Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2021 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2021 года

Общества с ограниченной ответственностью «РЖД-Недвижимость»

СОДЕРЖАНИЕ:

РАЗДЕЛ 1. ВВЕДЕНИЕ 3
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ В 2021 ГОДУ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА 2022 ГОД 7
РАЗДЕЛ 3. ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ 14
РАЗДЕЛ 4. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ 17
РАЗДЕЛ 5. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ 18
РАЗДЕЛ 6. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ 18
РАЗДЕЛ 7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ 18
РАЗДЕЛ 8. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ 18
РАЗДЕЛ 9. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ 18
РАЗДЕЛ 10. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ 19
РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 20
РАЗДЕЛ 12. ПЛАНИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА 2022 ГОД 31
РАЗДЕЛ 13. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 32

РАЗДЕЛ 1. ВВЕДЕНИЕ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «РЖД-Недвижимость» (далее - Общество) за 2021 год.

1.1. Общие сведения

Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «РЖД-Недвижимость» (далее по тексту – Общество)

Адрес места нахождения и почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, дом 9, этаж 5, пом. 1, ком. 9

ИНН 7708333715 КПП 770901001

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

ООО «РЖД-Недвижимость» зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 01.08.2018. ОГРН 1187746721678.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.

ООО «РЖД-Недвижимость» учреждено 20.07.2018 на основании решения единственного учредителя № 1 от 20.07.2018, о чём в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись № 1187746721678 от 01.08.2018.

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС №8 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1187746721678.

29.11.2019 в связи со сменой адреса (105064, г. Москва, ул. Земляной вал, дом 9, этаж 5, пом. 1, ком. 9) поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы № 9 по г. Москве (запись 9197748611360).

Единственным участником ООО «РЖД-Недвижимость» является АО «РЖД Управление активами» (прежнее наименование – АО «КРП-инвест»).

В течение 2021 года изменений в составе учредителей не происходило.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 составил: 100%.

По состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

Генеральный директор Общества – Имас Борис Яковлевич.

Главный бухгалтер Общества – Некрасова Анна Сергеевна.

1.2. Информация о филиалах (структурных подразделениях), обособленных подразделениях

Филиалов, обособленных подразделений у Общества не имеется.

1.3. Цели создания и основные виды деятельности

Основным видом деятельности ООО «РЖД-Недвижимость» является деятельность холдинговых компаний (ОКВЭД 64.20).

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Концепция территориального развития крупных городов предполагает необходимость реализации комплексных проектов развития территории, синхронизацию технологических, социальных и градообразующих элементов в рамках единых архитектурных решений. ОАО «РЖД» является не только логистической компанией, но и одним из крупнейших владельцев активов. На текущий момент при очевидно сложившейся потребности внедрения новых инструментов работы с активами реализация девелоперских проектов с вовлечением имущественного комплекса ОАО «РЖД» позволит не только комплексно подойти к модернизации железнодорожных территорий, но и привлечь значительный объем частных инвестиций при сохранении за ОАО «РЖД» относительного контроля на инвестиционной фазе проектов.

ООО «РЖД-Недвижимость» является центром компетенций подготовки и реализации наиболее масштабных и финансово значимых девелоперских проектов коммерциализации активов, не задействованных в технологическом процессе железнодорожных перевозок.

Целевым функционалом Общества является формирование, структурирование и управление реализацией девелоперских проектов, в том числе с привлечением частных инвестиций. Данный функционал определен на основании резолюции генерального директора – председателя правления ОАО «РЖД» Белозёрова О.В. на №ИСХ- 7257 от 19.04.2019.

Потенциальным результатом (конечным продуктом) девелоперских проектов является получение добавленной стоимости от объектов недвижимости ОАО «РЖД» за счет стоимостного инжиниринга при комплексном развитии территорий железнодорожного транспорта, обеспечение роста их инвестиционной привлекательности и получение холдингом «РЖД» дополнительных доходов. При этом экономический эффект ОАО «РЖД» от реализации проектов девелопмента может быть получен как в денежном выражении, так и в виде модернизации объектов железнодорожной инфраструктуры за счет средств инвесторов.

По результатам анализа существующего и перспективного портфеля проектов, а также бизнес-процессов ООО «РЖД-Недвижимость» и их места в комплексной процессной модели ОАО «РЖД» на Общество возложены следующие функции: анализ целесообразности коммерциализации, градостроительная проработка, разработка концептуальных архитектурных решений, разработка финансовой и организационно-правовой модели реализации девелоперских проектов и проектов коммерциализации имущественных комплексов, инвестиционное структурирование, обеспечение

привлечения девелоперов, инвесторов, банков, а также при необходимости, последующее управление девелоперскими проектами и проектами по коммерциализации.

Комплексный подход позволяет выстроить системную работу по девелоперским проектам в холдинге «РЖД» и формировать для рынка готовый продукт, соответствующий, в первую очередь, технологическим и стратегическим задачам компании.

1.4. Информация об исполнительных и контрольных органах

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. С 28.01.2019 по настоящее время обязанности Генерального директора исполняет Имас Борис Яковлевич.

Действующий Устав Общества утвержден Решением единственного участника Общества № 2 от 26.08.2020.

Согласно действующей редакции Устава предусмотрены следующие органы управления:

- Общее собрание участников Общества;
- Совет директоров Общества;
- Генеральный директор.

Состав Совета директоров Общества:

Действующий состав Совета директоров Общества избран Решением единственного участника Общества №3 от 30.04.2021.

ФИО	Должность[1]
Шендрик Виктор Викторович	Начальник Департамента безопасности ОАО «РЖД»
Гетц Мария Владимировна	Заместитель Начальника корпоративных финансов ОАО «РЖД»
Проценко Екатерина Владимировна	Заместитель начальника Департамента управления дочерними и зависимыми обществами ОАО «РЖД»
Фордуй Владислав Витальевич	Начальник Управления по координации корпоративных имущественных проектов ОАО «РЖД»
Имас Борис Яковлевич	Генеральный директор ООО «РЖД-Недвижимость»

[1] Наименование должностей на дату избрания

Для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества в соответствии с Уставом Общества избраны члены ревизионной комиссии в составе двух человек (Решение единственного участника Общества № 5 от 30.04.2019):

ФИО	Должность[2]
Головачев Максим Владимирович	Начальник отдела Управления корпоративных активов Департамента корпоративного имущества ОАО «РЖД»
Оленина Елена Анатольевна	Главный специалист Департамента управления дочерними и зависимыми обществами ОАО «РЖД»

1.5. Дочерние и зависимые общества

На основании протокола заседания правления ОАО «РЖД» № 46 от 14.09.2020 было принято решение о создании дочернего общества ООО «Новый Квартал» с долей участия ООО «РЖД-Недвижимость» 99% и АО «Управление активами» 1%. Номинальная стоимость доли ООО «РЖД-Недвижимость» составляет 9 900 (девять тысяч девятьсот) руб. Целью создания ООО «Новый Квартал» являет координация проекта консолидации офисной недвижимости холдинга «РЖД» на территории Рижского грузового двора с размещением общественно деловой застройки, в том числе многофункционального комплекса холдинга «РЖД» и жилого квартала. Организационно правовая модель проекта также одобрена правлением ОАО «РЖД». Решением Совета директоров Общества от 21.08.2020 одобрено создание ООО «Новый Квартал» (Протокол № 8 от 21.08.2020). ООО «Новый Квартал» зарегистрировано 03.09.2020 (ОГРН 1207700321762).

Дочернее общество является самостоятельным юридическим лицом, не отвечает по обязательствам Общества, а Общество не отвечает по обязательствам дочернего общества.

В соотв. с п.4 ст.6 ФЗ «Об ООО» ООО «Новый Квартал» также является зависимым Обществом. Иных дочерних, зависимых обществ Общество не имеет.

1.6. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2021 г. составила 30 человек, за 2020 год - 19 человек.

[2] Наименование должностей на дату избрания

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ В 2021 ГОДУ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА 2022 ГОД.

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета Общества разработана на основе действующего законодательства в соответствии с типовой учетной политикой для ДЗО ОАО «РЖД».

В 2021 году в учетной политике общества нашли отражения следующие положения:

1. Годовая бухгалтерская отчетность составляется на основании данных регистров бухгалтерского учета, которые ежеквартально распечатываются и подписываются составившими их лицами, несущими ответственность за правильность отражения фактов хозяйственной жизни в этих регистрах.

2. Формирование годовой бухгалтерской отчетности Общества производится в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), Методическими рекомендациями по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденными приказами Минфина России от 6 июля 1999 г. № 43н, от 25 ноября 1998 г. № 56н, от 29 апреля 2008 г. № 48н, от 8 ноября 2010 г. № 143н, от 2 июля 2002 г. № 66н, от 28 июня 2010 г. № 63н, от 2 февраля 2011 г. № 11н, от 21 марта 2000 г. № 29н соответственно, и федеральными стандартами бухгалтерского учета, указанными в подразделах 2.1. – 2.17. учетной политики, с учетом следующих особенностей.

