



АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО»

**Консолидированная
финансовая отчетность компании,
за год, завершившийся 31 декабря 2023 года
Подготовлено в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности,
выпущенными по состоянию
на 31 декабря 2023 года**

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение.....	3
Консолидированный отчет о финансовом состоянии на 31 декабря 2023г.....	7
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2023г.....	9
Консолидированный отчет об изменениях капитала за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.....	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2023г.....	11
1. АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО» и его дочерние компании.....	13
2. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения.....	16
3 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность.....	17
4. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Группы.....	26
5. Основы подготовки финансовой отчетности.....	29
6. Основные аспекты учетной политики.....	32
7. Новые и пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности.....	38
8. Сегментная информация.....	39
9. Операции со связанными сторонами.....	40
10. Основные средства и право пользования активом.....	44
11. Выручка от продаж, себестоимость и прочие административные доходы и расходы.....	48
12. Денежные средства и их эквиваленты.....	49
13. Дебиторская задолженность и предоплата.....	50
14. Кредиторская задолженность.....	50
15. Прибыль и капитал.....	53
16. Анализ финансовой устойчивости Группы.....	55
17. Основные финансовые результаты деятельности Группы.....	58
18. Анализ рентабельности.....	60
19. Оценка ключевых показателей.....	62
20. Уставный и добавочный капитал.....	63
21. События после отчетного периода.....	63
22. Судебные разбирательства.....	63
24. Условные налоговые обязательства.....	65

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров
Акционерного общества Туристские гостиничные комплексы «Измайлово»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности **акционерного общества Туристские гостиничные комплексы «Измайлово»** и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ). Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочая информация

Руководство отвечает за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением консолидированной финансовой отчетности и

нашего аудиторского заключения по ней. Мы предполагаем, что годовой отчёт будет предоставлен нам после даты данного аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчётности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем выражать какой-либо формы уверенности по данной информации.

В связи с проведением аудита финансовой отчётности мы обязаны ознакомиться с прочей информацией, когда она будет нам предоставлена. В ходе ознакомления мы рассматриваем прочую информацию на предмет существенных несоответствий финансовой отчётности, знаниям, полученным нами в ходе аудита, а также иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчётом мы придём к выводу, что прочая информация в нём существенно искажена, мы обязаны проинформировать об этом лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

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

Члены совета директоров, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита.

Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что

отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Игнатова Е.А.

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006022163)



Игнатова Е.А.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006022163)

22 апреля 2024г.

Сведения об аудируемом лице:

Организационно-правовая форма и наименование:

Акционерное общество Туристские гостиничные комплексы «Измайлово» (АО ТК «Измайлово»)

Место нахождения: 105613, г. Москва, Измайловское ш., д. 71, 4 ГД, 4 эт., VII-ГД, ком.8.

Номер и дата свидетельства о государственной регистрации:

ОГРН 1027700216158, Дата присвоения ОГРН 12.09.2002

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года 024.802, Дата регистрации до 1 июля 2002 года

28.05.1993, Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года

Государственное учреждение Московская регистрационная палата

Дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 12.09.2002

Сведения об аудиторской фирме:

Организационно правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Соната-Аудит»

Место нахождения: 105613, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Измайлово, Измайловское шоссе, д. 71, к.2Б, этаж 1, ком.2К тел: (495) 640-29-92

Номер и дата свидетельства о государственной регистрации:

ОГРН 1027739068830 выдано 14 августа 2002 года Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве

Членство в Саморегулируемой организации аудиторов:

ООО «Соната-Аудит» является членом СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»: основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) – 12006010337 от «17» января 2020 года.

АО ТГК "Измайлово"
Консолидированный отчет о финансовом состоянии на 31 декабря 2023г.
(в тысячах российских рублей)

Активы	Прим.	2023	2022
Внеоборотные активы			
Основные средства	10	1672403	1644695
Право пользования активом	10	620397	671287
Нематериальные активы		28	37
Финансовые вложения		27740	15651
Прочие внеоборотные активы		49079	36250
Отложенные налоговые активы		62097	95950
		2431744	2463870
Оборотные активы			
Запасы		79253	50388
НДС к возмещению		2716	6667
Дебиторская задолженность и предоплата	13	213757	197984
Денежные средства и их эквиваленты	12	253321	183360
Прочие оборотные финансовые активы		1990	3988
Финансовые вложения		-	-
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи		-	-
		551037	442387
Итого активы		2982781	2906257
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал	20	495	495
Эмиссионный доход		163445	163445
Капитал по переоценке	15	463975	463975
Нераспределенная прибыль	15	1195821	1111783
Прочие резервы		42	42
Капитал, приходящийся на собственников материнской компании		1823778	1739740
Неконтрольные доли участия		-	-
Итого капитал		1823778	1739740

Долгосрочные обязательства

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью

данной консолидированной финансовой отчетности

Процентные кредиты и займы		-	-
Прочие долгосрочные финансовые обязательства		591146	624 910
Отложенное обязательство по налогу на прибыль		64177	99 139
		<u>655323</u>	<u>724049</u>
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	14	105	34924
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	14	387768	309272
Оценочные обязательства		52796	35340
Прочие обязательства		63011	62932
Итого обязательства		<u>503680</u>	<u>442468</u>
		<u>1159003</u>	<u>1166517</u>
Итого капитал и обязательства		<u>2982781</u>	<u>2906257</u>



 К.А. Арзамасцев
 Генеральный директор
 19 апреля 2024г.
 МОСКВА

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью
 данной консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК "Измайлово"

**Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2023г.
(в тысячах российских рублей)**

	Прим.	За год 2023г.	За год 2022г.
Выручка от продаж	11	4195580	3171893
Себестоимость продаж	11	(3271008)	(2361615)
Валовая прибыль		924572	810278
Прочие операционные доходы		22795	40608
В том числе государственная помощь		-	25133
Административные расходы		(380475)	(296245)
Прочие операционные расходы		(233351)	(216588)
Доходы от финансирования		11057	4623
Расходы от финансирования		(68868)	(87707)
Резервы под обесценение финансовых вложений		(65107)	(65507)
Убыток от обесценения внеоборотных активов		-	(22335)
Прибыль до налогообложения		210623	167127
Текущий налог на прибыль		(62694)	(45744)
Отложенный налог		1208	(7711)
Прочее		(98)	(159)
Прибыль за год	15	149039	113513
Прочий совокупный доход		-	-
Прибыль от изменения справедливой стоимости финансовых активов, имеющих в наличии для продажи		-	-
Совокупный доход за год		-	-
Прибыль за год относящаяся к:			
акционерам АО ТГК "Измайлово"		149039	113513
доле меньшинства		-	-
Совокупный доход за год, относящийся к:			
акционерам АО ТГК "Измайлово"		-	-
доле меньшинства		-	-
Базовая прибыль в расчете на одну акцию, относящаяся к акционерам АО ТГК "Измайлово" (в рублях)		301	230

К.А. Арзамасцев

Генеральный директор

19 апреля 2024г.



Вылагаемые примечания являются неотъемлемой частью

данной консолидированной финансовой отчетности

Консолидированный отчет об изменениях капитала за год, закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

	Капитал и резервы, приходящиеся на долю акционеров Компании				Неконтрольные доли участия		Итого капитал
	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Нераспределенная прибыль	Резерв по переоценке	Прочие резервы		
Остаток на 1 января 2022 года	495	163445	710491	463975	42	0	1338448
Прибыль за год			113513			0	113513
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала			317779				317779
Дивиденды объявленные							
уменьшение капитала (социальные выплаты на основании решения учредителей)			(30000)				(30000)
Остаток на 31 декабря 2022 года	495	163445	1111783	463975	42	0	1739740
Остаток на 1 января 2023 года	495	163445	1111783	463975	42	0	1739740
Прибыль за год			149039			0	149039
Дивиденды объявленные			(20001)				(20001)
Доходы/ расходы, относящиеся непосредственно на увеличение/ уменьшение капитала							
уменьшение капитала (социальные выплаты на основании решения учредителей)			(45000)				(45000))
Остаток на 31 декабря 2023 года	495	163445	1195821	463975	42	0	1823778

К.А. Арзамасцев
Генеральный директор
19 апреля 2024г.



Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью
данной консолидированной финансовой отчетности

**Консолидированный отчет о движении денежных средств за год,
закончившийся 31 декабря 2023г.
(в тысячах российских рублей)**

Прим	За год, закончившийся 31 декабря	
	2023г.	2022г.
Операционная деятельность		
Поступления от продажи продукции, товаров, работ услуг	4018240	3 019 004
арендные платежи	233455	201 638
государственная помощь	0	25 133
прочие поступления	53147	35 145
расходы всего по операционной деятельности	(3 947 790)	(2 964 191)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	357 052	316 729
Инвестиционная деятельность		
Платежи, связанные с капитальными вложениями	(139 791)	(49 979)
Предоставление займов	(9 499)	-
Получение дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	10 592	-
Прочие поступления	-	4 620
Чистые денежные средства, полученные от инвестиционных операций	(138 698)	(45 359)
Финансовая деятельность		
Получение кредитов и займов 14	56 603	107 600
Выплата дивидендов	(19 196)	(13)
Прочие поступления	1 900	-
Возврат кредитов, займов	(91 103)	(217 710)
Арендные платежи за земельные участки	(56 509)	(55346)
Прочие платежи	(40 088)	(69955)
Чистые денежные средства, полученные от финансовых операций	(148 393)	(235 424)
Увеличение(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(69 961)	35 946
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	183 360	147414
Денежные средства и их эквиваленты на конец года 12	253 321	183 360

К.А. Арзамасцев
Генеральный директор
19 апреля 2024г.



Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью
данной консолидированной финансовой отчетности



***АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО»
И
ЕГО ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ***

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью
данной консолидированной финансовой отчетности



1. АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО» и его дочерние компании

Настоящая консолидированная финансовая информация АО ТГК «Измайлово» (далее – «Общество») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа «Измайлово»») за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Информация об Обществе

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество Туристские гостиничные комплексы «Измайлово»** (далее – «Общество»).

Учреждено в соответствии с Учредительным договором от «30» ноября 1992 года. Зарегистрировано Московской регистрационной палатой «28» мая 1993 года, номер государственной регистрации юридического лица: 024.802.

Сокращенное наименование: АО ТГК «Измайлово»

Наименование на иностранном языке: Joint Stock Company «Izmailovo Hotels» (JSCo «Izmailovo Hotels»)

Место (регистрации) нахождения: 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, корп. 4ГД, 4эт. VII-ГД, ком. 8 (почтовый адрес Общества совпадает с адресом регистрации)

Основным видом деятельности Общества в 2023 году является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10.).

АО ТГК «Измайлово» осуществляет свою деятельность на основании следующих лицензий:

Лицензируемый вид деятельности	Наименование лицензирующего органа	Номер лицензии	Дата выдачи лицензии	Срок действия лицензии
Медицинская деятельность. При оказании первичной доврачебной медико-санитарной помощи в амбулаторных условиях: по сестринскому делу; при оказании первичной врачебной	Правительство Москвы. Департамент здравоохранения г. Москвы	№ЛО41-01137-77/00325124	16.07.2018	Бессрочно

**АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по
МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)**

медико-санитарной помощи в амбулаторных условиях по: терапии. При проведении медицинских осмотров по: медицинским осмотрам (предрейсовым, послерейсовым).				
Деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений	МЧС России	№77-Б/02997	06.11.2015	Бессрочно
Розничная продажа алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания	Правительство Москвы департамент торговли и услуг города Москвы	№77РПО0015693	26.03.2021	25.03.2024

Среднегодовая численность работающих в АО ТГК «Измайлово» составила:

На 31.12. 2023 г.	На 31.12. 2022 г.	На 31.12. 2021 г.
363	358	351

Исполнительные и контрольные органы Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества - генеральным директором. Единоличный исполнительный орган подотчетен Совету директоров общества и Общему собранию акционеров.

Генеральный директор Общества – Арзамасцев Константин Александрович

В Совет директоров Общества на 31.12.2023 г. входят следующие лица:

№	Фамилия Имя Отчество	Должность
1	Арзамасцев Константин Александрович	Генеральный директор АО ТГК «Измайлово»
2	Лаптев Павел Валерьевич	Заместитель председателя Союза организаций профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов».
3	Лукьянов Владислав Леонидович	Президент ЗАО «Инвестиционная группа «ВИКА»

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)

№	Фамилия Имя Отчество	Должность
4	Максимов Валерий Борисович	Генеральный директор АО ТГК «Вега».
5	Рябцев Илья Александрович	Заместитель генерального директора АО ТГК «Измайлово» по правовым вопросам
6	Соболев Николай Александрович	Председатель Совета Директоров Банка «ИПБ» (АО), вице-президент
7	Федюшкина Ирина Викторовна	Заместитель Председателя Общественной организации «Федерация Независимых Профсоюзов России»
8	Шиндин Александр Борисович	Генеральный директор АО ТГК «Бета».
9	Шуриков Александр Леонидович	Председатель Региональной общественной организации «Московский городской профсоюз работников автомобильного транспорта и дорожного хозяйства»

В состав Ревизионной комиссии Общества по состоянию на отчетную дату входят:

№	Фамилия Имя Отчество	Должность
1	Тарасова Ирина Николаевна	Заместитель главного бухгалтера АО ТГК «Измайлово» по налоговому учету
2	Осипенко Лариса Алексеевна	Заместитель финансового директора-главного бухгалтера АО ТГК «Бета» по бухгалтерской и налоговой отчетности
3	Коваленко Наталья Владимировна	Руководитель по бухгалтерскому учету и отчетности АО «Руст Россия»

Сведения о дочерних, контролируемых и прочих обществах

По состоянию на 31 декабря 2023 г. АО ТГК «Измайлово» имеет следующие дочерние, контролируемые и прочие общества:

№ п/п	Наименование и организационно-правовая форма	Балансовая стоимость инвестиций, тыс. руб.	Количество голосующих акций	Доля владения в УК (%)
Дочерние общества				
1	АО ТГК «Бета»	10 030	100	100%
2	АО ТГК «Вега»	10 026	100	100%
3	ООО «Пансионат «Соколова Пустынь»	123 577		100%
Зависимые общества				
1	ООО КЗ «Измайлово»	77 932		25%
Общество под общим контролем учредителя				
1	ООО «ТГК «АЛЬФА»	-	-	-

Структура акционерного капитала, основные акционеры

Уставный капитал АО ТГК «Измайлово» в соответствии с Уставом составляет 494 461 руб. и разделен на 494 461 обыкновенных именных бездокументарных акций,

номинальной стоимостью 1 руб. за единицу. Привилегированных бездокументарных акций нет.

