с графиками погашения, указанными в кредитных договорах.

18. Обязательства по аренде.

По строкам 1450 и 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса указаны арендные обязательства по полученному в лизинг имуществу.

Стоимость права пользования актива (далее ППА) Общество отражает на своем балансе (табл. 2.1).

Договором лизинга установлена процентная ставка 15,41211% в случаях, когда месяц поставки Предмета лизинга не совпадает с месяцем заключения Договора лизинга. В период с октября 2023 по май 2024 данная ставка применялась для расчета процентных расходов.

В мае-июне 2024 г. имущество в количестве 11 аппаратов было поставлено Обществу, с даты поставки ставка определяется исходя из справедливой стоимости предмета аренды на дату передачи лизингополучателю, в качестве которой принята цена поставщика.

18.1. Данные по лизинговому договору

Право пользования активом (ППА)	Сумма платежей, тыс. руб.	Авансовые платежи, тыс. руб.	Оценка предметов аренды, тыс. руб.	Стоимость обязательства, тыс. руб.	% ставка годовых, по договору	Ставка дисконтирования, % годовых
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403501	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403502	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403503	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403504	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403505	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403506	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403507	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403508	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403509	781	131	620	489	15,41	15,57
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403510	781	131	620	489	15,41	15,98
Программно-аппаратный комплекс для интерактивной навигации №202403511	781	131	620	489	15,41	15,98

Общество применяет фактическую ставку дисконтирования, которая рассчитывается по стоимости будущих арендных платежей, за вычетом сумм, уплачиваемых лизингополучателем перед началом аренды и дат графика платежей.



Для расчета ставки дисконтирования используется финансовые функции Microsoft Excel, с учетом денежных потоки по графику платежей, с указанием первого авансового платежа с отрицательным значением и даты выплат арендных платежей.

19. Выручка (доходы) от реализации.

Согласно пункту 26 ФСБУ 25018, утвержденных Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию (применимо ко всем договорам аренды);

б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (применимо ко всем договорам аренды);

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

г) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Учитывая, что к договорам аренды применимо п. а, б, а квалификации требуется наличие ЛЮБОГО (ОДНОГО) из названных критериев, договоры аренды помещения (частей здания) в ТК «Охта Молл» признаются объектами учета операционной аренды.

Под суммой выручки от деятельности организации понимают:

а) кредитовый оборот по счету 90 «Продажи» за отчетный период;

б) разницу между кредитовым оборотом по субсчету 1 «Выручка» счета 90 «Продажи» и дебетовыми оборотами по субсчету 3 «Налог на добавленную стоимость».

Порядок определения выручки установлен п. 6 ПБУ 9/99: выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Несмотря на то, что выручка в бухгалтерском учете отражается с учетом сумм налога на добавленную стоимость, акцизов, экспортных пошлин, перечисленные суммы не являются выручкой организации на основании п. 3 ПБУ 9/99.

Основную часть дохода Общества составляет сдача в аренду коммерческой недвижимости. Доходы от реализации в 2024 году составили 1 712 628 тыс. руб. (2023 г.: 1 525 138 тыс. руб.) (без НДС).

19.1. Изменение динамики выручки с расшифровкой по видам деятельности

Наименование	Сумма за 2024 г. (без НДС), тыс. руб.	Сумма за 2023 г. (без НДС), тыс. руб.
Парковка платная ТК «Охта Молл»	31 048	24 511
Аренда ТК «Охта Молл»	1 622 917	1 453 194
Рекламные услуги	54 335	43 481
Прочие услуги	4 328	3 952
Итого	1 712 628	1 525 138

Анализ приведенных показателей свидетельствует о повышении дохода компании.



20. Налоги. Сведения о постоянных налоговых расходах (доходах), отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах.