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

В бухгалтерском балансе:

активы разделяются на внеоборотные и оборотные, обязательства – на долгосрочные и краткосрочные;

амортизируемые активы отражаются в нетто-оценке по стоимости за вычетом суммы накопленных по ним амортизационных отчислений;

активы, в отношении которых создаются оценочные резервы, отражаются в нетто-оценке по стоимости за вычетом сумм оценочных резервов;

дебиторская и кредиторская задолженность отражается развернуто по соответствующим им статьям актива и пассива бухгалтерского баланса;

дебиторская и кредиторская задолженность отражаются свернуто в случаях, когда у Общества есть юридически исполнимое право на осуществление зачета и Общество планирует произвести расчеты на нетто-

основе, т.е. погашать чистый остаток кредиторского обязательства, либо ожидает поступление актива в счет чистого остатка дебиторского обязательства;

кредиторская задолженность и суммы налога на добавленную стоимость, исчисленные с нее, подлежат развернутому отражению в пассиве и активе бухгалтерского баланса соответственно;

дебиторская задолженность и суммы налога на добавленную стоимость, исчисленные с нее, подлежат развернутому отражению в активе и пассиве бухгалтерского баланса соответственно;

авансы выданные (дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками) на приобретение основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов, научно-исследовательских и опытно-конструкторских, технологических работ и прочих внеоборотных активов, а также расчеты с разными дебиторами и кредиторами за приобретение долгосрочных финансовых вложений, отражаются в составе внеоборотных активов за минусом уплаченного налога на добавленную стоимость. Остальные авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, отражаются в составе оборотных активов. Налог на добавленную стоимость с выданных авансов отражается в составе прочей дебиторской задолженности;

авансы выданные на приобретение основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов, научно-исследовательских и опытно-конструкторских, технологических работ и прочих внеоборотных активов, а также расчеты с разными дебиторами и кредиторами за приобретение долгосрочных финансовых вложений, в случаях, когда поступление актива или расхода, в счет которого был выдан аванс, не ожидается, подлежат отражению в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в качестве прочей дебиторской задолженности;

отложенные налоговые активы и обязательства отражаются свернуто;

расходы будущих периодов отражаются в прочих активах раздела внеоборотные активы и в прочих активах раздела оборотные активы во взаимосвязи с отнесением расходов.

В отчете о финансовых результатах прочие доходы и соответствующие им прочие расходы (за исключением прибылей и убытков прошлых лет, выявленных в отчетном году) отражаются развернуто.

4. В отчете о движении денежных средств представляются данные, вытекающие из записей по счетам бухгалтерского учета денежных средств (наличные в кассе, банковские счета, за исключением депозитных вкладов), переводов в пути и денежных эквивалентов.

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств, представляются свернуто в строке “Налог на добавленную стоимость”.

Для того чтобы финансовое вложение могло классифицироваться как денежный эквивалент, оно должно быть легко обратимо в заранее известную сумму денежных средств и подвержено незначительному риску изменения

стоимости. Финансовое вложение классифицируется как денежный эквивалент, если оно имеет срок погашения до трех месяцев с даты приобретения.

Кроме того, в качестве денежных эквивалентов Общество признает банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев, используемые при расчетах за товары, работы, услуги. Особенностью этих векселей является то, что они приобретаются по номинальной стоимости и по этой же стоимости используются при расчетах с другими контрагентами.

При отражении в отчете о движении денежных средств денежных потоков, выраженных в иностранной валюте, использование среднего курса иностранной валюты для пересчета в рубли денежных потоков в связи с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте при несущественном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, исчисленного за месяц или любой более короткий период, не производится.

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

Если незадолго до платежа суммы в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Под определениями «незамедлительно» и «незадолго» понимается период, в течение которого Общество не предпринимает никаких мер, направленных на извлечение выгоды, связанной с нахождением у него средств в иностранной валюте. Как правило, такой период не превышает одного месяца.

Признаками, свидетельствующими об отсутствии оснований для применения пункта 18 ПБУ 23/2011, являются:

осуществление или потенциальные организационные возможности для осуществления Обществом любых других операций с валютой, полученной от продажи или предназначенной для покупки, помимо собственно ее обмена на рубли в период ее нахождения у Общества;

выбор Обществом оптимальной даты совершения валютно-обменной операции в зависимости от колебаний валютного курса, в том числе любые действия, направленные на такой выбор, или наличие центра ответственности, ответственного за такой выбор;

изменение валютного курса в период нахождения валюты у Общества в значительно большей степени, чем можно было бы ожидать в обычных обстоятельствах.

В годовой бухгалтерской отчетности раскрывается информация о существенных событиях после отчетной даты, о связанных сторонах и о прекращаемой деятельности.

Общество признает существенным событие после отчетной даты, стоимостная оценка которого составляет пять и более процентов от общего оборота счета синтетического учета соответствующих фактов хозяйственной жизни Общества.

Выявленные в отчетном периоде ошибки предшествующего отчетного года (прошлых лет) исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Доходы (прибыль) или расходы (убыток), возникшие в результате исправления таких ошибок, отражаются в бухгалтерском учете в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в качестве прибылей и убытков прошлых лет, выявленных в отчетном году.

При этом существенными признаются ошибки предшествующего отчетного года (прошлых лет), стоимостная оценка которых в отдельности, либо в совокупности с другими ошибками, составляет пять и более процентов от значения соответствующей статьи годовой бухгалтерской отчетности за данный предшествующий отчетный год.

Связанные с выявленными в отчетном периоде ошибками исправления в годовой бухгалтерской отчетности (включение в данные за отчетный период, пересчет сравнительных показателей предыдущего отчетного периода, корректировка вступительных сальдо на начало самого раннего из представленных отчетных периодов) производятся в целом по Обществу.

5. Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о финансовых вложениях производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н, с учетом следующих особенностей:

Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в разрезе долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока обращения (погашения), а также по их видам. Перевод финансовых вложений из долгосрочных в краткосрочные осуществляется в момент, когда до погашения этих финансовых вложений остается не более 12 месяцев.

6. Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о доходах производится в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), утвержденными приказами Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н и от 24 октября 2008 г. № 116н соответственно, с учетом следующих особенностей:

Общество признает доходы отчетного периода в зависимости от их вида, условия получения и характера своей деятельности доходами от обычных видов деятельности или прочими доходами.

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от продажи готовой продукции и товаров, полуфабрикатов собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг.

Не относятся к доходам поступления по договорам аренды, найма жилого помещения в счет возмещения затрат по работам и услугам, приобретенным Обществом у поставщиков электроэнергии, коммунальных услуг, услуг связи и иных аналогичных работ и услуг.

Доходы, получаемые Обществом от предоставления за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и другие виды интеллектуальной собственности (лицензионные платежи, включая роялти, за пользование объектами интеллектуальной собственности), а также от участия в уставных капиталах в других Обществах и по иным финансовым вложениям, признаются прочими доходами.

Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления (за исключением выручки по договорам, информация о доходах, по которым формируется в соответствии с ПБУ 2/2008) по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом; способ «по мере готовности» не используется.

Для признания выручки по договору, информация о доходах по которому формируется в соответствии с ПБУ 2/2008, способом «по мере готовности» Общество определяет степень завершенности работ (услуг) по договору на отчетную дату по доле выполненного на отчетную дату объема работ (услуг) в общем объеме работ (услуг) по договору.

Если степень завершенности работ (услуг) по договору на отчетную дату по доле выполненного на отчетную дату объема работ (услуг) в общем объеме работ (услуг) по договору определить невозможно, то степень завершенности работ (услуг) по договору на отчетную дату определяется по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.

Не связанные непосредственно с исполнением договора, информация о доходах по которому формируется в соответствии с ПБУ 2/2008, доходы Общества, полученные при исполнении других видов договоров, учитываются как доходы от обычных видов деятельности или как прочие доходы в зависимости от принятого в учетной политике порядка их признания. Эти доходы не включаются в выручку по договору, информация о доходах по которому формируется в соответствии с ПБУ 2/2008.

Прочими доходами признаются доходы отчетного периода, не являющиеся доходами от обычных видов деятельности.

Прочие доходы признаются исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности по местам их возникновения.

Доходы, полученные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в составе доходов будущих периодов в порядке, установленном положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

7. Формирование в бухгалтерском учете и годовой бухгалтерской отчетности Общества информации о расходах производится в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 и «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), утвержденными

приказами Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н и от 24 октября 2008 г. № 116н соответственно, с учетом следующих особенностей.