Основными акционерами АО ТГК «Измайлово» по состоянию на 31.12.2023 г. являются:

Наименование	Количество акций	Доля в УК
Союз Организаций Профсоюзов "Московская Федерация профсоюзов"	371 407	75,11%
Общероссийский Союз "Федерация Независимых профсоюзов России"	33 012	6,68%
НКО АО НРД	15 721	3,18%
ЗАО "Время"	2 000	0,41%
Физическое лицо	72 207	14,60%
По счетам совладения	114	0,02%
<i>Итого:</i>	494 461	100%

Общество не имеет обособленных структурных подразделений и филиалов.

В Обществе нет выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев, так как основным акционером Общества является некоммерческая организация, не распределяющая прибыль среди физических и юридических лиц.

2. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Неопределенность оценок

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иных основных источников неопределенности оценок на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года.

Обесценение основных средств

Группа проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря.

При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕГДС считается Группой в целом.

Для проверки активов на обесценение Группа в качестве возмещаемой суммы актива принимает ценность использования - экономическую выгоду, которую можно получить от использования генерирующей единицы актива

В случае если балансовая стоимость актива превышает его ценность использования, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

Для оценки ценности от дальнейшего использования расчетная величина будущих денежных потоков дисконтируется до текущей стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку стоимости денег и рисков, характерных для данных активов

Обесценение активов зависит от большого количества факторов, таких как изменение текущих рыночных условий, ожидание роста в отрасли, возросшая стоимость капитала, изменение условий привлечения финансирования в будущих периодах, технологическое

устаревание и иные изменения, указывающие на наличие обесценения активов. Определение возмещаемой величины единицы, генерирующей денежные потоки, также требует использование оценок руководства. Методики, применяемые для определения ценности использования активов, включают использование методов дисконтированных денежных потоков, оценивающих будущие потоки денежных средств каждой генерирующей единицы. При этом Группа определяет соответствующую ставку дисконтирования для расчета текущей стоимости денежных потоков. Использование оценочных значений и допущений, равно как и выбор методологии оценки, оказывает существенное влияние на величину ценности использования актива, а, следовательно, и на величину обесценения.

Сроки полезного использования основных средств

Группа оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств не менее одного раза в год в конце финансового года. В случае если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения учитываются как изменения в учетных оценках в соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки». Указанные оценки могут иметь существенное влияние на балансовую стоимость основных средств и величину амортизационных отчислений за период. Сроки полезного использования объектов основных средств в большей степени могут быть подвержены влиянию изменений прогнозируемых долгосрочных цен (которые являются субъектом существенных изменений даже в течение одного года). Данные предположения могут влиять на планируемую продолжительность и уровень ремонтов, а также на планируемую продолжительность перемонтажа или замены соответствующих объектов основных средств, тем самым оказывая влияние на сроки их службы. Существенные изменения в этих переменных могут привести к переоценке сроков службы основных средств.

3 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Вследствие этого, Группа подвержена экономическим и финансовым рискам на рынках России, которые проявляют особенности, присущие развивающимся рынкам. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство допускает возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые, в совокупности с другими особенностями правовой и фискальной систем, создают трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в России. Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы.

Гостиничный рынок столицы сохраняет свое лидерство и по объему предложения, и по объему спроса. Снижение делового туризма было компенсировано ростом культурно-познавательного, постепенно восстанавливается въездной поток. Программа льготного кредитования отелей и другие меры поддержки отрасли стимулируют анонсирование новых объектов. Главными достижениями 2023 г. следует считать рост дохода с номера и

загрузки отелей, а также рост номерного фонда под управлением российских операторов и управляющих компаний

По итогам 2023 г. в Москве было открыто два отеля суммарным номерным фондом 314 ед. и один апарт - отель на 200 юнитов. Стоимость номера (ADR) составила 7,3 тыс. руб./сутки, что на 16% больше аналогичного показателя 2022 года. Среднегодовой уровень загрузки оценивается на уровне 73%, что на 11 п. п. больше, чем в 2022 году и практически сопоставимо с показателями допандемийного 2019 года.

Международные бренды активно замещаются российскими компаниями. Около 40% качественного номерного фонда находится под управлением российских операторов. Доля апарт-отелей в объеме качественного предложения увеличилась до 14%, при этом заявленные проекты говорят о том, что в перспективе значение будет расти.

По итогам 2023 года в Москве было открыто 2 гостиничных объекта суммарным номерным фондом 314 ед., что сопоставимо с объемом ввода за 2022 год. Общее предложение качественных отелей Москвы составило 99 объектов номерным фондом 22,2 тыс. ед.

В I квартале 2023 года состоялось открытие отеля «AZIMUT Сити Отель Комсити» 4д на 150 номеров на территории бизнес-парка Comcity под управлением российского оператора, в III квартале открылся отель Radisson Blu Leninsky Prospect Hotel 5д на 164 номера под управлением международного оператора.

Распределение предложения номеров по категориям демонстрирует, что преобладающую долю предложения занимают гостиницы категории 4д (41%), 34% номерного фонда приходится на отели категории 5д и 25% – на гостиницы категории 3д.

В 2023 году географическая структура предложения осталась прежней. Лидером по количеству номерного фонда является Центральный административный округ (53%), далее следуют Северо-Восточный административный округ (14%) и Западный/ Северный административные округа (по 9%).

По состоянию на начало 2022 г. в Москве работало 64 отеля (14,9 тыс. номеров) под брендами 12 международных операторов. За период февраль 2022 – декабрь 2023 г. 5 операторов приостановили свою деятельность или покинули московский рынок. По итогам 2023 года 28 отелей перешли в управление российских компаний (7,3 тыс. номеров), 22 из них сменили названия. Объекты, запланированные к открытию в данный период, также открылись под новыми брендами. Так, осенью 2023 года в Москве открылся первый отель китайского оператора Soluxe Hotel Moscow на 340 номеров, ранее планировалось открытие под брендом Crown Plaza.

В I квартале 2023 года открылся отель «AZIMUT Отель Комсити» на 150 номеров, ранее запланированный к открытию под брендом Novotel.

Частичный уход гостиничных сетей США и Европы не только дал стимул для развития локальным игрокам, но и привлек на отечественный рынок новых международных игроков.

В ноябре 2023 года на российский рынок вышел ближневосточный гостиничный оператор – Rotana Hotels. Он взял в управление 2 отеля IHG: Ex Holiday Inn Seligerskaya (Москва) и Ex Holiday Inn Vinogradovo (Московская область).

На текущий момент под международными брендами в Москве продолжают работу 37 отелей суммарным номерным фондом 8,1 тыс. номеров, что составляет 32% номерного фонда Москвы.

Под управлением российских операторов функционирует 9,9 тыс. номеров, что составляет 39% номерного фонда и на 7 п.п. превышает долю международных операторов.

По итогам 2023 г. туристический поток в Москву составил 24,5 млн. туристов, что на 37% превышает аналогичный показатель 2022 года и практически сопоставим с допандемийными значениями.

Пассажиропоток трех крупнейших аэропортов московского авиаузла (Шереметьево, Домодедово и Внуково) по итогам 2023 года увеличился на 7% и составил около 73 млн пассажиров.

В первую очередь прирост туристического потока происходит за счет внутреннего туризма. Так, по данным Мэрии Москвы, внутренний турпоток в 2023 году увеличился на 22% по сравнению с рекордным 2019 годом.

Вторым фактором является плавное возвращение иностранного турпотока. В 2023 году Москву посетило 2,3 млн. иностранных туристов, что на 41% больше показателя за 2022 год.

В 2023 году наблюдалась положительная динамика операционных показателей деятельности гостиниц Москвы. Рост продемонстрировали как стоимость номера (ADR), так и уровень загрузки.

ADR в московских отелях по итогам года по данным Hotel Advisors* оценивается на уровне 7,3 тыс. руб./сутки, что на 16% больше аналогичного показателя 2022 года. Наибольший прирост стоимости продемонстрировали гостиницы категории 3*: увеличение на 25% к предыдущему году. Среднегодовой уровень загрузки (по данным Hotel Advisors) оценивается на уровне 73%, что на 11 п. п. больше, чем в 2022 году, и практически сопоставим с показателями допандемийного 2019 года. Наибольшее увеличение загрузки продемонстрировали отели категории 5*: годовой прирост составил 18 п. п. Рост операционных показателей обусловлен повышением спроса со стороны иностранных туристов, ростом деловой активности, а также развитием тренда на внутренний туризм.

В 2024 году к открытию заявлено 7 гостиничных объектов общим номерным фондом 958 ед. Стоит отметить, что около 60% нового номерного фонда будет реализовано в сегменте 4*. Мы ожидаем дальнейшего роста потока туристов. Ключевой причиной этому является рост въездного туристического потока из дружественных стран – Индии, Китая, стран Ближнего Востока и др. Российские операторы и управляющие компании продолжают наращивать номерной фонд и укреплять свои позиции на отечественном рынке. Помимо российских игроков, на рынок будут приходить новые международные операторы из дружественных стран.

АО ТГК «Измайлово» осуществляет свою деятельность в гостиничных секторах двух категорий, располагая в общей сложности 2 051 гостиничным номером, которым в порядке классификации гостиниц, установленном российским законодательством, корпусам гостиничного комплекса присвоены следующие категории:

- гостиница «Гамма» на 1 046 номеров – 3*, из них: категория Люкс -7 номеров, категория Первая (Стандарт)-1 039;
- гостиница «Дельта» на 1 005 номеров – 4*, из них: категория Люкс -23 номеров, категория Первая (стандарт) -982.

Гостиницы «Гамма» и «Дельта» – это современный гостиничный комплекс, который является хорошим выбором как для командировок, проведения *mise* и других мероприятий, так и для отдыха. Две гостиницы в одном здании с возможностью размещения более 4 000 гостей одновременно, обеспечивающих комфортное проживание в номерах различной категорий, а также предоставление широкого спектра услуг, в том числе: общественного питания, бронирования, бытовых, бизнес, конференц- услуг и др.

Помимо этого, АО ТГК «Измайлово» ведет деятельность по предоставлению в аренду помещений.

Гостиницы в совокупности имеют 19 кондиционированных многофункциональных конференц-залов вместимостью от 12 до 500 человек с современным оборудованием, залы для банкетов до 500 человек и фуршетов на 100 персон, что дает широкую возможность для проведения различного рода мероприятий.

АО ТГК «Бета» присвоены «Три звезды» по Российской классификации стандартов гостиничного сервиса. Сертификации для подтверждения категории 3 звезды пройдены 07.03.2022 года и 30.10.2023 года. Номерной фонд составляют 978 номеров. Инфраструктура гостиницы адаптирована к приему лиц с ограниченными возможностями здоровья.

В гостинице «Бета» Измайлово – 12 превосходно оборудованных конференц-залов, подходящих для проведения мероприятий любого формата: конференций, презентаций, семинаров, совещаний и тренингов.

Конференц-залы гостиницы «Бета» оснащены современным аудиовизуальным оборудованием, а также многофункциональными светодиодными экранами, в соответствии с актуальными запросами и тенденциями, также имеется зона для проведения кофе-брейков.

Конференц-залы оформлены в олимпийской тематике и названы в честь городов-хозяев Олимпиад разных лет. Ресторан гостиницы «Бета» специализируется на блюдах русской и европейской кухни. Для гостей в ресторане предоставляются завтраки, обеды и ужины по системе «шведский стол». В холле гостиницы расположен «Лобби- бар», предлагающий широкий выбор холодных закусок, горячих блюд, свежеприготовленных десертов и выпечки, ароматного кофе и многообразие сортов чая, обстановка которого идеально подходит, как для деловых переговоров, так и для неторопливой беседы. Гостиница также располагает тремя банкетными залами для проведения свадеб, корпоративных мероприятий, юбилеев и других торжеств, вместимостью от 10 до 700 персон. Гости гостиницы могут воспользоваться расширенным набором услуг отеля, не выходя из номера, такие как прачечная, ателье.

АО ТГК «Вега» – это современный комфортабельный отель, состоящий из 1008 номеров различных категорий, оснащенных новейшим оборудованием и техникой.

С учетом нормативной базы и положения о классификации в структуре фонда выделяются следующие категории:

- Сьюит (1 шт.)
- Апартамент (6 шт.)

- Люкс (13 шт.)
- Джуниор сюит (27 шт.)
- Студия (2 шт.)
- Первая категория (959 шт.)

Гостиница «Vega Hotel & Convention center» позиционирует себя на рынке гостиничных услуг Москвы как 1000-номерной конгресс-отель категории «ЧЕТЫРЕ ЗВЕЗДЫ» в соответствии со Свидетельством о присвоении гостинице категории №77/АА-79/1450-2022 от 10.02.2023г., выданным Российской гостиничной ассоциацией на три года.

Руководство АО ТГК «Вега» уделяет особое внимание процессу улучшения и развития своего ассортимента номеров.

В декабре 2023 года АО ТГК «Вега» провело частичное открытие после реновации новых дизайнерских номеров первой категории под названием "АРТ". Эти номера с двухспальной кроватью расположены на самом высоком жилом этаже отеля, откуда открывается восхитительный вид на город с высоты птичьего полета. Из шести номеров "Арт" шесть предусмотрены для одноместного размещения, чтобы каждый гость мог насладиться приватностью и комфортом.

В дизайне номеров, коридоров и лифтовых холлов используются передовые технические решения для энергосбережения. Свет включается автоматически по сигналам датчиков движения, а навигация по коридорам упрощена благодаря светильникам, которые указывают направление для удобства гостей.

Номера "АРТ" расположены на 28 этаже и имеют площадь 21 квадратный метр. В каждом номере есть телевизор с большим экраном и функцией SMART, для просмотра разнообразного контента. Для удобства гостей предоставлена умная колонка Яндекс Станция, которая поможет настроиться на нужную волну и создать атмосферу, которую предпочитает гость.

В номере также имеется чайная станция с разнообразным выбором чая, кофе и сахара, предоставляется сет косметики бренда Aroma Garden, и, конечно же, для домашнего комфорта, в номере предусмотрены халаты и тапочки.

Новые номера «АРТ» предлагают гостям не только качественный уровень проживания, но и незабываемый опыт знакомства с новейшими тенденциями в дизайне и удобстве, устанавливая новые стандарты роскоши и инноваций в гостиничной индустрии.

В 2023 году, в рамках оптимизации и модернизации своих услуг, была успешно проведена реконструкция номера высшей категории «Люкс классик», в результате которой он был трансформирован в два номера повышенной комфортности под названием «Студия Сمارт». Этот шаг позволил не только эффективнее использовать пространство, но и удовлетворить растущий спрос на удобное и функциональное размещение. Новые номера «Студия Сمارт» оснащены современной техникой и предлагают продуманные удобства, обеспечивающие высокий уровень комфорта и удовлетворяющие потребности современных путешественников. С этим обновлением отель стремится предложить своим гостям еще более качественное и разнообразное проживание, подчеркивая свою приверженность инновациям и улучшению сервиса.