20.1. Налог на добавленную стоимость по проданным товарам/продукции/работам/услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров/продукции/выполнения работ/оказания услуг. Суммы в таблице указаны с учетом НДС с авансовых платежей

Наименование	Сумма, тыс. руб. за 2024 г.	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.
НДС по проданным товарам, продукции, работам, услугам, по ставке НДС – 20%	624 105	552 646
НДС по приобретенным ценностям, предъявленный к вычету	367 335	328 214

20.2. Расчет налога на прибыль

Показатель	Сумма, тыс. руб. за 2024 г.	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.
1. Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	(3 891)	215 044
2. Отложенное налоговое обязательство, в том числе:	(12 057)	(10 314)
2.1 ОНО по РБП	(351)	(351)
2.2 ОНО по доходным вложениям в материальные ценности	(6 026)	(6 026)
2.3 ОНО по курсовым разницам	(4 534)	(11 859)
2.3 ОНО по амортизации НМА, НПЗ	230	-
2.3 ОНО по амортизации ОС	(1 374)	7 922
3. Отложенный налоговый актив, в том числе:	47 109	(100 062)
3.1 ОНА по НП и НМА	1	2
3.2 ОНА по амортизации ОС	(31)	5 156
3.3 ОНА по курсовым разницам	8 551	(109 132)
3.4. ОНА по доходным вложениям в материальные ценности	38 588	3 912
4. (ПНД)/ПНР	(2 447)	469 777
5. Отложенные налоговые активы по убыткам текущего периода	(36 496)	(144 357)
6. Уменьшен ОНА по убыткам прошлых лет	-	-
7. Налог на прибыль	-	-

Суммы возникших постоянных и временных разниц привели к отражению в учете и отчетности постоянных налоговых расходов, постоянных налоговых доходов, а также отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств исходя из применимой к Обществу ставки налога на прибыль – 20%.

С 1 января 2025 года налоговая ставка по налогу на прибыль организации установлена в размере 25% пп. а п. 50 ст. 2 ФЗ № 176-ФЗ от 12.07.2024г.

В соответствии с законодательством РФ 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.



20.3. Расчет эффекта от изменения ставки по налогу на прибыль с применением ставки, действующей с 01.01.2025г.

Вид активов и обязательств	Пересчет на 01.01.2024				Эффект изменения временных разниц				Пересчет на 01.01.2025	
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенный налоговый актив		Отложенное налоговое обязательство		Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
					Признание	Погашение	Признание	Погашение		
Доходные вложения в материальные ценности	677 479	642 400	135 496	128 480	22 570	36 930	30 613	6 026	121 135	153 067
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	-	271	110	-	161
Курсовые разницы по расчетам в валюте	545 659	357 630	109 132	71 526	25 145	8 551	16 748	4 534	125 726	83 739
Нематериальные активы	7	-	1	-	-	1	294	7	-	287
Основные средства	158	69 282	32	13 856	47	-	5 607	4 022	79	15 441
Расходы будущих периодов	8 084 232	7 760	1 616 846	1 552	449 832	-	300	351	2 066 678	1 501

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2024 года отражена следующая информация:

- по строке 1180 Бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налогового актива с учетом пересчета – 2 108 744 тыс. руб.;
- по строке 1420 Бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налогового обязательства с учетом пересчета – 49 322 тыс. руб.;
- по строке 2460 «Прочее» Отчета о финансовых результатах отражены разницы, возникшие в связи с пересчетом отложенных налоговых активов и обязательств размере – 411 884 тыс. руб.

За 2024 г. Общество получило прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 393 872 тыс. руб. (в 2023 г. прибыль 1 329 955 тыс. руб.). Убыток до налогообложения в 2024 г. составил 19 456 тыс. руб. (в 2023 г. прибыль 1 075 223 тыс. руб.).

Прочие налоги и сборы

На расходы по обычным видам деятельности отнесены следующие налоги и сборы:

- Налог на имущество организации за 2024 г. – 87 922 тыс. руб. (в 2023 г. – 75 442 тыс. руб.);
- Налог на землю за 2024 г. – 8 948 тыс. руб. (в 2023 г. – 8 948 тыс. руб.).

21. Расходы по обычным видам деятельности.

Себестоимость продаж включает себестоимость проданных услуг, а также расходы, связанные с оказанием услуг, и не включает управленческие расходы.