Общество признает расходы отчетного периода в зависимости от их вида, условия осуществления и характера своей деятельности расходами по обычным видам деятельности или прочими расходами.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с изготовлением и продажей готовой продукции и полуфабрикатов собственного производства, приобретением и продажей товаров, выполнением работ и оказанием услуг.

Расходы, понесенные Обществом при предоставлении за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договорам аренды, найма жилого помещения, признаются расходами по обычным видам деятельности.

Не относятся к расходам затраты по работам и услугам, приобретенным Обществом у поставщиков электроэнергии, коммунальных услуг, услуг связи и иных аналогичных работ и услуг, возмещаемые по договорам аренды, найма жилого помещения.

Если степень завершенности работ (услуг) по договору на отчетную дату по доле выполненного на отчетную дату объема работ (услуг) в общем объеме работ (услуг) по договору определить невозможно, то степень завершенности работ (услуг) по договору на отчетную дату определяется по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.

Не связанные непосредственно с исполнением договора, информация о расходах по которому формируется в соответствии с ПБУ 2/2008, расходы Общества, понесенные при исполнении других видов договоров, учитываются как расходы по обычным видам деятельности или как прочие расходы в зависимости от принятого в учетной политике порядка их признания. Эти расходы не включаются в расходы по договору, информация о расходах по которому формируется в соответствии с ПБУ 2/2008.

Расходы по обычным видам деятельности признаются по местам их возникновения и в зависимости от отношения к производственному процессу делятся на непосредственно вызываемые этим процессом (производственные) и общехозяйственные (управленческие), т.е. расходы по обслуживанию производства и управлению. В свою очередь расходы, непосредственно вызванные процессом производства, подразделяются на специфические (прямые производственные) и общепроизводственные расходы.

Расходы по обычным видам деятельности, связанные со сбытом готовой продукции и товаров, признаются расходами на продажу.

Расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций, понесенные Обществом и непосредственно относящиеся к исполнению договоров, информация о расходах, по которым формируется в соответствии с ПБУ 2/2008, признаются расходами по обычным видам деятельности.

Расходы, связанные с ремонтом основных средств, в части материальных затрат подлежат уменьшению на стоимость выявленных материалов повторного использования, образовавшихся при осуществлении

всех видов ремонта основных средств хозяйственным способом или подрядным способом с использованием давальческих материалов.

Прочими расходами признаются расходы отчетного периода, не являющиеся расходами по обычным видам деятельности.

Прочие расходы признаются исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности по местам их возникновения.

В состав прочих расходов Общества, в том числе, относятся:

расходы на уплату налогов, не подлежащих включению в состав расходов по обычным видам деятельности;

расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;

налог на добавленную стоимость, относимый за счет собственных средств Общества;

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в составе расходов будущих периодов в порядке, установленном положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

8. Формирование в бухгалтерском учете и годовой бухгалтерской отчетности Общества информации о расчетах по налогу на прибыль организаций производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н, с учетом следующих особенностей.

Величина текущего налога на прибыль (налог на прибыль для целей налогообложения) определяется в целом по Обществу исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода, а также разницы в порядке определения отложенного налогового актива, отложенного налогового обязательства и текущего налога на прибыль, связанной с применением в отчетном периоде пониженной ставки налога на прибыль, подлежащего зачислению в бюджеты субъектов Российской Федерации. В бухгалтерском учете указанная разница подлежит отнесению на счет учета прибылей и убытков.

Существенные исправления в учетную политику за 2021 год по сравнению с 2020 годом не вносились.

Общество с 01.01.2022г. применяет новые федеральные стандарты бухгалтерского учета (Далее ФСБУ):

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

Изменения в учетной политике будут отражены ретроспективно в отчетности за 2022 год.

РАЗДЕЛ 3. ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

3.1. Доходы по обычным видам деятельности

Таблица № 1. Расшифровка строки «Выручка»

тыс.руб.

№ п/п	Вид деятельности	ЗА 2021 год	ЗА 2020 год
1	Основной вид деятельности	371 526	272 209
2	Субаренда помещений	12 662	0
3	**Итого Выручка**	**384 188**	**272 209**

Изменение по основному виду деятельности по сравнению с прошлым периодом составило +99 317 тыс. руб., или +36,5%

3.2. Расходы по обычным видам деятельности

3.2.1 Себестоимость продаж

Таблица № 2 Расшифровка строки «Себестоимость продаж»

тыс.руб.

№ п/п	Вид деятельности	ЗА 2021 год	ЗА 2020 год
1	Затраты по основному виду деятельности	(316 500)	(187 272)
	В том числе		
1.1.	Расходы на услуги субподрядчиков	(148 669)	(191 925)
1.2.	Затраты на персонал	(108 283)	(59 722)
1.3.	Расходы на содержание офиса	(15 550)	(4 620)
1.4.	Прочие прямые расходы	(2 148)	(951)
1.5.	Материалы	(1 432)	
1.6.	Незавершенное производство	(40 418)	69 946
2	Субаренда помещений	(12 709)	0
3	**Итого Себестоимость**	**(329 209)**	**(187 272)**

Изменение по затратам по основному виду деятельности по сравнению с прошлым периодом составило +129 228 тыс. руб., или +69%

3.2.2 Управленческие расходы

Таблица № 3. Расшифровка строки «Управленческие расходы»

тыс.руб.

№ п/п	Наименование группы расходов	ЗА 2021 год	За 2020 год
1	Затраты на персонал	(32 607)	(21 321)

2	Материалы	(849)	(83)
3	Прочие управленческие расходы	(1 272)	(3 124)
4	Расходы на содержание офиса	(8 500)	(7 905)
5	Расходы на сопровождение и обслуживание	(738)	(1 301)
6	**Итого**	**(43 966)**	**(33 734)**

Изменение по статье «Управленческие расходы» по сравнению с прошлым периодом составило +10 232 тыс. руб., или +30%

3.3. Проценты к получению/уплате

Таблица № 4. Расшифровка строки «Проценты к получению/уплате»

тыс.руб.

№ п/п	Наименование статьи	ЗА 2021 год	ЗА 2020 год
1	Проценты к получению	2 581	250
2	Проценты к уплате	(1 906)	(4 608)

Процентные доходы формируются Обществом в соответствии с договорными условиями с обслуживающим банком по процентам к получению на остаток денежных средств на расчетном счете.

Процентные расходы формируются Обществом по договору займа с АО «ОТЛК Финансы» по договору № 01/з-02-2019 от 28.02.2019 в сумме 60 000 тыс. руб., полученном в 2019 году.

На 31.12.2021 займ полностью погашен. Дата последней выплаты по займу 25.06.2021.

3.4. Прочие доходы и расходы

Таблица № 5. Расшифровка строк «Прочие доходы и прочие расходы»

тыс.руб.

№ п/п	Наименование статьи прочих доходов и расходов	ЗА 2021 год		ЗА 2020 год	
		Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
1	Прочие доходы	2 584	(3 607)	-	(1 131)
2	Корректировка резерва отпусков текущего периода	439	-	154	-
3	Прибыли и убытки прошлых лет	282	(7 100)	-	-
4	**ИТОГО**	**(3 305)**	**(10 707)**	**154**	**(1 131)**

3.5. Прибыль

В 2021 году прибыль до налогообложения составила 4 286 тыс. руб.
В 2020 году прибыль до налогообложения составила 45 868 тыс. руб.

3.6. Налог на прибыль

Расшифровка отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств и их влияние на отчетность раскрыты в Приложении № 1. На конец отчетного периода переплата по налогу составляет 6 775 тыс. руб., отражена в структуре дебиторской задолженности. Задолженность является текущей, сверена с налоговой инспекцией в рамках проведенной инвентаризации активов и обязательств.

3.7. Налог на добавленную стоимость

Общество является плательщиком налога на добавленную стоимость. На конец отчетного периода задолженность по налогу составляет 17 838 тыс. руб. Задолженность является текущей, сверена с налоговой инспекцией в рамках проведенной инвентаризации активов и обязательств.

По состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В проверяемом периоде отсутствовали споры с налоговыми органами.

3.8. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2021 Общество имеет краткосрочную дебиторскую задолженность в размере 63 472 тыс. руб. Дебиторская задолженность в полном объеме подтверждена и является текущей. Резерв сомнительных долгов отсутствует.

Расшифровка задолженности приведена в Приложении №2.

3.9. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2021 Общество имеет кредиторскую задолженность в размере 226 171 тыс. руб. Кредиторская задолженность в полном объеме подтверждена и является текущей.

Расшифровка задолженности приведена в Приложении №3.

3.10. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2021 по строке финансовые вложения отражено участие Общества в ООО «Новый Квартал» (доля участия в уставном капитале – 99 %). Уставный капитал ООО «Новый Квартал» - 10 тыс.руб.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался по состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020.