Гостиница «Вега» выделяется на фоне других своим уникальным рядом продуктов номерного фонда, среди которых особое внимание заслуживает этаж «Travel To Russia».

Номера категории Делюкс «Путешествие в Россию» продолжают оставаться наиболее востребованными среди посетителей отеля. Оформление номеров отражает русские традиционные мотивы и культурные аспекты, однако при этом они оборудованы всем необходимым для комфортного отдыха, выделяясь современностью, уютом и комфортом. Тематическое оформление этажа способствует созданию уникальной атмосферы, погружая гостей в особенности русской национальной культуры

Еще одной уникальной категорией номеров является - «Smart», которая заслужила особую популярность среди молодежи благодаря своей инновационности и современному дизайну. Эти номера представляют собой воплощение современных технологий и уникального стиля, существенно отличаясь от стандартного предложения.

Стиль «Smart» характеризуется урбанистическим дизайном, выполненным в сдержанных серо-черных тонах, с яркими красными акцентами, добавляющими динамику и визуальный интерес. Жильцы таких номеров погружаются в атмосферу современного городского стиля, что особенно ценится молодым поколением.

«Апартаменты Smart» — это простор для семейного отдыха, где каждая деталь продумана с учетом потребностей современных путешественников:

- Просторная прихожая приветствует гостей, ведя их в уютную гостиную.
- Отдельная спальня и зона для отдыха укомплектованы для максимального комфорта.
- Оборудованная кухня позволяет насладиться домашней едой вдали от дома.
- Большая ванная комната с современной душевой кабиной и ванной добавляет удобства, а наличие балкона с панорамным остеклением в одном из номеров предлагает завораживающие виды на город.
- Оснащение апартаментов подчеркивает интеллектуальный уклон этой категории:
 - LCD-телевизор с функцией Smart-TV обеспечивает доступ к медиаконтенту.
 - Устройство для зарядки гаджетов, включая функцию воспроизведения музыки, поддерживает высокотехнологичный образ жизни.
 - Smart-часы, предназначенные для контроля за режимом сна, подчеркивают заботу о здоровье гостей.
 - Кухонный гарнитур с электрической плитой и раковиной, холодильник, микроволновая печь, обеденный стол с четырьмя стульями, а также полный набор посуды и капсульная кофемашина Nespresso создают идеальные условия для самостоятельного приготовления и приема пищи.
 - Гладильная доска с утюгом и рабочее место у окна дополняют удобства апартаментов, делая пребывание по-настоящему комфортным.

Номера категории «Smart» в отеле «Вега» — это не просто воплощение комфорта и удобства, но и демонстрация последних технологий и дизайнерских решений, делающих проживание здесь по-настоящему уникальным и незабываемым.

Премиум-апартаменты в отеле "Вега" Измайлово в Москве являются наиболее востребованными среди состоятельных гостей и жителей столицы. В этих апартаментах высшей категории используется премиальный текстиль, итальянская мебель и современная техника, чтобы обеспечить комфортное проживание и отдых в гостинице.

Апартаменты премиум-класса предлагают уникальную возможность почувствовать себя как дома во время длительных деловых поездок, а также принимать гостей и наслаждаться всеми преимуществами представительского класса.

Преимущества апартаментов "Люкс" класса в отеле "Вега Измайлово" включают отдельный этаж с собственной входной группой, что обеспечивает приватность и быстрый доступ к номерам. Также в распоряжении гостей отдельная зона отдыха с чаем, кофе и бутилированной водой, а профессиональный консьерж-сервис гарантирует высокий уровень обслуживания.

Бизнес-встречи в номерах такого класса способствуют успешным сделкам, а романтический ужин создаст отличное впечатление на вашу вторую половинку. В премиум-апартаментах вы найдете все необходимое для комфортного и роскошного пребывания.

В дополнение к своему впечатляющему ассортименту номеров, отель также оборудован 21 универсальным конференц-залом. Кроме того, Vega Hotel & Convention Center отличается наличием обширного опыта в организации мероприятий и сотрудничестве с международными субъектами, правительственными органами, политическими объединениями и образовательными учреждениями.

Структура предложения Конгресс-центра в 2023 г. состояла:

5 Больших залов (1 280 кв.м.) + 5 Средних залов (606 кв.м.) + 11 Малых залов (381 кв.м.)

Вега Измайлово Отель и Конгресс-центр представляют собой высокотехнологичные площадки, оснащенные передовым оборудованием для проведения мероприятий различной степени сложности, включая конференции, семинары и вебинары. Конференц-залы могут разместить до 1350 участников. Современные технологии и техническая поддержка обеспечивают быструю настройку и подключение оборудования всего за 5 минут. Расположенные рядом рестораны позволяют Конгресс-центру предложить гостям разнообразные варианты питания. Благодаря продуманному расположению и возможности трансформации помещений, любое событие – будь то конференция, семинар, лекция, круглый стол, прием, банкет или фуршет – может быть организовано с учетом специфических требований. Адаптивность залов, многие из которых могут быть трансформированы, предоставляет возможность выбрать из 21 вариации арендного конференц-пространства.

Ресторанный комплекс Вега Измайлово включает в себя два ресторана, два банкетных зала и круглосуточно работающий лобби-бар. Высококвалифицированный персонал поможет организовать любое мероприятие: кофе-брейки, банкеты, празднование свадеб и юбилеев.

Ресторан "Вега" сервирует завтрак, обед и ужин, предлагая обширное меню "шведского стола" с более чем 30 видами блюд, в том числе с предложениями для детей и яичный бар. Способность принять до 400 человек в банкетном формате и до 700 на фуршете увеличивается на 75 мест на открытой террасе летом. В сентябре 2023 года возобновлена традиция представлять гастрономические вечера с акцентом на национальные кухни, начиная с китайской кухни, что способствовало росту интереса к ужинам. Разработаны специальные сет-меню для гостей из мусульманских стран, ЮВА, Индии и Китая, в том числе халяль и блюда особых национальных кухонь.

Ресторан «Гуси-Лебеди» на 313 м² предлагает современную русскую кухню от бренд-шефа Александра Горькова с основным меню a la carte и сезонными блюдами (5-7 наименований), активно используя продукты от российских фермеров (80-90% ингредиентов). Обладая 120 посадочными местами, летом дополнительно открывается веранда на 100 мест. Кондитерский цех под управлением Ирины Мовчан создаёт уникальные десерты для ресторанов и мероприятий отеля.

Лобби-бар площадью 102 м² на 80 мест работает круглосуточно, предлагая меню из завтраков, снеков, холодных и горячих закусок, основных блюд, напитков и десертов. Он служит дополнительным местом для питания гостей отеля в пиковые периоды.

Для привлечения потока групп и команд, были созданы условия, соответствующие отраслевым стандартам, включая наличие собственного фитнес-центра. В современном мире, где все больше людей стремятся к поддержанию здоровья и физической формы, спрос на тренажерные залы в отелях растет. Это становится важным фактором выбора места проживания. Гостиница «Вега» предоставляет обширный выбор профессионального оборудования для тренировок. Понимая разнообразие режимов отдыха гостей, фитнес-центр отеля функционирует круглосуточно, обеспечивая максимальное удобство для посетителей.

Гостиница «Вега» в 2023 году получила оценку "Хорошее место". Эта награда присуждается компаниям с высоким рейтингом по отзывам и оценкам пользователей Яндекс. Чтобы получить эту награду, необходимо быть в списке участников и иметь рейтинг компании 4,5 и выше. Это означает, что место пользуется популярностью и рекомендуется посетить.

В 2023 году гостиница «Вега» удостоилась чести участвовать в ежегодной Премии Правительства Москвы «Путеводная звезда 2023», организованной Комитетом по туризму г. Москвы и стать победителем в номинации «Лучший конгресс-отель».

Компании Группы представляют разнообразные услуги, которые открывают перед организаторами деловых мероприятий широкие возможности для проведения встреч различного формата: от переговоров, конференций, симпозиумов, ассамблей и саммитов, до семинаров, тренингов, экспозиций, развлекательных программ и выставок.

Все это удачно дополнено такими бизнес-услугами, как заказ такси, сканирование и ксерокопирование документов, отправка их по факсу или e-mail, банкоматы, автоматы экспресс оплаты мобильной связи и других услуг, пункт обмена валют, нотариальная контора, химчистка, почтовое отделение и др.

Особое внимание уделяется безопасности гостей. На всей территории гостиниц Группы ведется видеонаблюдение и все номера оснащены новейшими системами.

Гостиницы Группы находятся в экологически чистом районе Москвы в окружении природных и культурно-значимых объектов: «Кремль Измайлово», Усадьба «Измайлово», Храм Покрова Пресвятой Богородицы, Серебряно-Виноградный пруд-памятник.

Группа продолжает занимать лидирующие позиции на столичном рынке по объему комбинированного номерного фонда в категории 3*/4*, специализируясь на обслуживании российских и иностранных граждан, прибывающих в Москву с культурно-познавательными, деловыми и иными туристскими целями. Больше всех среди столичных туристов Группа организует размещение групп, в частности прибывающих в Москву в каникулярный период или на социально значимые мероприятия. Группа работает на рынке более 40 лет и имеет безупречную деловую репутацию в сфере российского гостеприимства.

Ключевыми конкурентами Группы со схожей целевой аудиторией и сегментацией на московском гостиничном рынке являются гостиницы: «Космос», АО «ЦДТ на Ленинском» (Аструс), ООО «Турист», Апарта-Отель «Ханой-Москва», Отель «Бородино», ООО «Бизнес-отель АЭРОСТАР», ООО «Отель «Салют» и др.

Конъюнктура столичного рынка услуг гостеприимства в 2023 г. определялась рядом факторов, среди которых особое значение имеют:

- динамичный рост внутреннего туризма на фоне активных мер его государственной поддержки,
- низкий уровень въездного туризма, связанный с ограничением прямого воздушного сообщения с рядом зарубежных стран на фоне обострения внешнеполитической обстановки и эскалация антироссийских санкций

Показатели развития гостиниц г. Москвы в 2021-2023 гг.*

Наименование показателей	2021	2022	2023**	Изменения в 2022г. к 2021г. (%)	Изменения в 2023г. к 2022г. (%)
Численность размещавшихся (млн. чел.) в т.ч.	10,8	9,6	11,3	-11,1	17,7
Иностранцев граждан	1,6	1,5	1,6	-6,3	6,7
Доходы гостиниц (млрд. руб.)*	82,2	73,3	121,4	-10,8	65,6
Налоги гостиниц*	12,8	4,4	4,4**		

*Данные Росстата за 2021-2022 гг. Данные ФНС за 2021-2022гг.

** Прогноз

Согласно предварительным данным, общая численность лиц, размещавшихся в московских гостиницах, увеличилась на 17,7%, достигнув 11,2 млн. чел. При этом среднегодовая загрузка номерного фонда гостиниц составила 76% по сравнению с 60% в 2022 г.

Среднегодовая загрузка Москвы 2021-2023гг.



Доходы столичных гостиниц достигли 121,4 млрд. руб., что на 65,6 % больше, чем в позапрошлом году. Расходы столичных гостиниц также продолжали расти, чему во многом способствовали повышение тарифов на коммунальные услуги, стоимости продуктов питания, текстильных товаров, бытовой химии, других товаров и услуг, приобретаемых отелями для осуществления своей хозяйственной деятельности, в том числе цен на стройматериалы, строительные и ремонтные работы. Еще одним фактором роста издержек стал динамичный рост оплаты труда в секторе гостеприимства на фоне обострения дефицита кадров, в особенности, линейного персонала.

Загрузка номерного фонда гостиниц Группы в период 2021-2023гг. в разрезе отелей (%)



3.1 Влияние геополитической ситуации

В течение 2023 года продолжение геополитической напряженности и конфликта, связанного с Украиной, продолжали оказывать влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, физических лиц. Процессы, связанные с поиском альтернативных каналов поставок, привели к росту доли поставок китайских производителей. Курсы иностранных валют росли, что приводило к росту себестоимости гостиничных услуг. Несмотря на то, что будущие условия осуществления хозяйственной деятельности могут отличаться от оценок руководства, руководство полагает, что принимает все необходимые меры в целях обеспечения стабильной деятельности и развития Группы.

4. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Группы

В портфеле компаний Группы можно выделить такие существенные риски как, техногенный, страновой (геополитический), инфляционный риски, практически все остальные риски менее существенны — это отраслевые, стратегические риски, а операционные риски управляемы и находятся на ежедневном контроле структурных подразделений.

Страновой (геополитический) риск

В 2023 году реализовался страновой (геополитический) риск с отголосками эпидемиологического риска, иностранные инвесторы ушли с российского рынка, как и крупные международные гостиничные операторы и онлайн агентства.

В 2023 г. страновой (геополитический) риск остается довить как над российской экономикой в общем, так и над гостиничным бизнесом, в частности, хоть рынок и привык жить в условиях санкций и обходиться внутренним туризмом.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Группа предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

Техногенный риск

Предотвращение техногенных рисков в гостиничном комплексе является такой же приоритетной задачей, как и для большинства зданий этого класса. Самым опасным техногенным риском является пожар.

Для снижения риска пожаров в гостиничных комплексах за последние годы произведен ряд мероприятий, которые соответствуют самым современным требованиям и стандартам,

в связи с чем, значительно снижена вероятность причинения вреда гостям и обслуживающему персоналу.

Регулярные учения сотрудников и проверки работоспособности пожарного оборудования снижают к минимуму причинение материального ущерба помещениям гостиничного комплекса и инженерному оборудованию.

Однако вероятность возникновения пожара всегда остается высокой из-за присутствия человеческого фактора. Возможные последствия являются самими катастрофическими, начиная от крупных ремонтов помещений и инженерного оборудования, и заканчивая гибелью людей.

Самым распространенным техногенным риском является затопление разных помещений гостиничного комплекса водой. Учитывая уникальность инженерного оборудования, а также срок его эксплуатации, данный вопрос остается самым сложным в решении. Техническими службами постоянно проводятся капитальные ремонты и замены трубопроводов различных систем жизнеобеспечения гостиничного комплекса с применением новых технологий и современных материалов. Вероятность затопления является высокой.

Вероятные последствия после затопления могут быть как минимальными, так и вызывать остановку предприятия.

Прочие риски

В связи с обострением террористической и криминогенной обстановки, существенно возросли риски террористического и криминального характера. Они влекут за собой угрозу жизни и здоровью гостей и сотрудников компании, причинение большого материального ущерба, ухудшение экономических показателей, в том числе в результате причинения вреда деловой репутации компании.

Минимизация отраслевых рисков Группы осуществляется путем проведения активной маркетинговой и гибкой ценовой политики, лояльности к постоянным клиентам, максимального использования многофункциональности гостиничного комплекса для повышения эффективности продаж.