21.1. Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах

Наименование	Сумма, тыс. руб. за 2024 г.	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.
Амортизация	400 491	390 184
Расходы по содержанию недвижимости (эксплуатационные, коммунальные услуги, ремонт)	326 667	357 809
Расходы по управлению недвижимостью	189 600	141 630
Расходы на рекламу и маркетинг	37 795	27 572
Налог на землю	8 948	8 948
Юридические и консультационные расходы	6 720	3 136
Прочие расходы	61 726	9 253
Расходы, связанные с персоналом	85 251	73 329
Итого	1 117 198	1 011 861



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

21.2. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах

Наименование	Сумма, тыс. руб. за 2024 г.	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.
Аудиторские услуги	623	525
Расходы связанные с персоналом	7 752	8 804
Расходы по содержанию офиса	713	809
Прочие расходы	8 542	743
Итого	17 631	10 881

22. Состав прочих доходов и расходов.

22.1. Прочие доходы

Вид дохода	Сумма, тыс. руб. за 2024 г.	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.
Положительные курсовые разницы по расчетам в Евро	-	331 858
Доходы по реализации права требования до наступления срока платежа	-	50 000
Доходы, связанные с резервами	3 277	2 636
Проценты к получению	12 865	7 622
Доходы от прощения долга	-	2 350 048
Неустойка за расторжение договора с арендаторами	10 468	12 718
Обесценение Инвестиционной недвижимости	168 078	19 560
Прочие доходы	4 631	5 264
Доходы от аренды (субаренды)	13	27
Итого	199 332	2 779 733

22.2. Прочие расходы

Вид расхода	Сумма, тыс. руб. за 2024 г.	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.
Проценты к уплате	697 439	726 314
Отрицательные курсовые разницы по расчетам в Евро	-	1 335 047
Налог на имущество	87 922	75 441
Расходы, связанные с резервом сомнительных долгов	2 179	13 055
Расходы не учитываемые в целях налогообложения	2 230	69
Прочие расходы	2 812	3 040
Услуги банка	1 503	1 138
Расходы по обслуживанию кредитной линии	1 757	1 757
Расходы от аренды (субаренды)	-	124
Расходы связанные с ликвидацией ОС	197	-
Расходы по реализации права требования до наступления срока платежа	-	50 000
Расходы по госпошлине	100	231
Комиссионное вознаграждение	448	690
Итого	796 587	2 206 906



23. Сведения о владении юридического лица и связанных сторонах.

31.05.2024 г. компания ЗАО «Юпитер Реалти 1 Б. В.» юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов, зарегистрированного 03.01.2012 года в Торговом Реестре Торговой Палаты Амстердама за номером 54304733, заключило договоры купли-продажи уставного капитала Общества.

В соответствии с условиями сделки купли-продажи, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Беляковой Татьяной Александровной, под номером в реестре № 78/554-н/78-2024-5-558, ЗАО «Юпитер Реалти 1 Б. В.» продает и передает часть принадлежащей доли в уставном капитале ООО «Темпо Инвест» в размере 95 % (девяносто пять процентов) номинальной стоимостью 1 730 909 500 (Один миллиард семьсот тридцать миллионов девятьсот девять тысяч пятьсот) - Петрову Александра Юрьевичу.

В соответствии с условиями сделки купли-продажи, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Беляковой Татьяной Александровной, под номером в реестре № 78/554-н/78-2024-5-559 ЗАО «Юпитер Реалти 1 Б. В.» продает и передает часть принадлежащей доли в уставном капитале ООО «Темпо Инвест» в размере в размере 5 % (пять процентов) номинальной стоимостью 91 100 500 (Девяносто один миллион сто тысяч пятьсот) - Карелину Ивану Владимировичу.

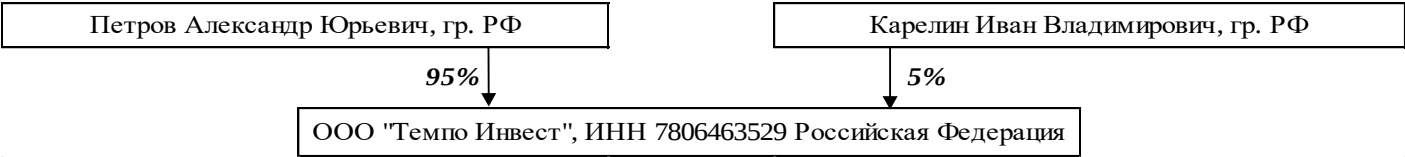
Участниками Общества с 31.05.2024 являются физические лица, резиденты Российской Федерации.

Решением единственного участника № 2/2024 от 24.10.2024 г. членами Совета Директоров Общества были избраны:

- Петров Александр Юрьевич;
- Моисеенко Юрий Владимирович;
- Карелин Иван Владимирович.