3.11. Прочие активы

Расшифровка прочих активов приведена в Приложении № 4.

3.12. Основные средства

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

У Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящихся в процессе государственной регистрации.

В 2021 году Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств.

У Общества отсутствуют основные средства в залоге.

3.13. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 у Общества отсутствуют залоги запасов.

По состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

РАЗДЕЛ 4. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Займы и кредиты на конец отчетного периода отсутствуют.

РАЗДЕЛ 5. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2021 году Обществом приобретены объекты основных средств. Расшифровка по группам основным средствам приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу, раздел 2.

РАЗДЕЛ 6. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

В результате деятельности Обществом в 2021 г. получена прибыль в размере 3 290 тыс. руб., в 2020 г. прибыль Общества составила 36 686 тыс. руб.

РАЗДЕЛ 7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты у Общества отсутствуют.

Иные события, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации отсутствуют.

РАЗДЕЛ 8. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Остаток денежных средств на 31.12.2021 составил 186 807 тыс. руб. Расшифровка остатка денежных средств приведена в Приложении № 5.

РАЗДЕЛ 9. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Единственным участником ООО «РЖД-Недвижимость» является АО «РЖД Управление активами», единственный акционер АО «РЖД Управление активами» - ОАО «РЖД», а единственный акционер ОАО «РЖД» - Российская Федерация, от имени которой полномочия акционера осуществляет Правительство Российской Федерации.

В соответствии со ст. 3 ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» бенефициарный владелец - физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом либо имеет возможность контролировать действия Общества. В связи с этим предлагается считать конечными бенефициарами Общества руководителя ОАО «РЖД» О.В. Белозерова и руководителя Правительства РФ – премьер-министра РФ М.В. Мишустина (имеют возможность контролировать действия Общества).

Расшифровка операций со связанными сторонами приведена в Приложении № 6.

РАЗДЕЛ 10. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

Обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату Общество не имеет.

По состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 у Общества отсутствует имущество в залоге.

По состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

В течение 2021 г. Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2021 г. Обществом не принимались решения о реорганизации.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество не является субъектом малого предпринимательства, не эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

Состав годовой бухгалтерской отчетности приведен в Приложении № 7.

РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В данном разделе пояснений к годовой бухгалтерской отчетности приведен анализ финансового положения и эффективности деятельности Общества за период с 01.01.2019 по 31.12.2021.

11.1. Анализ финансового положения

11.1.1. Структура имущества и источники его формирования

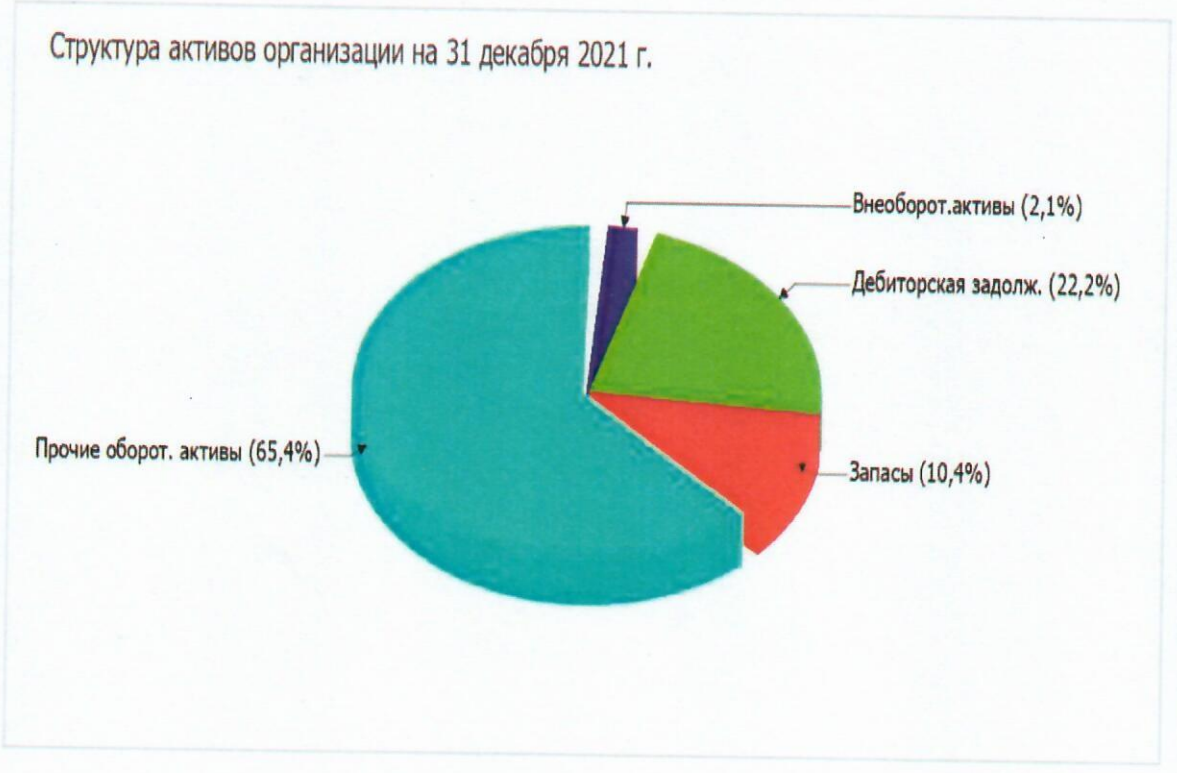
Показатель	Значение показателя					Изменение за анализируемый период	
	в *тыс. руб.*			в % к валюте баланса		*тыс. руб.* (гр.4-гр.2)	± % ((гр.4-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1	2	3	4	5	6	7	8
Актив							
1. Внеоборотные активы	2 075	1 716	5 966	1,9	2,1	+3 891	+187,5
в том числе: основные средства	962	1 462	3 346	0,9	1,2	+2 384	+3,5 раза
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	109 019	213 831	280 473	98,1	97,9	+171 454	+157,3
в том числе: запасы	–	69 946	29 722	–	10,4	+29 722	–
дебиторская задолженность	41 701	90 621	63 472	37,5	22,2	+21 771	+52,2
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	67 200	52 888	186 807	60,5	65,2	+119 607	+178
Пассив							
1. Собственный капитал	-4 114	32 572	35 862	-3,7	12,5	+39 976	↑
2. Долгосрочные обязательства, всего	91	66	–	0,1	–	-91	-100
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–	–

3. Краткосрочные обязательства*, всего	115 117	182 910	250 577	103,6	87,5	+135 460	+117,7
в том числе: заемные средства	60 000	60 000	–	54	–	-60 000	-100
Валюта баланса	**111 094**	**215 547**	**286 439**	**100**	**100**	**+175 345**	**+157,8**

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов Общества на 31.12.2021 характеризуется большой долей (97,9%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период значительно увеличились (на 157,8%). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 10,7 раза. Опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как положительный фактор.

На диаграмме представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



Рост величины активов организации связан, главным образом, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- денежные средства и денежные эквиваленты – 119 607 тыс. руб. (68,2%)
- запасы – 29 722 тыс. руб. (17%)
- дебиторская задолженность – 21 771 тыс. руб. (12,4%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 175 195 тыс. руб. (73,5%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 39 976 тыс. руб. (16,8%)
- оценочные обязательства – 23 263 тыс. руб. (9,8%)

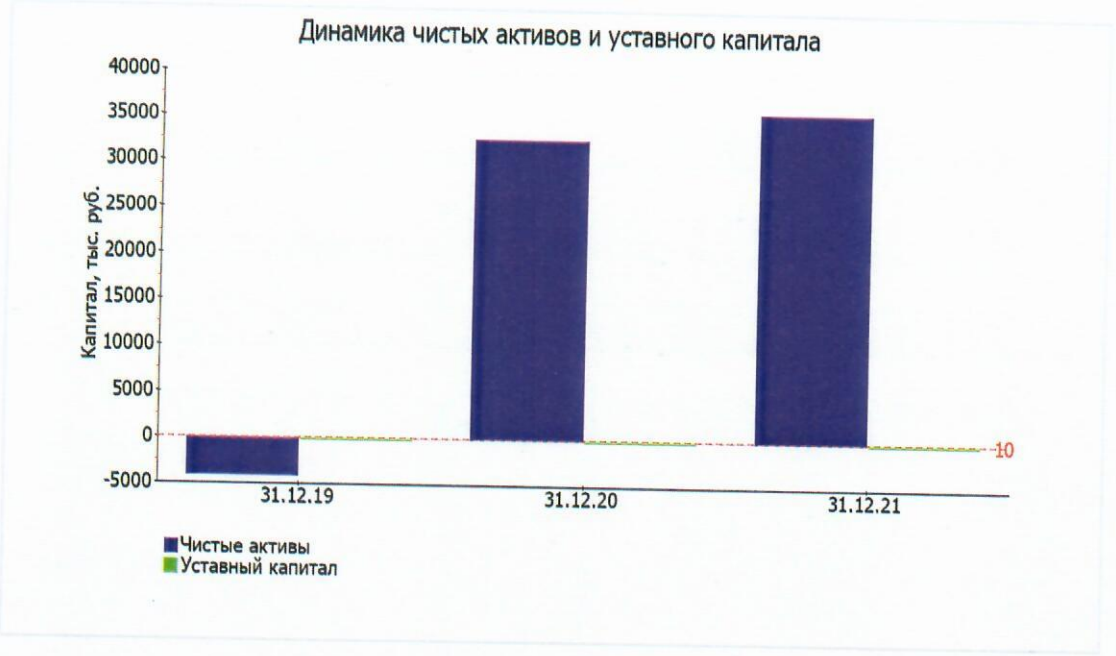
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить краткосрочные заемные средства в пассиве (-60 000 тыс. руб.).