Хозяйственная деятельность в гостиничном и развлекательном бизнесе характеризуется высокой степенью зависимости от колебаний спроса и предложения. Активность турпотока, наблюдавшаяся в деловом и познавательном туризме в отчетном периоде, обострило конкуренцию среди предприятий данной отрасли. Продолжается рост конкуренции среди конгрессно-выставочных площадок с одновременным обострением борьбы по ценовым предложениям. Сохранение лидирующего положения возможно за счет сохранения уникальной привлекательности для клиентов в возможности проведения мероприятия и единовременного размещения участников мероприятия на базе Группы и широких возможностей материальнотехнической базы Группы.

В 2023 году тенденция по увеличению новых предложений и ввод реконструированных средств размещения остался на уровне 2020-го года, а ранее запланированные к открытию в 2023 году объекты были перенесены на 2024 год, учитывая программу г. Москвы по поддержке создания новых гостиниц, это делает не менее актуальным стратегический риск Группы.

В тоже время попытки по укреплению отношений с известными международными туроператорами и крупными конгрессными бюро, имеющими стабильный клиентский поток, позволяет нивелировать его воздействие.

Рынок гостиничных, развлекательных и бизнес-услуг сильно зависим от экономической и политической конъюнктуры. Поэтому уровень странового риска для Группы будет

определяться состоянием экономик государств, являющихся основой иностранного въездного туризма, а также состоянием экономической ситуации и в нашей стране.

В 2023 году, по отчету Росстата, уровень инфляции в России составил 11,94% процента. Группа подвержена инфляционному риску в связи с увеличением расходов на услуги, работы и товары, предоставляемые поставщиками.

Ценовая политика Группы призвана учитывать конъюнктуру, прогнозировать изменения в востребованности оказываемых услуг и ожидаемого уровня инфляции.

В рамках деятельности по сокращению рисков ликвидности Группой реализовывался комплекс мероприятий по минимизации расходов и оптимизации бизнеспроцессов. Негативные последствия данных рисков нивелируются гибкой коммерческой и финансовой политикой Группы, принятием своевременных организационных мер и управленческих решений.

Управление операционными рисками, связанными с возможностью возникновения убытков в результате недостатков в организации деятельности, осуществляется путем совершенствования управленческих технологий, внедрения современных информационных систем и охвата контрольной средой всех бизнес-процессов.

Среди рисков, влияющих на деятельность любого предприятия, можно отметить следующие: возможное снижение спроса на услуги данной отрасли, повышение цен, усиление конкурентной борьбы, налоговые и валютные риски.

Для Группы наибольшие риски, которые могут повлиять на его производственные и финансовые показатели, сопряжены с возможным падением платежеспособного спроса на ее услуги и усилением конкуренции.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства, представляют собой риски потерь из-за неспособности выполнить требования законодательства о налогах и сборах, включая нарушение существенных требований к капиталу и неспособность предвидеть будущие законодательные требования.

В связи с тем, что в настоящее время продолжается реформа законодательства РФ о налогах и сборах, существует риск дополнения или изменения положений Налогового кодекса РФ, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки и, соответственно, к изменениям итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли.

На последний отчетный период Группа уплатила и начислила все причитающиеся налоги. Риск потери деловой репутации Группы - риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования в обществе негативного представления о Гостинице, качестве оказываемых им услуг или характере деятельности в целом.

Данный риск возникает из-за недостатков в организации деятельности гостиницы, то есть внутренних факторов и действий со стороны внешних контрагентов, к ним могут быть отнесены:

- недостатки кадровой политики при найме и расстановке персонала;
- несоблюдение работниками норм делового общения,
- принципов профессиональной этики;
- неисполнение предприятием договорных обязательств перед кредиторами, клиентами и прочими контрагентами;
- возрастание количества жалоб и претензий к предприятию, в том числе относительно качества обслуживания клиентов и взаимоотношений с прочими контрагентами;
- негативные и позитивные отзывы и сообщения о Гостинице в средствах массовой информации по сравнению с другими участниками рынка гостиничных услуг;

- изменение финансового состояния предприятия (например, снижение объемов реализации гостиничных услуг, что непосредственно отражается на его доходности);
- отказ постоянных клиентов и контрагентов от сотрудничества с предприятием.

В целях повышения конкурентоспособности Гостиниц и формирования положительного общественного мнения Группой проводится особый комплекс маркетинговых исследований, направленный на совершенствование услуг как источник конкурентного преимущества.

Ключевым направлением деятельности становится персонификация отношений с клиентом. Постоянные клиенты являются для Группы самым главным значимым объектом обслуживания, которое осуществляется по индивидуальному подходу, к примеру, в подборе более удобного времени оказания услуги, более выгодной цены, оказание таких услуг, которые максимально соответствовали индивидуальным потребностям клиента.

Для Группы важно поддерживать тесный контакт с имеющимися клиентами и налаживать взаимодействие с потенциальными клиентами.

Корпоративная репутация Группы устойчива. Качество предоставляемых клиентам услуг неуклонно растет, в Группе производится контроль над выполнением локальных актов, регламентирующих стандарты обслуживания и др., осуществляется мониторинг отзывов гостей и партнеров.

Риски, связанные с изменением судебной практики, присутствуют и могут в дальнейшем негативно сказаться на результатах деятельности Группы. В целях его минимизации общество ведет постоянный мониторинг правоприменительной практики.

Риск эпидемиологической опасности, связанный с распространением инфекционных заболеваний.

Поток клиентов в сфере оказания гостиничных услуг значительный, в связи с этим риск распространения инфекций может быть высоким. Значение данного показателя велико, прежде всего, в странах Азии, африканского континента, где развита туристическая сфера и высокий уровень распространения инфекционных заболеваний. Учитывая тенденцию развития туризма и большой потребительский спрос именно на выездной туризм, есть вероятность завоза инфекций в РФ. Указанный риск для России имеет низкий уровень реализации, однако, коронавирус в 2023 г. перестал быть источником тревожности и серьезной нагрузки на систему здравоохранения, как в первый год пандемии, но его штаммы по-прежнему циркулировали и продолжали мутировать

5. Основы подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Советом по МСФО, действующими на дату подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости за исключением случаев, когда указано иное.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах руб., кроме сумм в расчете на акцию, которые указаны в рублях, если не указано иное.

В периметр консолидации включена финансовая отчетность АО ТГК «Измайлово», а также финансовую отчетность его дочерних предприятий на 31 декабря 2023 года («Группа»).

- Акционерное общество ТГК «Измайлово» - предоставление гостиничных услуг;
- Акционерное общество ТГК «Вега» - предоставление гостиничных услуг;
- Акционерное общество ТГК «Бета» - предоставление гостиничных услуг;
- Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Соколова Пустынь» - деятельность пансионатов и домов отдыха;

Зависимое общество - ООО КЗ «Измайлово» не включено в периметр консолидации, так как показатели его финансового положения и финансовых результатов деятельности не являются существенными для Группы;

Дочерние организации представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа:

- обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций,
- подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и
 - имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другой организации необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций

Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса.

Показатели финансовой отчетности дочерних организаций отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты фактического получения контроля до даты его фактического прекращения. Учетная политика дочерних организаций подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Потеря контроля

При потере контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящейся к ней неконтролирующей доли участия и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за

период. Кроме того, все суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю организацию, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную организацию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную организацию.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов, а также любые суммы нереализованной прибыли или убытков, возникающие по внутригрупповым операциям. Нереализованная прибыль, возникающая по результатам операций с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

Принцип непрерывности деятельности

Руководством проведена оценка способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом: не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Группы в 2023 г. Так как компании Группы не попали под объявленные рядом стран санкции, ограничения деятельности для Группы не вводились.

Группа ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Группа не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Группа внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Отчетность составлена, исходя из допущения, что Группа будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Согласно этому, активы и обязательства учитываются на том основании, что Группа сможет реализовать свои активы и выполнить все свои обязательства в ходе обычной деятельности.

При планировании деятельности Группы в течение 12 месяцев после отчетного года не было выявлено фактов: банкротство крупных дебиторов, отток постоянных клиентов и прочие явления, которые могли сильно повлиять на деятельность Группы.

На основании вышеизложенных фактов базируется уверенность в способности Группы продолжать непрерывную деятельность в обозримом будущем.

6. Основные аспекты учетной политики

Ниже описаны существенные положения учетной политики, использованные Группой при подготовке консолидированной финансовой отчетности:

Операции, выраженные в иностранной валюте

Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в российские рубли по официальным обменным курсам на конец отчетного периода. Операции в иностранной валюте учитываются по обменному курсу на дату совершения операции. Прибыли или убытки, возникшие в результате расчетов по таким операциям, а также на отчетную дату в результате пересчета в рубли денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, отражаются в составе прибылей и убытков консолидированного отчета о совокупном доходе как курсовые разницы.

В отношении конвертации российских рублей в другие валюты действуют правила валютного контроля. Российский рубль не является конвертируемой валютой в большинстве стран за пределами Российской Федерации.

Признание выручки

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и, если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин.

Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем таким договорам.

Налоги

Текущий налог на прибыль

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу на прибыль за текущий период оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату в Российской Федерации.

Отложенный налог

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода обязательств. Отложенный налог на прибыль отражается по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности, за исключением ситуации, когда отложенный налог возникает при первоначальном признании актива или обязательства в результате операции, которая не является сделкой по объединению бизнеса и которая в момент ее совершения не оказывает влияния на учетную или налоговую прибыль или убыток. Отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в какой существует значительная вероятность получения налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму вычитаемых временных разниц. Отложенные налоговые

активы анализируются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае, когда становится мала вероятность того, что для полного или частичного использования отложенного налогового актива будет достаточно налогооблагаемой прибыли. При оценке вероятности последующего использования отложенного налогового актива используются различные факторы, включая прошлые результаты операционной деятельности, план операционной деятельности, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период реализации актива или погашения обязательства, на основе действующих или объявленных (и практически принятых) на отчетную дату налоговых ставок. Отложенный налог на прибыль признается в отношении всех временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные предприятия, а также в совместные предприятия, за исключением случаев, когда сроки уменьшения временных разниц поддаются контролю, и при этом существует значительная вероятность того, что временные разницы не будут уменьшены в обозримом будущем.

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Российское налоговое законодательство позволяет возмещать налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемого на реализуемую продукцию и услуги Группы. НДС подлежит уплате по факту выставления расчетных документов и доставки товаров, завершения работ или оказания услуг, а также по факту получения предоплаты от заказчика. Входящий НДС, даже при неоплаченной соответствующей кредиторской задолженности на отчетную дату, уменьшает сумму налога к уплате. Если под обесценение дебиторской задолженности был создан резерв, убыток от обесценения учитывается по сумме, включающей НДС

Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенная деятельность

Внеоборотные активы и группы выбытия, классифицированные как удерживаемые для продажи, оцениваются по меньшему из двух значений — балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Внеоборотные активы и группы выбытия классифицируются как удерживаемые для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством сделки по продаже, а не в результате продолжающегося использования. Данное условие считается соблюденным лишь в том случае, если вероятность продажи высока, а актив или группа выбытия могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу, в отношении которой должно ожидаться соответствие критериям признания в качестве завершенной сделки продажи в течение одного года с даты классификации.

В консолидированном отчете о совокупном доходе за отчетный период, а также за сравнительный период прошлого года, доходы и расходы от прекращенной деятельности учитываются отдельно от доходов и расходов от продолжающейся деятельности с понижением до уровня прибыли после налогообложения, даже если после продажи Группа сохраняет неконтрольную долю участия в дочерней компании. Результирующая

прибыль или убыток (после вычета налогов) представляются в отчете о совокупном доходе.

Основные средства и нематериальные активы после классификации в качестве предназначенных для продажи не подлежат амортизации.

Основные средства

Все основные средства, за исключением земельных участков, учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии признания. При необходимости замены значительных компонентов основных средств через определенные промежутки времени Группа прекращает признание замененного компонента и признает новые компоненты с соответствующими сроками полезного использования и амортизацией.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая является наибольшей из двух величин – справедливой стоимости актива за вычетом затрат по реализации, с одной стороны, и стоимости от использования, с другой стороны. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается как убыток от обесценения в отчете о совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Земля и объекты незавершенного строительства не амортизируются. Амортизация других категорий основных средств рассчитывается линейным методом в течение расчетных сроков полезного использования активов. Сроки полезного использования объектов основных средств и методы расчета их амортизации анализируются и при необходимости корректируются в конце каждого финансового года.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания не инвестиционная недвижимость	25-100
Инвестиционная недвижимость	40-100
Сооружения	10-30
Машины и оборудование (кроме офисного)	2,5-25
Офисное оборудование	2-12
Транспортные средства	7-23
Производственный и хозяйственный инвентарь	5-25

Аналогичным образом, при проведении основного технического осмотра, затраты, связанные с ним, признаются в балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если выполняются критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и

техническое обслуживание признаются в отчете о прибылях и убытках в момент осуществления расхода. Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. Признание инвестиционной недвижимости в отчете о финансовом положении прекращается при ее выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционной недвижимости либо из нее осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости.

В случае, когда занимаемый собственником объект недвижимости становится объектом инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой учета основных средств до момента изменения цели использования.

Аренда

Группа в качестве арендодателя

Финансовая аренда, при которой Группа действует в качестве арендодателя, предусматривающая переход к арендатору преимущественно всех рисков и выгод, связанных с владением объектом аренды, признается в качестве нетто-инвестиций в финансовую аренду начиная с дня начала договора аренды по приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Арендные платежи распределяются на пропорциональной основе между финансовыми доходами и уменьшением обязательств по аренде с целью обеспечения постоянной процентной ставки по остатку дебиторской задолженности по аренде. Финансовые доходы включаются в процентные доходы. Аренда, по условиям которой арендодатель фактически сохраняет за собой все риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Доходы по операционной аренде включаются в доходы от оказания услуг на равномерной основе в течение срока аренды.