За 2024 г. дохода в пользу участников Общество не выплачивало.

Схема владения в уставном капитале Общества на 31.12.2024 г.:



23.1. Конечное сальдо по расчетам со связанными сторонами по приобретению и продаже товаров, работ и услуг

Наименование контрагента	на 31.12.2024 г., тыс. руб.	на 31.12.2023 г., тыс. руб.	на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Данные по сч. 60, 76			
ООО «Перспект Строй»	50 000	50 000	77 000
ООО «Перспект Групп»	-	-	6 000
ООО «Ай-Би-Ай Инвест»	2 240	954	933
ИП Карелин Иван Владимирович	11 853	1 500	-
ООО «УК «Перспект Менеджмент»	37 500	-	-
Данные по сч. 62			
ООО «Эрмитаж»	5	-	-
ООО «Мира Девелопмент»	1	-	-
ООО «Ай-Би-Ай Девелопмент»	1	-	-



23.2. Обороты со связанными сторонами

Наименование контрагента и номер договора	Сумма, тыс. руб., за 2024 г.	Сумма, тыс. руб., за 2023 г.
ООО «Эрмитаж»		
Договор № ЭР-1-0105 от 12.05.2023	14	-
ООО «Мира Девелопмент»		
Договор № ОМ-7/2023 от 23.08.2023	14	-
ООО «Перспект Групп»		
Договор № 1/12 от 01.12.2022 г.	2 000	22 720
ООО «Перспект Строй»		
Договор № 236-1/10 от 19.06.2023	-	35 216
Предварительный Договор купли-продажи от 09.12.2022	-	77 000
Договор № ОМ-Е-2/2023 от 10.01.2023	-	5 140
Договор уступки прав требования и зачета встречных однородных требований от 26.12.2023 г.	-	158 000
Договор ОМ-26/2024 от 12.11.2024	9 600	-
ИП Карелин Иван Владимирович		
Договор № ОМ-Е-21/2023 от 01.06.2023	12 000	16 500
ООО «УК «Перспект Менеджмент»		
Договор № ОМ-1/2023 от 01.01.2023	189 600	141 630
ООО «Ай-Би-Ай Инвест»		
Договор возмещения расходов по покупке долей SRV Russia IBI-E-34/23 от 05.08.2023	-	23 623
Договор № ОМ-19/2024 от 30.08.2024	1 770	-
Договор № ОМ-28/2024 от 16.12.2024	12 000	-
Договор № IBI-SLA-019-Land от 22.11.2022	105	105
Договор № б/н от 05.10.2020	66	66
Счет 1889 от 13.12.2024г.	34	-
Договор № б/н от 21.04.2022	392	489
Договор предоставления права пользования от 01.07.2016	183	183
Договор № ОМ-06/2023 от 18.07.2023	-	24
Договор № ОМ-04/2023 от 02.06.2023	-	33
Договор № 08/16 от 27.08.2016	5 527	12 277
Покупка ТМЦ и ОС	492	-
Возмещение расходов	263	-

ООО «Перспект Групп» оказывало услуги по организации юридического сопровождения сделки по покупке долей материнской компании Юпитер Реалти 1 Б. В. Данные услуги были перевыставлены на Юпитер Реалти 1 Б. В. в полном размере.

Задолженность компании Юпитер Реалти 1 Б. В. за оказанные услуги по сопровождению сделки по покупке долей в размере 25 219 тыс. руб., были отнесены в счет уменьшения обязательств по выданному займу, путем подписания соглашения от 25.10.2024г. о зачете встречных взаимных требований к договору займа № 1/2013 от 17.06.2013г.

ИП Карелин И.В. оказывает услуги по сопровождению сделки, связанной с покупкой 100% доли в уставном капитале АО «СРВ Раша» (ООО «Жемчужная Плаза»).



ООО «УК Проспект Менеджмент» осуществляет услуги по разработке стратегий для торгового центра ТК Охта Молл, услуги по внутреннему аудиту на предмет соответствия операций, отраженных в бухгалтерском учете Заказчика, первичной документации, юридическое сопровождение, а также прочие услуги финансово-экономического характера.