Собственный капитал организации на последний день анализируемого периода составлял 35 862,0 тыс. руб. За рассматриваемый период (с 01.01.2020 по 31.12.2021) отмечен сильный рост собственного капитала – на 39 976,0 тыс. руб.

11.1.2. Чистые активы организации

Показатель	Значение показателя					Изменение	
	в *тыс. руб.*			в % к валюте баланса		*тыс. руб.* (гр.4-гр.2)	± % ((гр.4-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1	2	3	4	5	6	7	8
1. **Чистые активы**	-4 114	32 572	35 862	-3,7	12,5	+39 976	↑
2. Уставный капитал	10	10	10	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-4 124	32 562	35 852	-3,7	12,5	+39 976	↑

Чистые активы организации на 31.12.2021 намного (в 3 586,2 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Следует отметить увеличение чистых активов за два последних года. Превышение чистых активов над уставным капиталом и их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



11.2. Анализ финансовой устойчивости организации

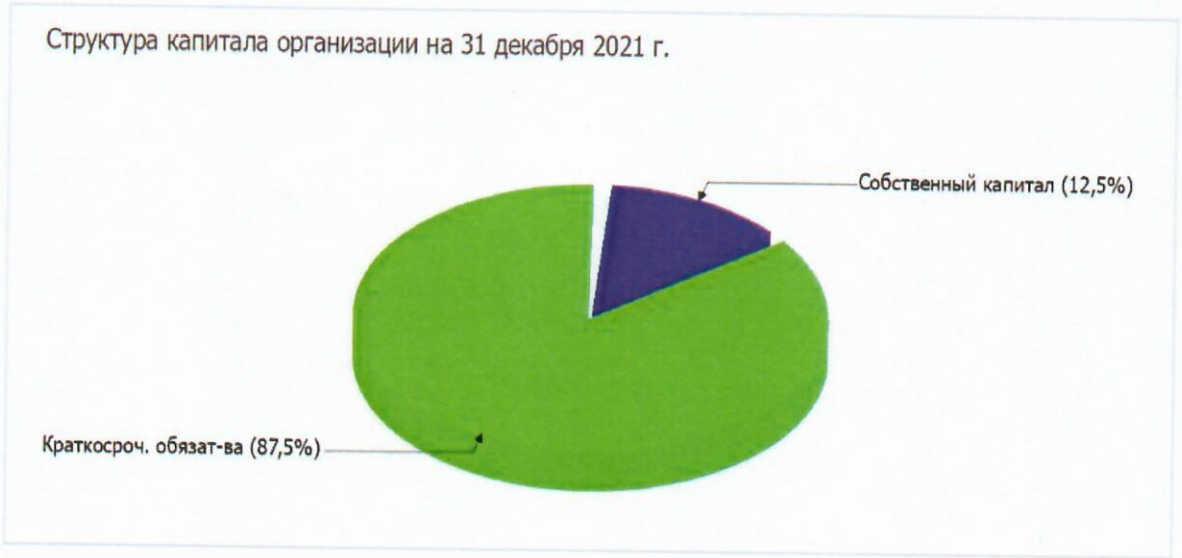
11.2.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя			Изменение показателя (гр.4-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
1	2	3	4	5	6
Коэффициент автономии	-0,04	0,15	0,13	+0,17	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: не менее 0,45 (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,06	0,14	0,11	+0,17	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	-0,04	0,15	0,13	+0,17	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение: не менее 0,75.
Коэффициент маневренности	–	0,95	0,83	+0,83	Отношение собственных

собственного капитала					оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: не менее 0,1.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	–	0,44	1,01	+1,01	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил 0,13. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное значение показателя говорит о недостаточной доле собственного капитала в общем капитале организации. Коэффициент автономии в течение анализируемого периода вырос на 0,17.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме. Долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.



Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2021 составил 0,11. За анализируемый период (01.01.2020 – 31.12.21) наблюдалось стремительное повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 0,17. На начало

рассматриваемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами был ниже нормативного значения, однако по состоянию на 31.12.2021 данный показатель соответствует норме и его значение можно характеризовать как хорошее.

За весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций резко увеличился на 0,17 и составил 0,13. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2021 значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации (активов) составляет 13%).

Коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2021 составляет 1,01, что соответствует нормальному значению показателя. Коэффициент обеспеченности материальных запасов в течение анализируемого периода увеличился на 1,01. При этом показатель принимал как позитивные значения, так и значения, не соответствующие нормативному.

Коэффициент краткосрочной задолженности Общества составляет 1, что свидетельствует об отсутствии долгосрочной задолженности Общества.

11.2.2. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя			Изменение показателя (гр.4 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,95	1,17	1,12	+0,17	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,95	0,78	1	+0,05	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,58	0,29	0,75	+0,17	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

По состоянию на 31.12.2021 коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормального значения (1,12 против нормативного значения 2). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности вырос на 0,17.

Коэффициент быстрой ликвидности имеет значение, соответствующее нормальному значению. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов для погашения краткосрочной кредиторской задолженности. В начале рассматриваемого периода коэффициент быстрой ликвидности был ниже нормативного значения, однако, в рассматриваемом периоде наблюдается положительная динамика.

Коэффициент абсолютной ликвидности также соответствует нормальному значению (0,75 при нормативном значении 0,2). За анализируемый период коэффициент увеличился на 0,17.

11.3.Анализ эффективности деятельности

11.3.1. Обзор результатов деятельности

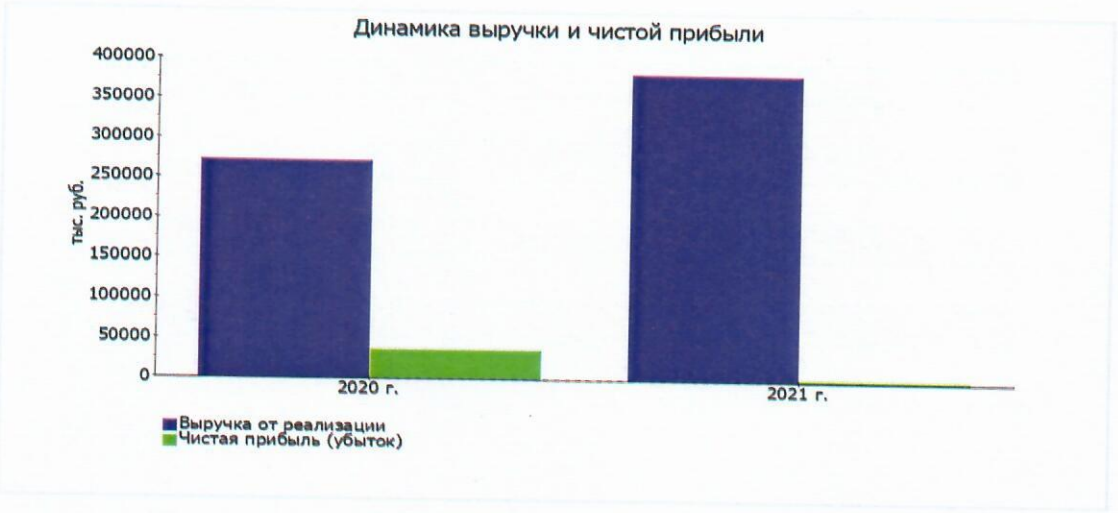
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общества в течение анализируемого периода (31.12.2019 – 31.12.2021).