Группа в качестве арендатора

Определение того, что договоренность представляет собой или содержит условия аренды, основано на сущности договоренности на дату начала срока аренды, т.е. передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение. Группа признает актив в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. на дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения и переоцениваются при переоценке обязательств по аренде. Стоимость актива в форме права пользования включает сумму признанного обязательства

по аренде, понесенных при начале аренды прямых расходов и арендных платежей, совершенных в момент или до начала действия договора аренды за вычетом полученных арендных льгот. За исключением случаев, когда Группа с высокой степенью уверенности планирует получить право собственности на арендуемый объект в конце срока аренды или использовать опцион на покупку, признанные активы в форме права пользования амортизируются по линейному методу в течение наименьшего периода из оцениваемого срока службы объекта и срока аренды. В противном случае арендатор амортизирует актив в форме права пользования с начала аренды до конца срока службы арендуемого актива. Актив в форме права пользования также подвергается проверке на предмет обесценения. На дату начала аренды Группа признает обязательство по аренде, оцениваемое по приведенной стоимости арендных платежей в течение всего срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом стимулирующих платежей по аренде к получению, переменных арендных платежей, которые зависят от индекса или от ставки и сумм, которые по ожиданиям будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения по опциону на покупку, если по ожиданиям он будет исполнен Группой и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или от ставки, признаются в расходах (за исключением случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором произошло событие. Или условие, которое привело к платежу. При расчете приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств арендатором на дату начала договора аренды. Ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором определяется на основе ставок заимствования Группы для похожих условий и валют в экономических условиях, в которых действует арендный договор. После даты начала аренды сумма обязательств по аренде увеличивается, отражая прирост процентов, и уменьшается на арендные платежи. В дополнение, текущая сумма обязательств по аренде переоценивается в случае модификации, изменения срока аренды, изменений по существу фиксированных арендных платежей или изменений в оценке планов по покупке базового актива. Срок аренды – это не подлежащий досрочному прекращению период, в течение которого арендатор имеет право использовать арендуемый актив, вместе с любыми периодами, покрытыми опционом на продление срока аренды, если ожидается его исполнение, или периодами, покрытыми опционом на досрочное прекращение аренды, если ожидается, что он не будет использован. Срок подлежащей досрочному прекращению или пролонгируемой аренды зависит от возможности юридического действия договора после даты, на которую он может быть прекращен. Договор юридически действителен, если только одна сторона договора аренды имеет право прекратить аренду без разрешения другой стороны с не более, чем несущественным штрафом. В этом случае Группа, как арендатор, оценивает возможность исполнения опциона на продление или не исполнение опциона на прекращение. Арендные платежи по договорам продолжительностью 12 месяцев или менее, или арендные договоры, в которых базовый актив имеет низкую

стоимость, не признаются как обязательство по аренде. Они относятся на расходы в отчете о прибылях и убытках, используя линейный метод в течение срока аренды, и включаются в себестоимость реализации, коммерческие и административные расходы.

Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

Нематериальные активы

Нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Последующие расходы капитализируются только в случае, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от актива, к которому они относились. Все прочие расходы, в том числе, расходы на гудвил, созданный собственными силами, признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства на банковских счетах, в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

Вознаграждения работникам

Заработная плата работников, относящаяся к трудовой деятельности текущего периода, признается в качестве расходов текущего периода.

Группа уплачивает фиксированные взносы в Пенсионный фонд России, в фонды социального и медицинского страхования за своих работников в размере, определенном действующим законодательством, на базе оклада до удержания налога на доходы физических лиц. У Группы не существует законодательного или добровольно принятого обязательства выплачивать другие отчисления в отношении данных пособий. Единственным обязательством является своевременная уплата взносов. Данные отчисления относятся на расходы в момент их начисления.

Выплаты социального характера

Группа производит выплаты на социальные нужды работников, связанные, в частности, с предоставлением медицинского обслуживания, оказание материальной помощи. Эти суммы, по существу, представляют собой неотъемлемые затраты, связанные с наймом производственного персонала.

С разрешения акционеров Группа использует прибыль, оставшуюся в распоряжение Группы, после выплаты дивидендов, на эти социальные нужды.

Дивиденды.

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и одобрены акционерами. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет текущие юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения резервов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений. Если эффект временной стоимости денег является существенным, размер резервов определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег, и, если применимо, специфические риски, связанные с обязательством. При применении дисконтирования увеличение резерва, происходящее в связи с течением времени, отражается в составе процентных расходов.

7. Новые и пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности

Перечисленные ниже поправки к стандартам стали обязательными с 1 января 2023 года, но не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2023 года Поправками к МСФО (IFRS) 17, как указано ниже);
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты);
- Вариант перехода для страховщиков, применяющих МСФО (IFRS) 17 – Поправки к МСФО (IFRS) 17 (выпущены 9 декабря 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическому руководству 2 по МСФО: Раскрытие информации об учетной политике (выпущено 12 февраля 2021 года и действует в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 8: «Определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).
- Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной и той же операции – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 года, вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).
- Международная реформа налогообложения – внедрение правил модели Pillar Two – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 12 (выпущены 23 мая 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты). Поправки не утверждены для применения в Российской Федерации и не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Новые стандарты финансовой отчетности

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, применимых к деятельности Группы, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Утвержденные для применения в Российской Федерации:

- Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные
 - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 года);
- Поправками к МСФО (IAS) 1).
- Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные;
 - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 года и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 года Поправками к МСФО (IAS) 1).
- Долгосрочные обязательства с ковенантами;
 - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты)
- Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде;
 - Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).

Не утвержденные для применения в Российской Федерации:

- Операции финансирования поставок (обратного факторинга)
 - поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 25 мая 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). •
 - Отсутствие конвертируемости валюты
 - Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты).
 - Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28
 - «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).
- Группа оценивает влияние данных поправок к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 на консолидированную финансовую отчетность Группы. Остальные новые стандарты и разъяснения и поправки не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

8. Сегментная информация

Группа не применяет МСФО 8 «Операционные сегменты», поскольку ее долговые и долевые инструменты не обращаются на открытом рынке ценных бумаг.

9. Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами

Группа
Наименование связанной стороны
1
Основное хозяйственное общество (товарищество)
Союз Организаций Профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов» (75,11% акций АО ТГК «Измайлово»)
Преобладающее (участвующее) хозяйственное общество
Общероссийский Союз «Федерация Независимых профсоюзов России» (6,68% акций)
Дочерние хозяйственные общества
АО ТГК «Бета» (доля в уставном капитале 100%)
АО ТГК «Вега» (доля в уставном капитале 100%)
ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» (доля в уставном капитале 100%)
Контролируемые общества (контроль от 20 до 50%)
ООО КЗ «Измайлово» (доля в уставном капитале 25%)
Прочие хозяйственные общества (к данным компаниям относятся компании, входящие в группу компаний)
ООО ТГК «Альфа» (Общество под общим контролем учредителя)
Основной управленческий персонал (показываются только работники Общества)
Генеральный директор Арзамасцев Константин Александрович
Члены Совета директоров (по состоянию на 31.12.2023 г.):
Арзамасцев Константин Александрович, Генеральный директор АО ТГК «Измайлово»
Лаптев Павел Валерьевич, Заместитель председателя Союза организаций профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов».
Лукьянов Владислав Леонидович, Президент ЗАО «Инвестиционная группа «ВИКА»
Максимов Валерий Борисович, Генеральный директор АО ТГК «Вега»
Рябцев Илья Александрович, Заместитель генерального директора АО ТГК «Измайлово» по правовым вопросам
Соболев Николай Александрович, Председатель Совета Директоров Банка «ИПБ» (АО), вице-президент
Федюшкина Ирина Викторовна, Заместитель Председателя Общественной организации «Федерация Независимых Профсоюзов России»
Шиндин Александр Борисович, Генеральный директор АО ТГК «Бета»
Шуриков Александр Леонидович, Председатель Региональной общественной организации «Московский городской профсоюз работников автомобильного транспорта и дорожного хозяйства»

Полный перечень аффилированных лиц приведен в таблице, приведенной выше.

Операции со связанными сторонами приведены ниже в таблицах:

**АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по
МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)**

Закупки у связанной стороны

(тыс. руб.)

Вид операции	2023	2022
Платежи в течение года, в т.ч.:		
АО ТГК «Бета»	3 869	1 271
<i>Агентские договоры</i>	413	314
<i>Гостиничные услуги</i>	3 456	957
АО ТГК «Вега»	5 749	2 880
<i>Гостиничные услуги</i>	5 749	2 880
ООО ТГК «Альфа»	3 696	-
<i>Гостиничные услуги</i>	3 696	-
Всего платежей	13 314	4 151

Продажи связанной стороне

(тыс. руб.)

Вид операции	2023 г.	2022 г.
Платежи в течение года, в т.ч.:		
АО ТГК «Бета»	41 500	49 988
<i>Агентские договоры</i>	25 066	27 917
<i>Прочие услуги гостиницы</i>	99	76
<i>Прочие услуги</i>	1 342	935
<i>Реализация эксплуатационных услуг</i>	14 754	21 060
<i>Реализация прочих активов</i>	239	-
АО ТГК «Вега»	44 511	39 530
<i>Агентские договоры</i>	28 769	26 899
<i>Прочие услуги гостиницы</i>	92	72
<i>Прочие услуги</i>	1 809	1 249
<i>Реализация эксплуатационных услуг</i>	17 305	11 310
<i>Реализация прочих активов</i>	279	-
ООО Концертный зал «Измайлово»	17 069	17 139
<i>Агентские договоры</i>	15 806	15 825
<i>Услуги по размещению информации</i>	36	75
<i>Реализация эксплуатационных услуг</i>	1 227	1 239
ООО ТГК «Альфа»	55 938	50 012
<i>Агентские договоры</i>	42 392	34 111
<i>Реализация эксплуатационных услуг</i>	13 546	15 901
ООО «Пансионат Соколова Пустынь»	156	299

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по
МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)

<i>Аренда транспортного средства</i>	156	299
<i>Всего платежей</i>	159 174	156 968

Перечисление денежных средств учредителям связанными сторонами

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны/Вид операции	2023 г.	2022 г.
Платежи в течение года, в т.ч.:		
Московская федерация профсоюзов		
<i>Добровольное пожертвование</i>	25 488	40 000
<i>Всего платежей</i>	25 488	40 000

Перечисление денежных средств дочерней организации

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны/Вид операции	2023 г.	2022 г.
Платежи в течение года, в т.ч.:		
ООО «Пансионат «Соколова Пустынь»		
<i>Вклад в имущество дочернего предприятия</i>	8 933	8 769
<i>Всего платежей</i>	8 933	8 769

Поступление денежных средств от дочерних организаций

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны/Вид операции	2023 г.	2022 г.
Платежи в течение года, в т.ч.:		
На пополнение оборотных средств		
<i>АО ТГК «Бета»</i>	850	10 000
<i>АО ТГК «Вега»</i>	1 050	10 000
<i>Поступление дивидендов по итогам 2022 года</i>		
<i>АО ТГК «Бета»</i>	4 014	-
<i>АО ТГК «Вега»</i>	6 008	-
<i>Всего платежей</i>	11 922	20 000

Состояние расчетов со связанной стороной

По состоянию на конец года (31 декабря) задолженность связанной стороны перед Обществом и Общества перед связанной стороной составила:

**АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по
МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)**

(тыс. руб.)

Связанные стороны	31.12.2023	31.12.2022
Дебиторская задолженность		
АО ТГК «БЕТА»	6 883	2 450
Агентские договоры	5 338	1 924
Прочие услуги гостиницы	13	8
Прочие услуги	153	102
Реализация эксплуатационных услуг	1 379	177
Реализация прочих активов	-	239
АО ТГК «ВЕГА»	13 036	8 872
Агентские договоры	9 588	5 754
Прочие услуги гостиницы	11	-
Прочие услуги	587	305
Реализация эксплуатационных услуг	2 850	2 534
Реализация прочих активов	-	279
ООО Концертный зал «Измайлово»	2 988	2 357
Агентские договоры	2 757	2 230
Реализация эксплуатационных услуг	231	130
ООО ТГК «Альфа»	1 846	2 648
Агентские договоры	1 666	2 479
Реализация эксплуатационных услуг	180	169
Кредиторская задолженность		
АО ТГК «БЕТА»	3 654	-
Гостиничные услуги	3 654	-
Реализация эксплуатационных услуг	-	-
АО ТГК «ВЕГА»	4 073	1 787
Гостиничные услуги	4 073	-
Прочие услуги гостиницы	-	1 787
ООО Концертный зал «Измайлово»	-	3
Услуги по размещению информации	-	3
ООО ТГК «Альфа»	3 946	-
Гостиничные услуги	3 946	-

Вознаграждение ключевому руководящему персоналу

Основным управленческим персоналом Группы являются генеральные директора компаний Группы и члены Совета директоров АО ТГК «Измайлово».

В 2023 году Общество выплатило управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения на общую сумму 67 642 тыс. руб., в том числе начисленный НДФЛ и страховые взносы. В 2022 году Группа выплатила управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения на общую сумму 47 715 тыс. руб., в том числе начисленный НДФЛ и страховые взносы.

Других вознаграждений, в том числе долгосрочных, управленческому персоналу не выплачивалось.

Выплаты членам Совета директоров в 2023 и в 2022 году не производились. Выплаты членам ревизионных комиссий компаний Группы составили 220 тыс. руб.

10. Основные средства и право пользования активом

Состав основных средств и ППА представлен в таблице

Наименование показателя	На 31.12.22г.			На 31.12.23г.		
	первоначальная стоимость	Убыток от обесценения	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	Убыток от обесценения	накопленная амортизация
Основные средства и ППА	3 828 685	(12 953)	(1 748 390)	4 155 906	(12 953)	(1 850 153)
в том числе:						
Земельные участки	39 006			62 263		
Право пользование активом	690 211		(18874)	657 503		(37 105)
Офисное оборудование	13407		(7282)	13 604		(8662)
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 312 479		(726 218)	1 431 787		(794 596)
Производственный и хозяйственный инвентарь	145 219		(81 064)	147 163		(94 508)
Другие виды основных средств	51504		(20 879)	57 598		(25 259)
Транспортные средства	22 344		(9 250)	25 355		(12 653)
Здания	1 561 791	(12 953)	(884 823)	1 760 633	(12 953)	(877 370)

Земельный участок, который учитывается на балансе ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» отражен в консолидированной отчетности с учетом переоценки по справедливой стоимости.

Элементы амортизации основных средств проверяются на 31 декабря, а также при возникновении обстоятельств, свидетельствующих о необходимости их пересмотра (по результатам проверки - вносятся корректировки).

Элементы амортизации были проверены Группой на 31.12.2023г. и изменились в части сроков полезного использования по некоторым основным средствам.

ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» не выявило в ходе проведения инвентаризации, элементов амортизации объектов основных средств, необходимости в пересмотре сроков полезного использования основных средств.

Группа проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря. При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕГДС считается Группой в целом.

Для проверки активов на обесценение Группа в качестве возмещаемой суммы актива принимает ценность использования - экономическую выгоду, которую можно получить от использования генерирующей единицы актива.

В качестве единицы генерирующей денежные средства (ЕГДС) Группа признает здания гостиниц, как комплекс в целом, к которому относятся основные средства, обеспечивающие жизнедеятельность гостиниц и подразделений общепита.

Балансовой стоимостью ЕГДС, Группа считает сумму балансовых (остаточных) стоимостей всех активов, входящих в ЕГДС по состоянию на последнее число календарного года:

- ОС;
- НМА;
- ППА;
- капитальных вложений, которые осуществлены в целях замены активов, необходимых для продолжения работы ЕГДС.

Возмещаемая стоимость рассчитывается на основании данных о ценности использования.

Ценность использования ЕГДС определяется путем суммирования дисконтированных будущих денежных потоков, которые способны сгенерировать актив или генерирующая единица.