ООО «Проспект Строй» в 2024 году оказало услуги по аварийному ремонту асфальтового покрытия наземной парковки у ТК Охта Молл.

ООО «Ай-Би-Ай Инвест» предоставляет Обществу право пользования земельным участком. Этот земельный участок используется в качестве автостоянки Торгового комплекса.

За 2024 г. Генеральному директору Н.С. Бедриной выплачена заработная плата в размере 1 827 тыс. руб. за вычетом НДФЛ (за 2023 год сумма выплаченной заработной платы составила – 1 565 тыс. руб. за вычетом НДФЛ).

23.3. Расшифровка выплаты заработной платы Генеральному директору

Период	Оклад по дням, тыс. руб.	Премия по итогам работы за год (суммой), тыс. руб.	Выходное пособие, тыс. руб.	Оплата отпуска по календарным дням (использ. 96 счета), тыс. руб.	Итого начислено, тыс. руб.
2024 г.	1 566	261	-	-	1 827
2023 г.	1 565	-	-	-	1 565

24. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

24.1. Информация о чистых активах Общества и его Уставном капитале

Показатель	Значение показателя					
	в тыс. руб.			в % к валюте баланса		
	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
1. Чистые активы	3 478 725	3 084 853	1 754 898	28,30%	25,52%	14,21%
2. Уставный капитал	1 822 010	1 822 010	1 822 010	14,82%	15,07%	14,75%
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 656 715	1 262 843	(67 112)	13,48%	10,45%	-0,54%

Условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на 31 декабря 2024 г.:

№ п/п	Условный факт	Значение
1	Величина чистых активов меньше величины уставного капитала	Нет
2	Привлеченные заемные средства, срок погашения которых приближается, при реальном отсутствии перспективы погашения или продления срока займа, или необоснованное использование краткосрочных займов для финансирования долгосрочных активов	Нет
3	Неспособность дебиторов погашать задолженность в установленные сроки	Нет
4	Неспособность организации в срок производить платежи кредиторам	Нет
5	Неспособность обеспечить финансирование развития деятельности или осуществление других важных инвестиций	Нет
6	Потеря рынка сбыта, лицензии или основного заказчика	Нет
7	Проблемы с трудовыми ресурсами или дефицит важных средств производства	Нет
8	Несоблюдение требований законодательства в существенной мере	Нет
9	Рассматриваемые в суде иски в отношении субъекта, решения и требования которых (если такие иски будут удовлетворены) вряд ли смогут быть выполнены	Нет
10	Изменения в законодательстве или политике правительства, которые могут оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность субъекта	Нет

Как видно из таблицы, условные факты, способные негативно повлиять на непрерывность деятельности организации, в отчетном периоде отсутствуют.



25. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

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

Общество подвержено финансовым рискам.

Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочих ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Участники Общества анализирует и управляет рисками, информация о которых приводится ниже.

1.1. Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на аренду коммерческих площадей.

Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. Процентные ставки по заключенным кредитным договорам с ПАО «Сбербанк России» составляют 9,5 % и являются фиксированными на весь срок кредита (см. Пояснение 17).

Все прочие активы и обязательства Общества в основном также имеют фиксированные ставки процента. У Общества нет установленной политики и процедур управления рисками изменения процентных ставок, так как руководство считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества.

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах.

Общество не подвержено воздействию валютного риска.

1.2. Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью.

Максимальный кредитный риск, возникающий у Общества по видам активов, отражен по балансовой стоимости активов в бухгалтерском балансе.

1.3. Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество на 31 декабря 2024 г. имело положительные чистые активы, приведенные в разделе 3 «Чистые активы» отчета об изменении капитала, и получило прибыль в размере 393 872 тыс. руб. Общества при поддержке участников и с учетом принятой стратегии развития, считает, что Общество будет продолжать деятельность в обозримом будущем.



26. Условные обязательства и условные активы.

Налоговое и валютное законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества

По состоянию на 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г., и 31 декабря 2022 г. Общество не имеет перед третьими лицами условных обязательств, которые могли бы оказать влияние на показатели данной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Трансфертное ценообразование

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

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. По мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования влияние такого развития событий на финансовое положение и/или хозяйственную деятельность Общества, в текущий момент, не может быть оценено с достаточной степенью надежности.