Показатель	**Значение показателя, *тыс. руб.***		**Изменение показателя**		**Средне-годовая величина, *тыс. руб.***
	2020 г.	**2021 г.**	***тыс. руб.* (гр.3 - гр.2)**	**± % ((3-2) : 2)**	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	272 209	384 188	+111 979	+41,1	328 199
2. Расходы по обычным видам деятельности	221 006	373 175	+152 169	+68,9	297 091
3. *Прибыль (убыток) от продаж* (1-2)	51 203	11 013	-40 190	-78,5	31 108
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-727	-4 821	-4 094	↓	-2 774
5. *EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов)* (3+4)	50 476	6 192	-44 284	-87,7	28 334
5а. EBITDA *(прибыль до процентов, налогов и амортизации)*	50 495	6 222	-44 273	-87,7	28 359
6. Проценты к уплате	4 608	1 906	-2 702	-58,6	3 257
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-9 182	-996	+8 186	↑	-5 089
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	36 686	3 290	-33 396	-91	19 988
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	36 686	3 290	-33 396	-91	19 988
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	36 686	3 290	x	x	x

В течение анализируемого периода рост выручки составил 111 979 тыс. руб.

За 2021 год прибыль от продаж составила 11 013 тыс. руб. Финансовый результат от продаж снизился по отношению к прошлому году (-40 190 тыс. руб.).

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общества в течение всего анализируемого периода.



11.3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2020 г.	2021 г.	*коп.*, (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 11% и более.	18,8	2,9	-15,9	-84,8
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	18,5	1,6	-16,9	-91,3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	13,5	0,9	-12,6	-93,6

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ООО "РЖД-Недвижимость".

Рентабельность продаж за период 01.01.2021–31.12.2021 составила 2,9%. Тем не менее, имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за 2020 г. (-15,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 составил 1,6%.

Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет показателя
	2020 г.	2021 г.		
1	2	3	4	5
Рентабельность собственного капитала (ROE)	257,1	9,6	-247,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 9%.
Рентабельность активов (ROA)	22,4	1,3	-21,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 3%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	351,8	18,1	-333,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

За период с 01.01.2021 по 31.12.2021 каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 0,096 руб. За рассматриваемый период (с 31.12.2019 по 31.12.2021) уменьшение рентабельности собственного капитала составило 247,5%. За последний год значение рентабельности собственного капитала можно характеризовать как достаточно хорошее.

Рентабельность активов за последний год по сравнению с данными за 2020 год снизилась на 21,1% и составила 1,3%.

11.3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В таблице ниже рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях		Коэфф. 2020 г.	Коэфф. 2021 г.	Изменение, дн. (гр.3 - гр.2)
	2020 г.	2021 г.			
1	2	3	4	5	6
Оборачиваемость оборотных средств	217	235	1,7	1,6	+18

(отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 408 и менее дн.)					
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	58	49	6,3	7,5	-9
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 149 и менее дн.)	89	73	4,1	5	-16
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	109	160	3,3	2,3	+51
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 670 дн.)	220	238	1,7	1,5	+18
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	19	33	19,1	11,2	+14

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Данные об оборачиваемости активов в среднем за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 229 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: в среднем требуется 53 дня, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

11.4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности Общества за весь рассматриваемый период.

Показатели финансового положения Общества, имеющие *исключительно хорошие* значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за анализируемый период (01.01.19–31.12.21) наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

В ходе анализа были получены следующие *положительные* показатели финансового положения и результатов деятельности Общества:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2021 (0,11) можно характеризовать как хорошее;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2021 составила 3 290 тыс. руб.

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности ООО «РЖД-Недвижимость», имеющих *нормальные или близкие к нормальным* значения, можно выделить следующие:

- практически соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за 2021 год получена прибыль от продаж (11 013 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с предшествующим годом (-40 190 тыс. руб.).

В ходе анализа были получены следующие показатели, неудовлетворительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 13%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- значительное падение прибыльности продаж (-15,9 процентных пункта от рентабельности за период 01.01.2020–31.12.2020 равной 18,8%);

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий *критическое* значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 13% (нормальное значение: 75% и более).

Из приведенного анализа следует, что основные финансовые показатели Общества соответствуют нормативным значениям. Таким образом, у ООО «РЖД-Недвижимость» имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.

РАЗДЕЛ 12. ПЛАНИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА 2022 ГОД

На 2022 год Обществом планируется дальнейшая реализация проектов редевелопмента на основании распоряжения Президента Российской Федерации 14.10.2021 №281-рп. Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации утверждена «Дорожная карта» по исполнению Распоряжения (№ 12895п-П49 от 30.11.2021), которой предусмотрена разработка документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории), а также мероприятия по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы.

Во исполнение решения Центральной комиссии ОАО «РЖД» по вопросам совершения сделок с недвижимым имуществом ОАО «РЖД» (протокол № 16/пр) между ОАО «РЖД» и ООО «РЖД-Недвижимость» 08.11.2021 были подписаны договоры доверительного управления в отношении имущества Киевского, Курского и Ярославского вокзалов. По состоянию на дату подписания годовой отчетности за 2021 год приемка-передача имущества по указанным договорам не произведена. В соответствии с условиями подписанных договоров доверительного управления величина вознаграждения доверительного управляющего зависит от объема передаваемых в доверительное управление коммерческих арендопригодных площадей. Прогноз дохода в рамках договоров доверительного управления в 2022 г. оценивается на уровне 8,7 млн руб.

Также планируется оказание услуг по консалтинговому сопровождению ОАО «РЖД»:

- Организация и проведение открытого архитектурного конкурса на разработку концепции центрального стадиона ФК «Локомотив» - РЖД-Арена;
- Разработка предложений по внесению изменений в федеральную нормативно-правовую базу и локальные акты ОАО «РЖД» в области проектирования, строительства и обслуживания железнодорожной инфраструктуры на основе Стандарта;
- Проведение оценки влияния преобразования вокзалов, привокзальных площадей и полос отвода железных дорог в соответствии со Стандартом на повышение индекса качества городской среды.

РАЗДЕЛ 13. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации. Большинство рисков хозяйственной деятельности организации с большой вероятностью имеют финансовые последствия и, следовательно, оказывают влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность. Раскрытие указанной информации является одной из составляющих системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни организации.

У Общества существует возможность возникновения таких рисков, как: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Возникновение рыночных рисков может быть связано с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги и др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Данные риски могут быть лишь проанализированные организацией на свою чувствительность к каждому виду рыночных рисков, которым она подвержена на отчетную дату, с отражением эффекта, который оказали бы на прибыль (убытки) и капитал организации изменения соответствующей переменной, от которой зависит уровень риска. Однако, данные риски являются непредсказуемыми и организация не может на них повлиять.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе рассрочка оплаты за выполненные работы или оказанные услуги).

В настоящее время данный риск является минимальным, т.к. наиболее крупные дебиторы дееспособны, правоспособны, с хорошей деловой репутацией, со стабильным финансовым состоянием, которые способны получать доходы в будущем и привлекать дополнительное финансирование. Вся дебиторская задолженность является краткосрочной со сроком погашения в течение 1 года.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам. Наибольшая сумма кредиторской задолженность представляет собой задолженность поставщикам и подрядчикам в размере 226 171 тыс. руб. Вся кредиторская задолженность является краткосрочной со сроком погашения в течение 1 года.

У ООО «РЖД-Недвижимость» в настоящее время отсутствует риск начала процедуры банкротства или ликвидации организации.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила глобальную пандемию COVID-19. В связи с пандемией были приняли различные меры, направленные на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, такие как запрет и ограничение передвижения, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие секторов экономики и отдельных предприятий. Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность по всему миру и в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на деятельность участников рынка, клиентов, поставщиков и сотрудников Общества, а также на экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. В период ограничений была налажена работа Общества, при которой число сотрудников, работающих удаленно могло колебаться от 30% до 100% (в зависимости от введенных ограничительных мер). Также отработаны взаимодействие с поставщиками и заказчиками.

Заместитель
генерального директора
по доверенности
№ 31 от 10.01.2022 г. **Герасимова Е.А.**

Главный бухгалтер **Некрасова А.С.**

"01" февраля 2022 г.

Приложение № 1 к годовой бухгалтерской отчетности
ООО "РЖД-Недвижимость"

Расшифровка отложенных налоговых разниц
формы № 1 "Бухгалтерский баланс" и формы №2 "Отчет о финансовых результатах"
ООО "РЖД-Недвижимость"
за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

тыс. руб

Отложенные налоговые активы

№ п/п	Вид актива	На начало периода	Обороты периода		Остаток на конец периода
		Сумма актива	Поступило	Выбыло	Сумма актива
1	Основные средства с разным СПИ	0	16	0	16
2	Оценочные обязательства и резервы	0	20 300	15 418	4 881
Итого:		**0**	**20 316**	**15 418**	**4 898**

Отложенные налоговые обязательства

№ п/п	Вид обязательства	На начало периода	Обороты периода		Остаток на конец периода
		Сумма обязательства	Поступило	Выбыло	Сумма обязательства
1	Основные средства, менее 100 тыс.руб.	66	175	26	215
2	Незавершенное производство	0	2334	0	2334
Итого:		**66**	**2 509**	**26**	**2 548**

Постоянный налоговый доход (расход)

№ п/п	Вид обязательства	Обороты периода	
		Разницы	ПНО
3	Постоянные налоговые активы (обязательства)	554	111
	в том числе		
	необлагаемые расходы, учтенные в составе 25 счета	51	10
	необлагаемые расходы, учтенные в составе 26 счета	34	7
	необлагаемые расходы, учтенные в составе 91 счета, сч.	469	94
Итого :		**554**	**111**

В бухгалтерской отчетности на 31.12.2021 года:

Бухгалтерский баланс. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются свернуто.