Сумма денежных средств для дисконтирования определяется как разница между приходом денежных средств за все услуги за истекший календарный год и затратами на замену отдельных активов, необходимых для продолжения работы ЕГДС за этот же период.

СПИ наиболее значимого актива ЕГДС, зданий гостиницы, на 31.12.2023г. составляет 57 лет, что не соответствует адекватному горизонту планирования. По оценочному суждению, сроки оценки будущих денежных потоков принимается равным 10 годам, кроме ООО «Пансионат «Соколова Пустынь».

По ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» сроки оценки будущих денежных потоков принимается равным 3 годам из неопределенности сроков по возобновлению деятельности данной сегментной единицы.

В качестве ставки дисконтирования будущих денежных потоков принимается средневзвешанная процентная ставка по кредитам на срок свыше 3 лет, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (в целом по

Российской Федерации) на 31 декабря, публикуемая на сайте ЦБ РФ www.cbr.ru. + премия за риск (риск уменьшения поступления выручки- 3%)

На каждую отчетную дату Группа оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Группа проводит оценку

возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его ценность использования, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

На 31.12.2023г. Группа проверила внеоборотные активы на обесценение (в соответствии с вышеуказанной методикой). Признаков обесценения не выявлено по АО ТГК «Бета», по АО ТГК «Вега» и по АО ТГК «Измайлово».

По ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» убыток от обесценения на 31.12.2022г. составил – 22 335 тыс. руб. Данный убыток от обесценения на 31.12.2023г. оставлен без изменения

В таблице представлен убыток от обесценения ООО «Пансионат «Соколова «Пустынь» по объектам основных средств и прочих внеоборотных активов.

в тыс. руб.

Наименование показателя	Балансовая стоимость на 31.12.2023	Убыток от обесценения на 31.12.2023
Разработка градостроительной концепции проекта планировки территории пансионата	5 187	-5 187
Водозаборный узел, скважины	4 194	-4 195
Здания ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» (корпуса, столовая, котельная и т.п.)	13 212	-12 953
Итого убыток от обесценения		- 22 335

На 31.12.2023г. у Группы отсутствуют:

- объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации;
- инвестиционная недвижимость;

Переклассификация внеоборотных активов в долгосрочные активы к продаже за отчетный период отсутствует.

Группа в 2022-2023 годах не передавала основные средства в качестве обеспечения своих обязательств по кредитам и займам.

В 2022-2023 годах Группа не привлекала кредиты и займы для приобретения, строительства или производства инвестиционных активов, вследствие чего расходы по заемным средствам не капитализировались

Право пользования активом

Договоры аренды, по которым сформировано право пользования активом

Номер договора аренды	Начало действия	Срок договора	Предмет договора
М-03-020520	18.07.2003г.	18.08.2044г.	Земельный участок
М-03-020518	18.07.2003г.	18.08.2044г.	Земельный участок
М-03-505270	27.03.2003г.	18.08.2044г.	Земельный участок
М-03-020516	18.07.2003	18.08.2044г	Земельный участок
М-03-020518	18.07.2003	18.08.2044г	Земельный участок
М-03-054118	23.05.2019 г.	05.03.2068 г.	Земельный участок
М-03-509006	14.10.2010 г.	Без срока действия (по оценочному суждению расчет произведен исходя из срока 46 лет)	Земельный участок
М-03-020498	11.07.2003	18.08.2044 г.	Земельный участок
М-03-054005	25.04.2019 г	25.02.2068 г.	Земельный участок

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путём дисконтирования их номинальных величин

Параметры, используемые при моделировании денежных потоков по договорам аренды земельных участков базируются на наблюдаемых данных, а именно ставки кредитования по договорам кредитования компаний Группы, что составляет 10% годовых. Дополнительно в ставке дисконтирования учитывается влияние кредитного и иных рисков (которые не были учтены в оценке будущих денежных потоков), что составляет + 1%, итого на основании оценочного суждения ставка дисконтирования для ППА по договорам аренды земли составляет 11%.

Операционная аренда

Договоры финансовой аренды, где Группа выступает арендодателем, на 31.12.2023г. отсутствуют. Группа сдает в аренду свободные помещения. Поскольку срок аренды существенно меньше срока службы здания и приведенная стоимость арендных платежей за период аренды существенно меньше рыночной стоимости сдаваемых в аренду помещений, то экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на недвижимость, остаются у Группы.

Поэтому объекты учета аренды классифицированы Группой в качестве операционной аренды.

11. Выручка от продаж, себестоимость и прочие административные доходы и расходы

Распределение выручки и себестоимости по компаниям Группы

Доходы и расходы по обычным видам деятельности

АО ТГК «Бета»

тыс. руб.

Наименование показателя	2023 год выручка	2023 год себестоимость	2022 год выручка	2022 год себестоимость
Проживание	763 898	486 490	584 301	379 394
Ресторан	143 664	196 799	103 342	113 030
Аренда конференц-залов	31 343	17 088	21 224	14 243
Аренда нежилых помещений	16 773	5 965	16 649	11 025
Прочие услуги	1 930	848	1 425	939
Итого	957 608	707 190	726 941	518 631

АО ТГК «Вега»

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2023г.		за 2022г.	
	Выручка	Себестоимость продаж	Выручка	Себестоимость продаж
Выручка от реализации всего в том числе:	1 189 775	948 812	539 687	445 381
Услуги по временному проживанию и питанию	1 072 338	907 184	20 576	16 981
Сдача в аренду нежилых помещений	23 886	7 383	71 779	59 236
Услуги Конгресс центра	92 183	33 830	1 542	1 272

АО ТГК «Измайлово»

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2023 г.		За 2022 г.	
	Выручка	Себестоимость продаж	Выручка	Себестоимость продаж

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)

Выручка от реализации всего	2 093 374	1 655 607	1 618 800	1 241 915
в том числе:				
Вид деятельности				
Выручка от продаж	8	6	4	3
Косметическая продукция	2	1	-	-
Сувенирная продукция	6	5	4	3
Выручка от предоставления услуг	2 093 366	1 655 601	1 618 796	1 241 912
Гостиничные услуги	1 608 327	1 195 385	1 235 104	880 733
Аренда	112 026	63 710	102 951	48 023
Конгрессные услуги	40 099	29 618	28 766	21 966
Услуги по предоставлению питания	252 354	312 330	201 724	243 180
Реализация эксплуатационных услуг	46 707	31 585	35 146	41 223
Реализация посреднических услуг	847	-	809	-
Реализация прочих услуг	2 907	-	1 947	-
Субаренда земельных участков	749	-	398	-
Прочие услуги гостиницы	8 371	1 994	6 790	1 626
Услуги, реализуемые гостиницей через сторонние организации	20 979	20 979	5 161	5 161

ООО «Пансионат «Соколова Пустынь»

тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год выручка	2022 год себестоимость	2022 год выручка	2022 год себестоимость
Проживание	102	4 678	108	5 090

12. Денежные средства и их эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов в консолидированном бухгалтерском балансе отражены наличные денежные средства и средства на счетах в банках.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2023	Остаток на 31.12.2022
Денежные средства в кассе	3 793	2 003,00
Денежные средства на расчетных счетах	241 337	166 565,00
Денежные средства на валютных счетах	9	439,00
Денежные средства на специальных счетах в банках	128	145,00
Денежные средства в пути	8 054	14 208,00

ИТОГО денежные средства и денежные эквиваленты	253 321	183 360,00
---	----------------	-------------------

13. Дебиторская задолженность и предоплата

Расшифровка дебиторской задолженности

Наименование показателя	На начало периода		На конец периода	
	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность всего:	203 894	(5 910)	221 622	(7 865)
Расчеты с покупателями и заказчиками	33 156	(5103)	72 651	(7 140)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	20 248	(712)	29 334	(725)
Расчеты по налогам и сборам	122 484		111 011	
Расчеты по социальному страхованию	151		400	
Прочая	27 855	(95)	8 226	

Балансовая стоимость финансовых инструментов, которые включают денежные средства, краткосрочные инвестиции, краткосрочную дебиторскую и кредиторскую задолженность, долгосрочную кредиторскую задолженность, приблизительно соответствует их справедливой стоимости

14. Кредиторская задолженность

Группа в 2023 году продолжает привлекать заемные денежные средства. Собственных оборотных средств не хватает на покрытие текущих расходов.

При составлении бухгалтерской отчетности заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 мес., до истечения указанного срока учитывается в составе долгосрочной задолженности. Дополнительные расходы, связанные с получением займов или кредитов: затраты на консультационные и юридические услуги, на проведение экспертизы, на услуги связи и т.п. списываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)

АО ТГК «Вега»

Условия и сроки платежей по непогашенным заемным средствам

(тыс. руб.)

Виды заемных средств	Период	Срок погашения (год)	Задолженность на начало года	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на конец года
Займы полученные	за 2023 г, всего:		6 609	48 695	461	55 660	105
	в том числе:	2025	0	48 695	435	49 025	105
		2023	6 609	0	26	6 635	0
	за 2022 г, всего:		70 134	46 200	9 160	118 885	6 609
	В том числе	2023	21 679	46 200	6 578	67 848	6 609
		2022	48 455	0	2 582	51 037	0

В течение отчетного периода начислено процентов по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	461	9 160
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	461	9 160
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива	-	-

АО ТГК «Бета»

Наименование договора	Кредитный лимит по договору, тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок действия договора
№2-к/22 от 13.01.2022 г.	130 000	11% годовых, с 01.04.22г – ключевая ставка ЦБ +2,5%	до 12.01.2024 г.
№ 129-к-23 от 15.12.23 г.	19 900	Ставка ЦБ +3,5%	до 15.12.2025 г.

Остатки и обороты по договорам кредитной линии за 2023 г. представлены в таблице:

тыс. руб.

Наименование договора	31.12.2022	Поступления/начисления %	Погашение	31.12.2023 г.
№2-к/22 от 13.01.2022 г.	28 315	8 824	37 139	0
№ 129-к-23 от 15.12.23 г.	0	0	0	0

**АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по
МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)**

Кредитные линии по вышеуказанным договорам предоставляются траншами, срок погашения которых не превышает 270 дней с даты выдачи транша, поэтому в отчетности задолженность отражена в составе краткосрочной.

Остаток задолженности на 31.12. 2023года

Наименование	Долгосрочные кредиты	Краткосрочные кредиты,	Всего
АО ТГК «Измайлово»	Не привлекались заемные денежные средства		
АО ТГК «Бета»	-	-	-
АО ТГК «Вега»	-	105	105
ООО Пансионат «Соколова Пустынь»	Не привлекались заемные денежные средства (дефицит денежных средств покрывался за счет финансовой помощи АО ТГК «Измайлово»)		

Остаток задолженности 31.12. 2022года

Наименование	Долгосрочные кредиты	Краткосрочные кредиты	Всего
АО ТГК «Измайлово»	Не привлекались заемные денежные средства		
АО ТГК «Бета»		28 315	28 315
АО ТГК «Вега»		6 609	6 609
ООО Пансионат «Соколова Пустынь»	Не привлекались заемные денежные средства (дефицит денежных средств покрывался за счет финансовой помощи АО ТГК «Измайлово»)		

Обязательства по аренде по договорам долгосрочной аренды в отчетности отражаются в составе строки «Прочие обязательства» с подразделением их в зависимости от срока погашения на краткосрочную и долгосрочную часть и отражением в соответствующих разделах бухгалтерского баланса «Долгосрочные обязательства» и «Краткосрочные обязательства» исходя из графика начисления обязательств.

Тыс. руб.

Наименование	Арендные обязательства на 31.12.2023г.	Текущая задолженность по арендным платежам	Проценты по аренде за 2023 год	Процентная ставка	НДС по арендным обязательствам
Долгосрочные арендные обязательства	591 146	-	67 691	11	-
Краткосрочные арендные обязательства	63 010	375	-	11	-

Наименование	Арендные обязательства на 31.12.2022г.	Текущая задолженность по арендным платежам	Проценты по аренде за 2022 год	Процентная ставка	НДС по арендным обязательствам
Долгосрочные арендные	62 491	-	70 944	11	-

обязательства					
Краткосрочные арендные обязательства	62 932	3 693-	-	11	-

15. Прибыль и капитал

Структура активов Группы" на 31 декабря 2023 г. характеризуется большой долей внеоборотных активов, составляющих 81,5%. Соответственно, на долю более ликвидной, оборотной составляющей приходится всего 18,5% от всех активов организации. Стоимость активов за рассматриваемый период (2023 г.) увеличилась с 2 906 257 тыс. руб. до 2 982 781 тыс. руб. (+76 524 тыс. руб.). Вместе с ростом активов наблюдался рост собственного капитала. Причем собственный капитал вырос опережающими темпами (+4,8% за последний год). Опережающий рост собственного капитала – фактор, положительно влияющий на финансовую устойчивость Группы.

Общий прирост величины активов Группы произошел в результате роста величины следующих активов (в скобках указана сумма изменения и процентный вклад данного изменения в общий прирост активов):

- Денежные средства и эквиваленты денежных средств – 69 961 тыс. руб. (49,2%)
- Запасы – 28 865 тыс. руб. (20,3%)
- Основные средства – 27 708 тыс. руб. (19,5%)
- Краткосрочная дебиторская задолженность – 15 773 тыс. руб. (11,1%)

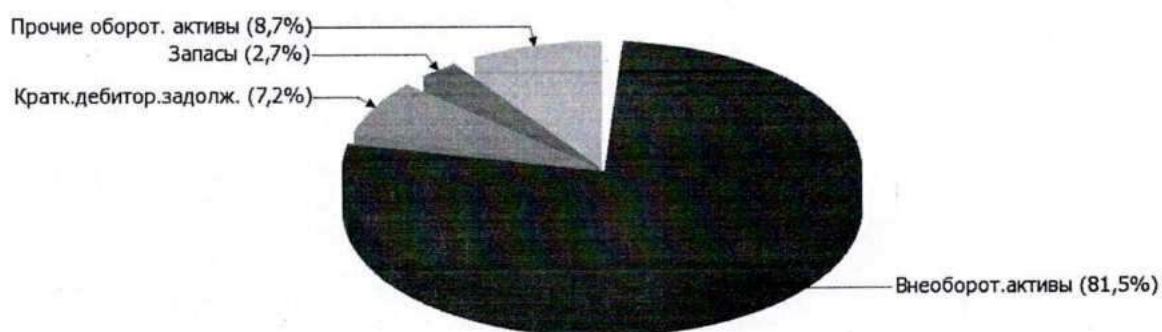
В то же время в разделе "Капитал и обязательства" Баланса Группы прирост обусловлен увеличением следующих показателей (в скобках указан процентный вклад в общее изменение капитала и обязательств):

- Нераспределенная прибыль – 84 038 тыс. руб. (51,7%)
- Краткосрочная кредиторская задолженность – 78 496 тыс. руб. (48,3%)

Еще в большей степени совокупным активам Группы не позволило вырасти отрицательное изменение таких показателей, как "Отложенные налоговые активы" в активах и "Отложенные налоговые обязательства" в источниках средств организации, составившее за 2023 год -33 853 тыс. руб. и -34 962 тыс. руб. соответственно.