Руководство Общества в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Существующие и потенциальные иски против Общества.

В 2024 и 2023 гг. ООО «Темпо Инвест» не получало претензии или требования, которые могли бы в последствии привести к возникновению дополнительных судебных споров, не отраженных в Пояснении 7. Претензий или требований, включая налоговые, Обществу не предъявлялось.

27. Основания для исправления отчетности. Ретроспективный пересчет

Ретроспективный пересчет показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, произведен в связи с использованием в 2024 году показателя «справедливая стоимость» для оценки обесценения инвестиционной недвижимости и в связи с проведением в 2024 году независимой оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 31.12.2024 г., на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г.

По объекту инвестиционной недвижимости – Многоярусная автостоянка произошло обесценение.

27.1. Сравнение скорректированных показателей отчета о финансовых результатах

Наименование показателя	Код строки	Скорректированные данные за Январь - Декабрь 2024г.	Первичные данные за Январь - Декабрь 2024г.
Себестоимость продаж	2120	(1 117 198)	(1 125 485)
Валовая прибыль (убыток)	2100	595 430	587 143
Прибыль (убыток) от продаж	2200	577 799	569 512
Прочие расходы	2350	(99 148)	(779 501)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(19 456)	(708 096)
Налог на прибыль	2410	1 444	139 172
Чистая прибыль (убыток)	2400	393 872	(157 040)



27.2. Сравнение скорректированных показателей отчета об изменениях капитала, раздел 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код строки	Скорректированные данные: Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Первичные данные: Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Скорректированные данные: Итого	Первичные данные: Итого
<u>За 2024 г.</u>					
Увеличение капитала - всего:	3310	393 872	-	393 872	-
в том числе:					
чистая прибыль	3311	393 872	-	393 872	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	(157 040)	-	(157 040)
в том числе:					
убыток	3321	-	(157 040)	-	(157 040)

27.3. Сравнение показателей бухгалтерского баланса от ретроспективного пересчета

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2023г., тыс. руб.	Ретроспективный пересчет на 31 декабря 2023 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2022 г., тыс. руб.	Ретроспективный пересчет на 31 декабря 2022 г., тыс. руб.
Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 024 207	8 346 728	9 410 436	8 687 817
в том числе:					
Многоярусная автостоянка		1 603 379	925 900	1 662 219	939 600
Отложенные налоговые активы	1180	1 652 253	1 789 981	1 472 565	1 617 089
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 138 224)	(2 689 136)	(3 440 996)	(4 019 090)
Кредиторская задолженность	1520	366 825	377 986	-	-

27.4. Сравнение показателей отчета о финансовых результатах от ретроспективного пересчета

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2023 г., тыс. руб.	Ретроспективный пересчет на 31 декабря 2023 г., тыс. руб.
Себестоимость продаж	2120	(1 037 440)	(1 011 861)
Прочие доходы	2340	2 752 551	2 772 111
Прочие расходы	2350	(1 469 432)	(1 480 593)
Отложенный налог на прибыль	2412	261 528	254 732
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 302 772	1 329 954

27.5. Сравнение показателей отчета об изменениях капитала, раздел 1 Движение капитала, от ретроспективного пересчета

Наименование показателя	Код строки	Ретроспективный пересчет: Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Первичные данные: Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Ретроспективный пересчет: Итого	Первичные данные: Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	(4 019 091)	(3 440 996)	1 754 898	2 332 993
<u>За 2023 г.</u>					
Увеличение капитала - всего:	3210	1 329 955	1 302 772	1 329 955	1 302 772
в том числе:					
чистая прибыль	3211	1 329 955	1 302 772	1 329 955	1 302 772
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	(2 689 136)	(2 138 224)	3 084 853	3 635 765



27.6. Сравнение показателей отчета об изменениях капитала, раздел 2 корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок, от ретроспективного пересчета