Код и наименование строки баланса	На 31.12.21	На 31.12.20
строка 1180 бухгалтерского баланса: "Отложенные налоговые активы"	2 349	0
строка 1420 бухгалтерского баланса: "Отложенные налоговые обязательства"	0	66

Отчет о финансовых результатах

Код и наименование строки отчета	за период с 01.01.21 по 31.12.21	за период с 01.01.20 по 31.12.20
строка 2412 отчета о финансовом результате: "Отложенный налог на прибыль"	2 415	(1 087)

Заместитель генерального директора по доверенности № 31 от 10.01.2022 г. (подпись) **Герасимова Евгения Андреевна** (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер (подпись) **Некрасова Анна Сергеевна** (расшифровка подписи)

"01" февраля 2022 г.

Приложение № 2 к годовой бухгалтерской отчетности
ООО "РЖД-Недвижимость"

Расшифровка дебиторской задолженности
формы № 1 "Бухгалтерский баланс"
ООО "РЖД-Недвижимость"
по состоянию на 31.12.2021 г.

тыс.руб.

Счет бухгалтерского учета			Авансы выданные на прибретение основных средств и/или строительство	Текущие расчеты (Оборотные активы)			
Контрагенты	ИНН	Сальдо на конец периода по счету бухгалтерского учета	Строка 1150 "Авансы выданные" раздела Внеоборотные активы, без учета НДС	Строка 1231 "Авансы выданные" раздела Оборотные активы	Строка 1232 "Расчеты с покупателями и заказчиками"	Строка 1233 "Налоги и сборы, социальное обеспечение"	Строка 1234 "Прочие дебиторы"
60.02 "Авансы выданные"							
ГВЦ ОАО "РЖД"	7708503727	13	0	13	0	0	0
ООО "Лаборатория технологий"	7706444191	23	0	23	0	0	0
ООО "Леруа Мерлен Восток"	5029069967	0	0	0	0	0	0
ООО "Проминдустрия"	7713507396	2 987	0	2 987	0	0	0
ОАО "РЖД"	7708503727	7	0	7	0	0	0
АО "РСИЦ"	7733573894	24	0	24	0	0	0
ООО "Информационно-сервисная компания Ю-Софт"	7718129300	125	0	125	0	0	0
Итого по счету	**x**	**3 179**	**0**	**3 179**	**0**	**0**	**0**
62.01 "Расчеты с покупателями и заказчиками"							
ООО "Новый Квартал"	7722491512	2 075	-	-	2 075	0	-
ОАО "РЖД"	7708503727	50 764	-	-	50 764	0	-
Итого по счету	**x**	**52 839**	**0**	**0**	**52 839**	**0**	**0**
68.04.1 "Налог на прибыль"							
Расчеты с бюджетом	x	6 775	0	0	0	6 775	0
Итого по счету	**x**	**6 775**	**0**	**0**	**0**	**6 775**	**0**
68.10 "Государтсвенная пошлина"							
Расчеты с бюджетом	x	176	0	0	0	176	0
Итого по счету	**x**	**176**	**0**	**0**	**0**	**176**	**0**
69 "Расчеты по социальному страхованию и обеспечению"							
Расчеты с бюджетом	x	0	0	0	0	0	0
Итого по счету	**x**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
76.09 "Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами"							
АО "АЛЬФА-БАНК"	7728168971	503	0	0	0	0	503
Итого по счету	**x**	**503**	**0**	**0**	**0**	**0**	**503**
Итого по строке 1230 бухгалтерского баланса: "Дебиторская задолженность"	**x**	**x**	**0**	**3 179**	**52 839**	**6 951**	**503**

Заместитель генерального директора
по доверенности № 31 от 10.01.2022 г. _____ **Герасимова Евгения Андреевна**
(подпись) (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер _____ **Некрасова Анна Сергеевна**
(подпись) (расшифровка подписи)

"01" февраля 2022 г.

Приложение № 3 к годовой бухгалтерской отчетности
ООО "РЖД-Недвижимость"

Расшифровка кредиторской задолженности формы № 1 "Бухгалтерский баланс" ООО "РЖД-Недвижимость" по состоянию на 31.12.2021 г.

тыс.руб.

Счет бухгалтерского учета			Кредиторская задолженность, код строки 1520		
Контрагенты	ИНН	Сальдо на конец периода по счету бухгалтерского учета	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, код строки 1521	Расчеты по налогам и сборам, код строки 1522	Авансы полученные, код строки 1523
60.01 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками"					
ПАО "ВымпелКом"	7713076301	14	14	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "КБ СТРЕЛКА"	7706799444	54 676	54 676	0	0
Московский проектно-изыскательский институт "Мосжелдорпроект" - филиал АО "Рожелдорпроект"	7708587910	95 088	95 088	0	0
ООО "Проминдустрия"	7713507396	11	11	0	0
Акционерное общество "РЖД Управление активами"	7708182801	30	30	0	0
ПАО "Ростелеком"	7707049388	4	4	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "СЕРВИС ПРЕСТИЖ"	7701988744	74	74	0	0
Центр управления телекоммуникационными ресурсами - структурное подразделение Центральной станции связ	7708503727	1	1	0	0
ООО"ЭРНСТ ЭНД ЯНГ - ОЦЕНКА И КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ"	7705637264	2 040	2 040	0	0
Итого по счету	**x**	**151 939**	**151 939**	**0**	**0**
62.02 "Расчеты по авансам полученным"					
ОАО "РЖД"	7708503727	67 642	0	0	67 642
в том числе:	x	x	x	x	x
НДС с полученного аванса	x	(11 274)	0	0	(11 274)
Итого по счету	**x**	**56 368**	**0**	**0**	**56 368**
68.04.1 Расчеты с налогу на прибыль (пени)					
Расчеты с бюджетом	x	21	0	21	0
Итого по счету	**x**	**21**	**0**	**21**	0
68.02 Расчеты с налогу на добавленную стоимость					
Расчеты с бюджетом	x	17 838	0	17 838	0
Итого по счету	**x**	**17 838**	**0**	**17 838**	0
68.08 Расчеты с налогу на имущество					
Расчеты с бюджетом	x	5	0	5	0
Итого по счету	**x**	**5**	**0**	**5**	0
Итого по строке 1520 бухгалтерского баланса: "Кредиторская задолженность"	**x**	**x**	**151 939**	**17 864**	**56 368**

Заместитель генерального директора по доверенности № 31 от 10.01.2022 г. (подпись) **Герасимова Евгения Андреевна** (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер (подпись) **Некрасова Анна Сергеевна** (расшифровка подписи)

"01" февраля 2022 г.

Приложение № 4 к годовой бухгалтерской отчетности
ООО "РЖД-Недвижимость"

Расшифровка строки "Прочие активы" формы №1 "Бухгалтерский баланс" (код строки 1190, 1260) ООО "РЖД-Недвижимость" по состоянию на 31.12.2021 г.

тыс. руб.