Структура активов Группы в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме.

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



На 31.12.2023 стоимость запасов Группы составила 79 253 тыс. руб., что на 28 865 тыс. руб., или на 57,3% больше значения на 31 декабря 2022 г.

За год имел место ощутимый рост величины краткосрочной дебиторской задолженности на 15 773 тыс. руб., или на 8%.

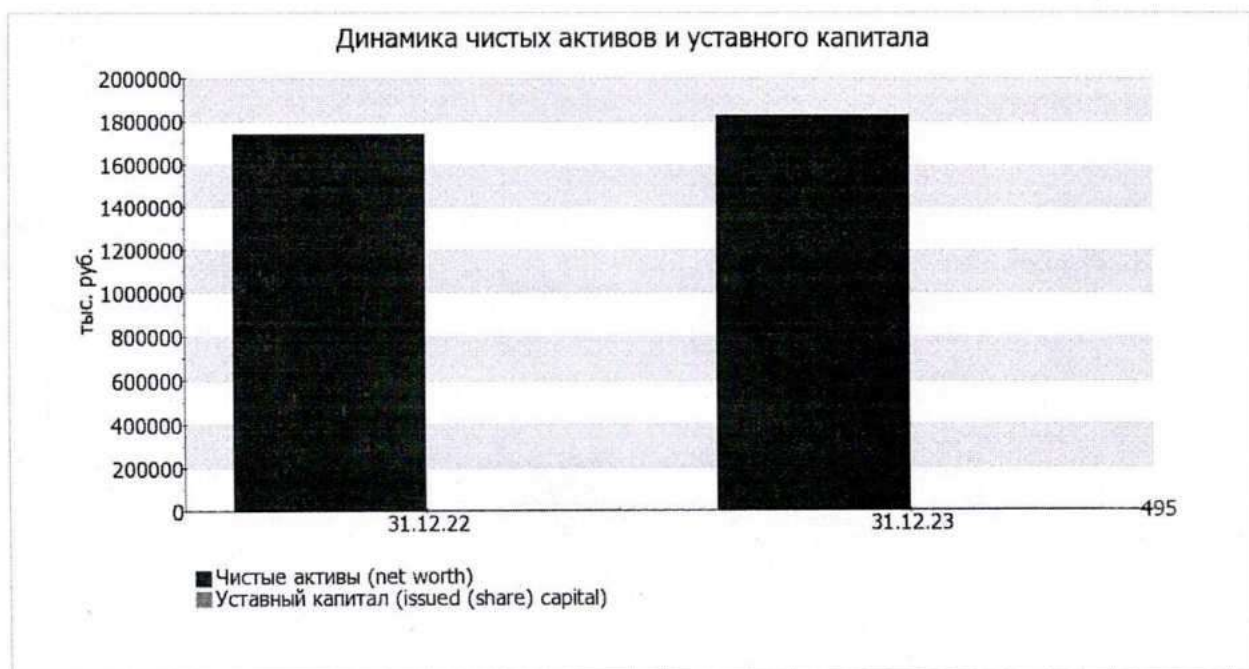
Чистые активы

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб.	%,
	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)	31.12.2022	31.12.2023	(гр.3 - гр.2),	((гр.3 - гр.2) : гр.2)
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые материальные активы (Net tangible assets)	1 739 703	1 823 750	59,9	61,1	+84 047	+4,8
2. Чистые активы (Net worth, Net assets)	1 739 740	1 823 778	59,9	61,1	+84 038	+4,8
3. Акционерный (уставный) капитал (Issued (share) capital)	495	495	<0,1	<0,1	—	—
4. Превышение чистых активов над уставным	1 739 245	1 823 283	59,8	61,1	+84 038	+4,8

капиталом (стр.2-стр.3)						
-------------------------	--	--	--	--	--	--

На 31 декабря 2023 г. чистые материальные активы составили 1 823 750 тыс. руб.; это несколько больше (на 84 047 тыс. руб.) значения чистых материальных активов по состоянию на 31.12.2022. Нематериальные активы на 31 декабря 2023 г. составили 28 тыс. руб. Именно на эту сумму отличается показатель чистых материальных активов от показателя совокупных чистых активов.

На 31.12.2023 чистые активы Группы значительно (в 3 684,4 раза) больше уставного капитала. Такое соотношение положительно характеризует финансовое состояние Группы. Показатель чистых активов используется как один из способов оценки стоимости организаций (наряду с другими методами, такими как доходный метод, оценка исходя из биржевой стоимости акций и др.). Но в части оценки финансового положения организации выступает в качестве ключевого показателя.



16. Анализ финансовой устойчивости Группы

Основные показатели финансовой устойчивости Группы

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
1	2	3	4	5
Коэффициент финансового левериджа (Debt-to-equity ratio,	0,67	0,64	-0,03	Отношение заемного капитала к собственному.

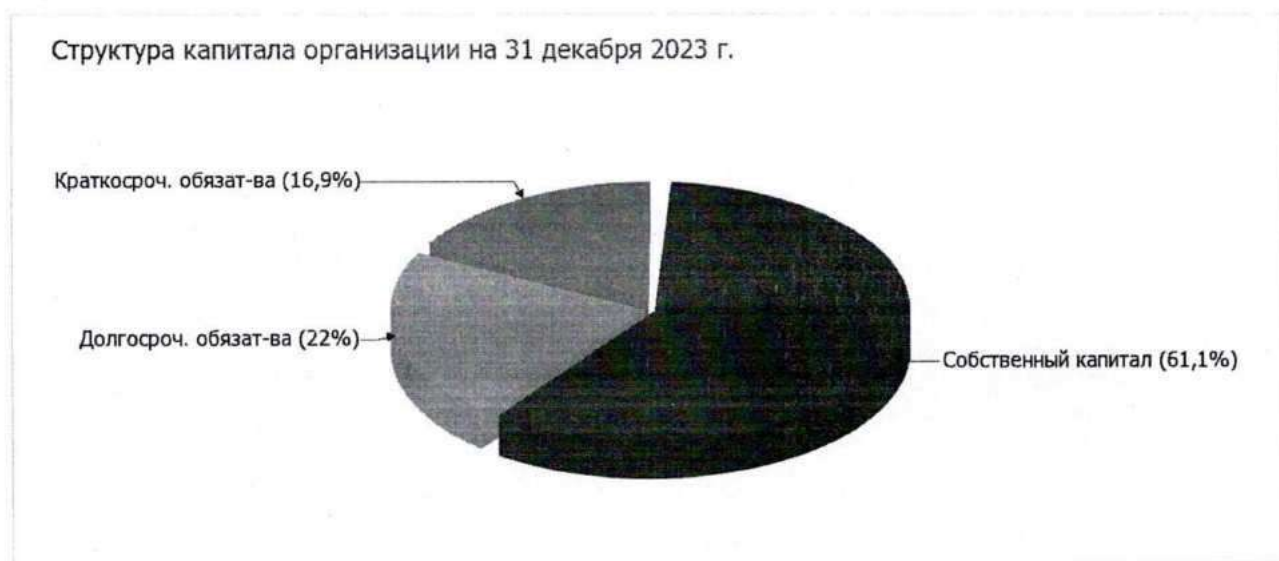
Financial leverage)				Нормальное значение: 1,5 и менее (оптимальное 0,43-1).
Коэффициент финансовой зависимости (Debt ratio, Debt to Assets)	0,4	0,39	-0,01	Отношение заемного капитала к общей сумме активов. Нормальное значение: не более 0,6 (оптимальное 0,3-0,5).
Долгосрочная задолженность к собственному капиталу (Long-term debt to Equity)	0,42	0,36	-0,06	Отношение долгосрочных обязательств к собственному капиталу.
Индекс постоянного актива (Non-current assets to Net worth)	1,42	1,33	-0,09	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации. Нормальное значение: не более 1,25.
Коэффициент капитализации (Capitalization ratio)	0,29	0,26	-0,03	Отношение долгосрочных обязательств к сумме собственного капитала и долгосрочных обязательств.
Материальные внеоборотные активы к собственному капиталу (Fixed assets to Net worth)	0,95	0,92	-0,03	Отношение стоимости материальных внеоборотных активов к величине собственного капитала организации. Нормальное значение: 0,75 и менее.
Коэффициент краткосрочной задолженности (Current liability ratio)	0,38	0,43	+0,05	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Среди коэффициентов, характеризующих структуру капитала, в первую очередь необходимо обратить внимание на коэффициент финансового левериджа (debt to equity ratio) и коэффициент финансовой зависимости (debt ratio). Оба показателя схожи по своей сути и отражают наличие или отсутствие достаточной величины собственного капитала для устойчивой работы организации. Коэффициент финансового левериджа рассчитывают как отношение заемного капитала к собственному, а коэффициент финансовой зависимости – как отношение заемного к совокупному капиталу (т.е. сумме собственного и заемного).

Значение коэффициента финансового левериджа на 31.12.2023 составило 0,64. На 31 декабря 2023 г. коэффициент финансовой зависимости равнялся 0,39, что всего на 0,01 меньше, чем на начало анализируемого периода.

Коэффициенты финансового левериджа и финансовой зависимости Группы на 31 декабря 2023 г. демонстрируют оптимальные значения. Это связано с тем, что доля заемного капитала составляет 38,9%, а собственного, соответственно, 61,1%. Рекомендуется и в будущем поддерживать долю заемного капитала на уровне, не превышающем 60%.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала Группы:



Анализ ликвидности

Коэффициенты ликвидности – одни из самых распространенных индикаторов платежеспособности компаний. Выделяют три коэффициента ликвидности: коэффициент текущей ликвидности, коэффициент быстрой ликвидности и коэффициент абсолютной ликвидности. Наиболее общим является коэффициент текущей ликвидности, показывающий, в какой степени оборотные активы организации позволяют ей отвечать по своим текущим обязательствам. Платежеспособность организации на краткосрочную перспективу характеризует коэффициент быстрой ликвидности, коэффициент абсолютной ликвидности отражает наличие достаточных денежных средств для нормального ведения текущих расчетов с кредиторами. Коэффициенты текущей, быстрой и абсолютной ликвидности для Группы за рассматриваемый период (31.12.22–31.12.2023) рассчитаны в следующей таблице.

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент текущей ликвидности (Current ratio, Working capital ratio)	1	1,09	+0,09	Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой ликвидности (Quick ratio, Acid-test ratio)	0,89	0,94	+0,05	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной	0,41	0,5	+0,09	Отношение высоколиквидных активов

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)

ликвидности (Cash ratio)				(денежных средств и их эквивалентов) к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.
--------------------------	--	--	--	---

В течение всего анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности явно вырос до 1,09 (+0,09). По состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента не удовлетворяет нормативному значению.

На 31.12.2023 коэффициент быстрой ликвидности равнялся 0,94. Коэффициент быстрой ликвидности за год явно вырос (на 0,05). Коэффициент быстрой ликвидности на 31.12.2023 имеет значение, не соответствующее нормативному. Это означает, что у Группы недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Значение третьего показателя, коэффициента абсолютной ликвидности, в отличие от двух предыдущих показателей, на 31 декабря 2023 г. укладывается в принятый норматив. У Группы достаточно денежных средств для ведения текущих расчетов с кредиторами.

Показатели капитала ухудшает накопленный убыток ООО «Пансионат Соколова пустынь» на 31.12. 2023г. в сумме - **-115 813 тыс. руб.**

Текущая деятельность ООО «Пансионат Соколова пустынь», финансировалась перечислением денежных средств от АО ТГК «Измайлово. За 2023год перечислено **8 933** тыс. руб., за весь период деятельности (по состоянию на 31.12.2023г) на содержание ООО «Пансионат Соколова пустынь» было перечислено **116 030** тыс. руб.

17. Основные финансовые результаты деятельности Группы за год и аналогичный период

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Группы за 2023 год и аналогичный период прошлого года.

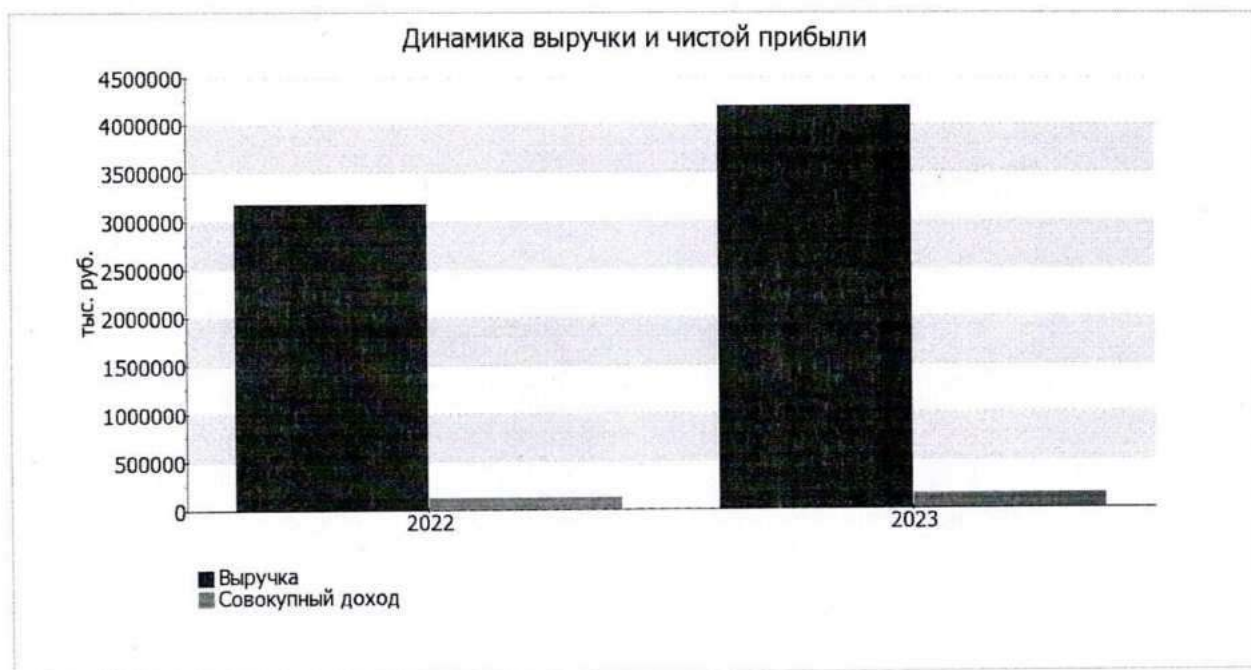
Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2022	2023	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка (Revenue)	3 171 893	4 195 580	+1 023 687	+32,3	3 683 737
2. Себестоимость продаж (Cost of sales)	2 361 615	3 271 008	+909 393	+38,5	2 816 312
3. Валовая прибыль (Gross profit) (1-2)	810 278	924 572	+114 294	+14,1	867 425
4. Прочие доходы и расходы, кроме расходов на финансирование (Other income and expenses, except	-643 151	-713 949	-70 798	↓	-678 550

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по
МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)

Finance costs)					
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	167 127	210 623	+43 496	+26	188 875
6. Расходы на финансирование (Finance costs)	—	—	—	—	—
7. Расходы по налогу на прибыль (по продолжающейся деятельности) (Income tax expense (from continuing operations))	53 614	61 584	+7 970	+14,9	57 599
8. Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности (Profit (loss) from continuing operations) (5-6-7)	113 513	149 039	+35 526	+31,3	131 276
9. Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (Profit (loss) from discontinued operations)	—	—	—	—	—
10. Прибыль (убыток) (Profit (loss)) (8+9)	113 513	149 039	+35 526	+31,3	131 276
11. Прочие совокупные доходы (Other Comprehensive Income)	—	—	—	—	—
12. Совокупный доход (Comprehensive income) (10+11)	113 513	149 039	+35 526	+31,3	131 276

За период с 01.01.2023 по 31.12.2023 выручка составила 4 195 580 тыс. руб. Выручка в сравнении с прошлым отчетным годом существенно выросла (на 1 023 687 тыс. руб., или на 32,3%). Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и совокупного дохода Группы. За 2023 год значение валовой прибыли (прибыли от продаж) составило 924 572 тыс. руб. Финансовый результат от продаж по сравнению с прошлым отчетным годом ощутимо вырос (на 114 294 тыс. руб.).