Наименование показателя	Код строки	Ретроспективный пересчет на 31 декабря 2022г.	Первичные данные на 31 декабря 2022г.	Ретроспективный пересчет: Изменения капитала за 2023г. за счет чистой прибыли (убытка)	Первичные данные: Изменения капитала за 2023г. за счет чистой прибыли (убытка)	Ретроспективный пересчет на 31 декабря 2023г.	Первичные данные на 31 декабря 2023г.
Капитал - всего							
до корректировок	3400	2 332 993	-	1 302 772	-	3 635 765	-
корректировка в связи с:							
изменением учетной политики	3410	-	-	36 112	-	36 112	-
исправлением ошибок	3420	(578 095)	-	(8 929)	-	(587 024)	-
после корректировок	3500	1 754 898	-	1 329 955	-	3 084 853	-
в том числе:							
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):							
до корректировок	3401	(3 440 996)	-	1 302 772	-	(2 138 224)	-
корректировка в связи с:							
изменением учетной политики	3411	-	-	36 112	-	36 112	-
исправлением ошибок	3421	(578 095)	-	(8 929)	-	(587 024)	-
после корректировок	3501	(4 019 090)	-	1 329 955	-	(2 689 135)	-

27.7. Сравнение показателей отчета об изменениях капитала, раздел 3 чистые активы, от ретроспективного пересчета

Наименование показателя	Код строки	Ретроспективный пересчет на 31 декабря 2023г.	Первичные данные на 31 декабря 2023г.	Ретроспективный пересчет на 31 декабря 2022г.	Первичные данные на 31 декабря 2022г.
Чистые активы	3600	3 084 853	3 635 765	1 754 898	2 332 993

28. Непрерывность деятельности.

За 2024 год Общество получило прибыль в размере 393 872 тыс. руб., (прибыль за 2023 г. 1 329 955 тыс. руб.).

У Общества имеется задолженность перед юридическими лицами по кредитам и займам (см. Пояснение 17).

Чистые Активы Общества по состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. являются положительными и превышают уставный капитал Общества.

На 31 декабря 2024 г. краткосрочные обязательства Общества, которые в основном представлены авансами арендаторов в размере 261 662 тыс. руб., превысили его оборотные активы на 506 517 тыс. руб., на 31 декабря 2023 г. на 363 444 тыс. руб., на 31 декабря 2022 г. на 252 101 тыс. руб.

В 2024 году Общество имело операционную прибыль в размере 577 799 тыс. руб. (2023 г.: 502 396 тыс. руб.).

Военно-политический конфликт с Украиной привел к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, частым и существенными изменениями цен, увеличением спредов по торговым операциям. В течение периода с 18 февраля 2022 г. по настоящее время:

- обменный курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 51.2 до 109.57 рублей за доллар США и от 53.9 рублей до 116.14 рублей за Евро;
- был расширен международный санкционный список, что привело к тому, что доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен;



После начала военной операции РФ на Украине о приостановке деятельности на российском рынке заявили порядка 50 иностранных производителей одежды, обуви, товаров для дома, спортивных товаров, косметики и парфюмерии, часов, детских товаров, а также ресторанов быстрого питания. Среди них популярные в Санкт-Петербурге IKEA, H&M, Zara, TOUS, Adidas, Reebok, New Balance, McDonald's, LEGO, KFC, Starbucks, и другие.

Был объявлен ряд санкций, ограничивающих доступ российских организаций к финансовым рынкам евро и долларов США, включая лишение доступа к международной системе SWIFT.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства Общества. Руководство предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и в настоящий момент не может надежно оценить влияние неопределенности и текущих событий на операции Общества.

Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность или на каком уровне, в конечном итоге стабилизируются вышеуказанные финансовые показатели.

В 2024 году руководство Общества значительно увеличило долю долгосрочных договоров аренды для более точного планирования, оставляя за собой право на односторонний выход для сохранения маневренности. У торгового комплекса разработан план по дальнейшему усилению пула арендаторов, в том числе на случай возвращения части международных брендов, ранее приостановивших бизнес в России. Для сохранения трафика и арендного дохода Руководство Общества проводит переговоры с арендаторами об обновлении магазинов и увеличении площади крупных федеральных брендов, что позволит сохранить финансовую деятельность Общества на запланированном уровне по итогам 2024-го года.

Исходя из вышеизложенного, по мнению руководства, Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем, бухгалтерская отчетность Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г. подготовлена в соответствии с этим принципом.

Влияние экономической среды, в которой Общество осуществляет свою деятельность, раскрыто в Пояснении 9.



Генеральный директор ООО «Темпо Инвест»

Бедрина Н.С.

Главный бухгалтер ООО «Темпо Инвест»

Кирсанова О.Б.