№ п/п	Наименование актива/Срок окончания списания	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец отчетного периода
1	**Прочие внеоборотные активы**				
	в том числе				
	Долгосрочные лицензии и права на ПО	**245**	**78**	**62**	**261**
1	Ключ активации подписки тип 1 Collaboration Flex Plan 3.0 Initial Term - 60 Months		27	4	23
	31.03.2026				
2	Лицензия на исапользование электронной базы данных "РСС-2019" на 1 рабочее место	12		3	9
	24.07.2024				
3	Права на программы для ЖВМ Лицензия на право использования СКЗИ КриптоПро CsP версии 5.0 на одном ра		8	1	7
	04.08.2024				
4	Программное обеспечение AutoCAD-including specialized toolsets AD Commercial New Single-user ELD Ann	233		49	184
	27.09.2025				
5	Программное обеспечение Microsoft Office Home and Business 2019 All Languages Online Product Key		28	4	25
	18.08.2024				
6	Сертификат ключа проверки Электронной подписи по тарифному плану "Госзаказ" на 15 мес.		9	0	9
	14.03.2023				
7	Экземпляр ПО в электронном виде/L30250-U622-B642/OpenScape DECT PHONE SL5 Cherging Cradle EU		3	0	2
	21.07.2024				
8	Экземпляр ПО в электронном виде/L30250-U622-B642/OpenScape DECT PHONE SL6		3	0	2
	10.10.2024				
	Итого по строке баланса 1190: "Прочие внеоборотные активы"	**245**	**78**	**62**	**261**

2	**Прочие оборотные активы**				
	в том числе				
	Лицензии и права на ПО	**366**	**793**	**693**	**466**
1	1С Бухгалтерия 8. Комплект на 5 пользователей	26		26	
	31.12.2021				
2	1С Зарплата и управление персоналом 8 Проф.	23		23	
	31.12.2021				
3	Microsoft Office 2019 Home and Business Russian Russia Only Medialess P6		16	5	11
	05.09.2022				
4	Лицензия на использование ПО Civil 3D Cjmmercial Single-user Annual Subscription Renewal	38		38	
	25.06.2021				
5	Неисключительные права на использование программных продуктов "1С: Комплект поддержки". 1С КП Проф.		23	23	
	31.12.2021				
6	Передача прав на исп.ПОViPNetClient forWindows(1г.) Лиц.согл.Дог-оф.№2-2179508 от 02.03.21г. 1		3	3	1
	02.03.2022				
7	Передача прав на исп.ПОViPNetClient forWindows(1г.) Лиц.согл.Дог-оф.№2-2179508 от 02.03.21г. 2		3	3	1
	02.03.2022				
8	Передача прав на исп.ПОViPNetClient forWindows(1г.) Лиц.согл.Дог-оф.№2-2179508 от 02.03.21г. 3		3	3	1
	02.03.2022				
9	Право использования программ для ЭВМ KasperskySmallOfficeSecurity 6 Баз.лиценз.на 1 год защиты ПК 14	3		3	
	16.12.2019				
10	Право использования программ для ЭВМ KasperskySmallOfficeSecurity 6 Баз.лиценз.на 1 год защиты ПК 14	3		3	
	27.12.2021				
11	Право использования программы для ЭВМ "Контур-Экстерн" по тарифному плану "Оптимальный плюс" на 1г.	5		5	
	05.04.2021				

12	Право использования программы для ЭВМ "Контур-Экстерн" по тарифному плану "Оптимальный плюс" на 2021		19	14	5
	05.04.2022				
13	Право на использование Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Стандартный 50-99 User 1 year Base		78	34	44
	19.07.2022				
14	Право на использование Kaspersky Small Office Security for Desktops, Mobiles and File Server	6		6	
	27.09.2021				
15	Право на использование ПО Creative Cloud for teams All Apps All Multiple Platforms Multi European 1	54		54	
	27.09.2021				
16	Право на использование ПО Creative Cloud for teams All Apps All Multiple Platforms Multi European 2	54		54	
	27.09.2021				
17	Право на использование ПО Creative Cloud for teams All Apps All Multiple Platforms Multi European 3	54		54	
	27.09.2021				
18	Право на использование ПО Rhino 6 for Windows Commercial	61		61	
	27.09.2021				
19	Право на использование ПО V-Ray Next для Rino Workstation Annual Licnse	19		19	
	27.09.2021				
20	Право на использование: Adobe Photoshop CC for teams Multiple Platforms Multi European	14		14	
	25.06.2021				
21	Право на использование: Adobe Photoshop for teams Multiple Platforms		36	17	18
	05.07.2022				
22	Право на программы для ЭВМ Kaspersky Small Office Security 7 Продление лицензии на 1 год	5		5	
	22.06.2021				
23	Программное обеспечение AutoCAD - Including specialized toolsets Commercifl Single-user Annual Subsc		231	82	149
	24.08.2022				
24	Программное обеспечение Civil 3D Commercial Single-user Annual Subscription Renewal		83	42	41
	01.07.2022				
25	Программное обеспечение Creative Cloud for Teams Multiple Platforms European Languages New Subscript		73	27	46
	18.08.2022				
26	Программное обеспечение Creative Cloud for Teams Multiple Platforms Multi European Languages New Sub		219	74	145
	30.08.2022				
27	Сертификат ключа проверки Электронной подписи по тарифному плану №Заказчик 223-ФЗ" на 15 мес.		7	2	5
	05.12.2022				
	Итого по строке баланса 1260: "Прочие оборотные активы"	**366**	**793**	**693**	**466**

Заместитель генерального директора
по доверенности № 31 от 10.01.2022 г. _____ **Герасимова Евгения Андреевна**
(подпись) (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер _____ **Некрасова Анна Сергеевна**
(подпись) (расшифровка подписи)

"01" февраля 2022 г.

Приложение № 5 к годовой бухгалтерской отчетности
ООО "РЖД-Недвижимость"

Расшифровка строки "Денежные средства"
формы №1 "Бухгалтерский баланс" (код строки 1250)
ООО "РЖД-Недвижимость"
по состоянию на 31.12.2021 г.

1. Денежные средства на расчетных счетах в банках

тыс.руб.

№ п/п	Наименование банка	БИК банка	Номер счета	Сумма
1	АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)	044525976	40702810024000007982	186 807
Итого на расчетных счетах:				**186 807**

2. Денежные средства на специальных счетах в банках

№ п/п	Вид	Дополнительная информация		Сумма
1	Счет доверительного управления	044525976	40701810924000000598	---
2	Счет доверительного управления	044525976	40701810524000000600	---
Итого на специальных счетах:				**---**
Итого по строке баланса 1250: "Денежные средства и денежные эквиваленты"				**186 807**

Заместитель генерального директора
по доверенности № 31 от 10.01.2022 г. (подпись) **Герасимова Евгения Андреевна**
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер (подпись) **Некрасова Анна Сергеевна**
(расшифровка подписи)

"01" февраля 2022 г.

Приложение № 6 к годовой бухгалтерской отчетности
ООО "РЖД-Недвижимость"

Расшифровка операций со связанными сторонами
ООО "РЖД-Недвижимость"
за 2021 год

тыс.руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны	Договор/счет	Характер отношений	Виды операций	Объем в тыс. руб.(в т.ч. НДС, НДФЛ), займ (в т.ч.%)
1	ОАО «РЖД»	0532В от 05.03.2021	Оказывает существенное влияние и контроль	Поставщик/Услуги телефонной связи выделенной сети	17
		3255975 от 18.01.2018		Поставщик/Услуги казначейского контроля	25
		3699562 от 27.11.2018		Поставщик/Услуги по комплексному информационному обслуживанию	135
		Бездоговорные отношения		Поставщик/Услуги по изготовлению пропусков	45
		4426467 от 16.07.2020		Покупатель/Услуги по разработке методического документа	78 478
		4531295 от 19.10.2020		Покупатель/Услуги по разработке мастер-плана ретейла вокзального комплекса	6 034
		3655757 от 31.10.2018		Покупатель/Услуги по подготовке и управлению проектами коммерциализации и редевелопмента объектов	357 395
2	АО «РЖД Управление активами»	01/07-2020 от 01.07.2019	Оказывает существенное влияние и контроль	Поставщик/Услуги по выполнению в интересах Заказчик функций по сопровождению деятельности корпоративного секретаря	120
3	Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования "Корпоративный университет РЖД"	ДД 230-21-ЦОК от 20.05.2020	Находится под совместным контролем	Поставщик/Оказание образовательных услуг	90
4	Акционерное общество "Федеральная пассажирская компания"	ФПК-20-142 от 17.09.2019	Находится под совместным контролем	Покупатель/Услуги по проведению юридической экспертизы имущественного комплекса, подготовке концепции наилучшего использования и сопровождению процедуры привлечения инвестора	3 925
5	Акционерное общество "ТрансУчетСервис"	03/01-2019 от 01.01.2018	Находится под совместным контролем	Поставщик/Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета	360
6	АО "НИИАС"	165-21-00028 от 01.04.2020	Находится под совместным контролем	Поставщик/Услуги по установке и информационному сопровождению программно-технического продукта	292
7	АО "ОТЛК Финансы"	01/з-02-2019 от 28.02.2018	Находится под совместным контролем	Займодавец/Предоставление займа	1 906
8	ООО "Новый Квартал"	21-РЖД-Н-005-А от 22.03.2020	Контролируется или оказывает значительное влияние	Покупатель/Субаренда офисных помещений ДЗО/Учреждение Общества	15 194
9	Ключевой управленческий персонал	х	Ключевой управленческий персонал	Трудовые договоры/Выплата заработной платы, премий.	30 098

Заместитель генерального директора
по доверенности № 31 от 10.01.2022 г. _____ (подпись) **Герасимова Евгения Андреевна** (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер _____ (подпись) **Некрасова Анна Сергеевна** (расшифровка подписи)

"01" февраля 2022 г.