За 2023 год Группа получила как валовую прибыль, так и прибыль до уплаты процентов и налогов (EBIT) в сумме 210 623 тыс. руб. Итоговый финансовый результат (совокупный доход) за 2023 год составил 149 039 тыс. руб.

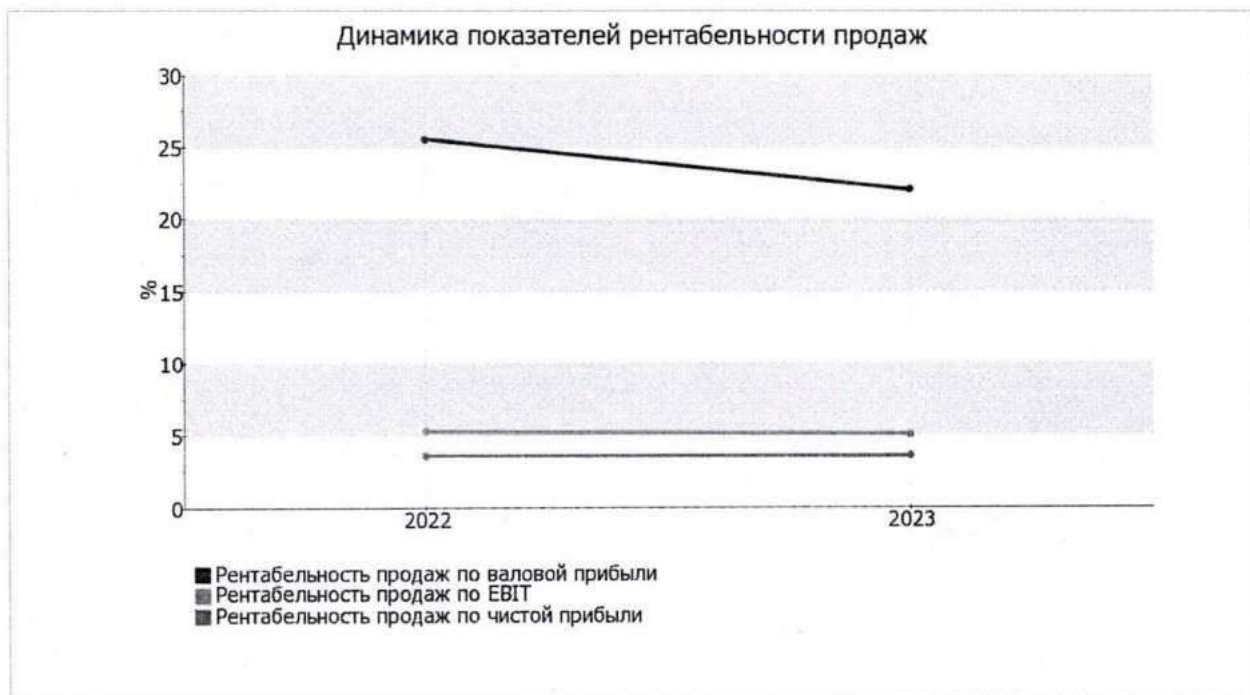


18. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %)		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)
	2022	2023	
1	2	3	4
1. Рентабельность продаж по валовой прибыли (Gross margin).	25,5	22	-3,5
2. Рентабельность продаж по EBIT (Operating margin, Return on sales).	5,3	5	-0,3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (Profit margin).	3,6	3,6	—
<i>Справочно:</i> Коэффициент покрытия процентов к уплате (Interest coverage ratio, ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	—	—	—

Все три показателя рентабельности за год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как валовая прибыль, так и в целом совокупный доход от финансово-хозяйственной деятельности за данный период. По сравнению с прошлым отчетным годом рентабельность продаж по валовой прибыли заметно снизилась, уменьшившись на 3,5%: до 22%.

Более важным с точки зрения сравнительного анализа является показатель рентабельности, рассчитанный по прибыли до вычета процентных расходов и налога на прибыль (EBIT). За последний год рентабельность по EBIT составила 0,05 (или 5% в год), а рентабельность, рассчитанная по итоговому финансовому результату (чистой прибыли) равнялась 3,6% в год.



Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023	
1	2	3
Рентабельность собственного капитала (Return on equity, ROE)	8,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение: 12% и более.
Рентабельность активов (Return on assets, ROA)	5,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение: не менее 6%.
Прибыль на задействованный капитал (Return on capital employed, ROCE)	8,5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

За весь рассматриваемый период значение рентабельности активов, равное 5,1%, можно охарактеризовать как неудовлетворительное.

Ключевой показатель доходности бизнеса – рентабельность собственного капитала, т.е. отдача от вложенных собственниками средств. За год доходность собственного капитала равнялась 8,4% годовых. Это достаточно низкий показатель. Но следует учесть, что его более достоверная качественная оценка возможна только с учетом внешних макроэкономических условий, в которых работает Группа (уровень инфляции, процентные ставки и др.).

19. Оценка ключевых показателей

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результатов деятельности Группы за анализируемый период (2023 г.).

Финансовые показатели, имеющие *исключительно хорошие* значения:

- коэффициент финансовой зависимости имеет оптимальное значение 0,39;
- коэффициент абсолютной ликвидности на 31 декабря 2023 г. равен 0,5 (высокий остаток свободных денежных средств, необходимых для текущих расчетов);
- рост собственного капитала в течение анализируемого периода происходил опережающими темпами по сравнению с общим увеличением активов организации;
- чистые активы организации на 31 декабря 2023 г. значительно (в 3 684,4 раза) превышают уставный капитал;
- за анализируемый период получена прибыль до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) в сумме 210 623 тыс. руб., более того, наблюдалась положительная динамика по сравнению с данными за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+43 496 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности (совокупный доход) за год составила 149 039 тыс. руб..

Среди *отрицательных* финансовых показателей можно выделить такие:

- значение индекса постоянного актива, равное 1,33, является неудовлетворительным;
- коэффициент текущей ликвидности (1,09) не соответствует принятому для данного показателя критерию (2);
- значение коэффициента быстрой ликвидности составило лишь 0,94 (при норме 1);
- рентабельность собственного капитала составила за последний год всего лишь 8,4% годовых;
- неудовлетворительная рентабельность активов, составившая за 2023 год 5,1%;
- недостаточно долгосрочных источников финансирования деятельности организации (размер чистого оборотного капитала меньше величины запасов).

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы. Баллы финансового положения и результатов деятельности Группы составили +0,32 и -0,6 соответственно. То есть финансовое положение характеризуется как нормальное; финансовые результаты за год как неудовлетворительные. На основе этих двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Группы, которая составила **В** – **удовлетворительное** состояние.

Рейтинг "В" отражает удовлетворительное финансовое состояние Группы, при котором основная масса показателей укладывается в нормативные значения, либо близки к нормативу. Имеющие данный рейтинг организации могут рассматриваться в качестве контрагентов, во взаимоотношении с которыми необходим осмотрительный подход к управлению рисками. Организация может претендовать на получение кредитных ресурсов, но решение во многом зависит от анализа дополнительных факторов (нейтральная кредитоспособность).

20. Уставный и добавочный капитал

Первоначальный Уставный капитал АО ТГК «Измайлово» сформирован согласно Учредительному Договору от 30.11.1992г., заключенному между Фондом имущества профсоюзов Москвы и работниками Туристического гостиничного объединения «Измайлово».

Изменения в уставном капитале (эмиссии и продажи акций) происходили согласно решениям Совета Директоров Общества (протоколы № 33 от 15.05.2000г., № 47 от 13.02.2002г., № 71 от 19.03.2007г.)

Уставный капитал на 31.12.2023 составляет 495 тыс. руб. (на 31.12.2022 – 495 тыс. руб.).

Управление капиталом

Главная цель управления капиталом Группы состоит в обеспечении уверенности в том, что для поддержания бизнеса и максимизации благосостояния акционеров кредитный рейтинг и показатели достаточности капитала поддерживаются на высоком уровне. В течение 2023 года изменения в цели, политику и процедуры управления капиталом Группы не вносились.

21. События после отчетного периода

Группа выполнила все договорные обязательства, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность в случае их нарушения.

Группа не имеет никаких планов или намерений, которые могут значительно изменить балансовую стоимость или квалификацию активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности.

Группа осуществляет операций в валюте, но они не существенны в общем объеме финансово-хозяйственных операций, поэтому изменение курса валют не окажут существенного влияния на хозяйственную деятельность.

22. Судебные разбирательства

Судебные разбирательства представлены по каждой компании Группы отдельно

По состоянию на 31.12.2023г. АО ТГК «Бета» принимает участие в следующих судебных процессах:

Истец/Заявитель	Ответчик/Должник	Предмет иска
АО ТГК "Бета"	1. ДГИ г. Москвы 2. ППК "Роскадастр" 3. ФГБУ "ФКП Росреестра", Филиал ППК "Роскадастр" по Москве	об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости (гараж)
АО ТГК "Бета"	Физическое лицо	взыскание арендной платы по договору аренды № 7 от 02.07.2023

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности по МСФО 31 декабря 2023 г. (в тысячах российских рублей)

АО ТГК "Бета"	1. ДГИ г. Москвы 2. ППК "Роскадастр" 3. ФГБУ "ФКП Росреестра", Филиал ППК "Роскадастр" по Москве	об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости (зу)
---------------	--	--

По состоянию на 31.12.2023г. АО ТГК «ВЕГА» принимает участие в следующих судебных процессах:

№ п/п	Номер дела	Суд	Процессуальное положение АО ТГК «Вега»	Процессуальный оппонент	Сумма требований
1	A40-57905/2023	АС города Москвы	Ответчик	АО «Мосводоканал»	2 731 тыс. руб. – основной долг; 37 тыс. руб. госпошлина
2	A40-131336/23-191-1039	АС города Москвы	Ответчик	Департамент городского имущества г. Москвы	84 тыс. руб.- пени; 1 тыс. руб. госпошлина

По состоянию на 31.12.2023г. АО ТГК «Измайлово» принимает участие в следующих судебных процессах:

А) Истец: АО ТГК «Измайлово»

Оспаривание кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым № 77:03:0005001:9787

(4Г-Д), земельного участка общей площадью 66 055 кв.м., кадастровый номер 77:03:0005001:9869,

земельного участка общей площадью 8 964 кв.м., кадастровый номер 77:03:0005001:9870

Б) Истец АО «Мосводоканал» о взыскании платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения в сумме 3.420.130 рублей 56 копеек

В) Истцы: Департамент городского имущества города Москвы Правительство Москвы О восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (требования о признании пристройки площадью 39,4 кв.м. (помещение Ш-ГД комнаты 49, 49б, 50, 51) в составе помещения с кадастровым номером 77:03:0005001:9787 здания по адресу: г. Москва. Измайловское шоссе, д. 7, корп. 4 Г-Д, самовольной, обязанности АО ТГК «Измайлово» снести указанную пристройку с обеспечением благоустройства освобожденной территории, признании зарегистрированного права на пристройку отсутствующим, снятии пристройки с кадастрового учета, обязанности АО ТГК «Измайлово» провести техническую инвентаризацию помещения с кадастровым номером 77:03:0005001:9787 общей площадью 114 288, 7 кв.м, обеспечить его постановку на кадастровый учет, с возложением на АО ТГК «Измайлово» расходов по всем требованиям)

Г) Истец Физическое лицо

Ответчик: АО ТГК «Измайлово», физические лица

Требование к АО ТГК «Измайлово»: о взыскании ущерба, штраф в размере 50% от присужденной суммы, морального вреда в связи с нарушением правил оказания гостиничных услуг, повлекших кражу денег из гостиничного номера

Информация о незавершенных исполнительных производствах:

Должник: физическое лицо, исполнительное производство № 74669/21/77021-ИП, Перовский РОСП, сумма к взысканию 18 000 – основной долг, 700 руб. - госпошлина;

Должник: физическое лицо, исполнительное производство № 5548/21/33005-ИП, Вязниковский ОСП Владимирской обл., сумма к взысканию 25500 руб. – основной долг, 875 руб. 00 коп – госпошлина; оплачено 277,86 руб.

Должник: физическое лицо, исполнительное производство № 21839/20/50001-ИП, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному, сумма к взысканию 248 207, 12 рублей, основной долг на сумму 75157.55 руб., исполнительский сбор в сумме 17374,50 руб.

Сумма исковых требований по неоконченным судебным делам, не является для Группы значительной, не влияет на хозяйственную деятельность Группы в настоящее время, и не повлияет на неё в будущем.

24. Условные налоговые обязательства

Вся деятельность Группы осуществляется в России. Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулирован недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям.

В этой связи интерпретация данного законодательства руководством Группы применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами в любой момент в будущем.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, показывают, что на практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм данного законодательства, проведении налоговых проверок и предъявлении дополнительных налоговых требований.

Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Группы, которые не оспаривались в прошлом.

В результате, соответствующими органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. В определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Данная консолидированная отчетность Группы была подготовлена на основании допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, а, следовательно, обязательства Группы будут погашаться в установленном порядке.

Руководство Группы считает, что продолжение подготовки консолидированной отчетности на основании вышеуказанного допущения является правомерным.