П О Я С Н Е Н И Я
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Палакарт»

за 2021 год

Сведения об организации

1.	Дата организации	Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 010104336 выдано 12.02.2007г. Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
4.	Юридический адрес организации	117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп. 3, оф.2
5.	Уставной капитал организации в соответствии с учредительными документами	5000 тыс. руб. – 100% собственность ООО «Инвест АГ»
6.	Основной вид деятельности организации	Код по ОКВЭД ред.2: 68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
8.	Списочная численность работающих за отчетный год	3 человека

1. **Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Палакарт» является собственником бизнес-центра по адресу г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп.3 , осуществляющим в установленном законодательством порядке следующие виды деятельности:

- Сдача в аренду недвижимого имущества;
- Эксплуатация недвижимого имущества;
- Производство общестроительных работ;
- Иные виды деятельности не запрещенные законодательством.

Общество зарегистрировано 12 февраля 2007 г. Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 010104336 от 12.02.2007г. выдано Министерством Российской Федерации по налогам и сборам. Регистрационный номер 1077746330683.

Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп.3, оф.2

тел.: +7 (495) 744-56-11; info@ferro-estate.ru.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 3 человека (31 декабря 2020 года – 3 человека), среднесписочная численность за 2021 год — 3 человека.

В соответствии с п. 8.1 Устава ООО «Палакарт» высшим органом управления Общества является общее собрание участников - ООО « Инвест АГ» 100% с 04.10.2019г. В соответствии с п. 8.2 Устава ООО «Палакарт» Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральным директором .

Ревизионная комиссия в Обществе не создается.

В составе Общества обособленные подразделения, филиалы и представительства отсутствуют.

2. Основные положения учетной политики

При ведении бухгалтерского учета Организация руководствовалась Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34-н и иными нормативными и правовыми актами по бухгалтерскому учету,

Бухгалтерская отчетность Организации сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (кроме случаев, когда Организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил), а также Положения об учетной политике ООО «Палакарт», утвержденного приказом ООО «Палакарт» от 09.01.2018г. №1/УП, (с учетом изменения в учетную политику, утвержденного Приказом № 2/УП от 31.12.2020 г.)

в частности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.11 № 402-ФЗ;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (приказ МФ РФ от 29.07.98 № 34н в редакции от 24.12.2010 г.);
- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» (в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 N 115н, от 08.11.2010 N 142н);
- Приказа МФ РФ от 02.07.2010г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» в редакции от 04.12.2012г.;
- Приказа МФ РФ от 31.10.00г.№ 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению» в редакции от 08.11.2010г.

Числовые показатели, представленные в бухгалтерской отчетности, и пояснениях к бухгалтерской отчетности измеряются в тыс. руб.

Принципы формирования учетной политики:

2.1. Изменения учетной политики – это изменение способов ведения бухгалтерского учета.

Учетная политика может быть изменена только в случае, если изменение:

- требуется в соответствии с ФСБУ;
- применение нового способа ведения бухгалтерского учета приведет к более достоверному отражению событий и сделок в бухгалтерской отчетности Общества.
- Следующие действия не являются изменениями в учетной политике:
- принятие учетной политики для событий или операций, отличающихся по существу от ранее происходивших событий или операций;
- принятие новой учетной политики для событий или операций, которые были несущественными ранее.

Изменение в учетной политике применяется перспективно.

Любая полученная корректировка должна представляться в отчетности как корректировка сальдо каждого затронутого данным изменением компонента капитала за самый ранний из представленных периодов и другие сравнительные данные, раскрытые за каждый из представленных предыдущих периодов, как если бы новая учетная политика применялась всегда. Сравнительная информация должна пересчитываться, если это практически осуществимо.

При неосуществимости корректировок предыдущих периодов производится пересмотр входящих остатков за самый ранний период, когда это представляется возможным.

2.2. Раскрытие информации об изменении учетной политики

Если первоначальное применение какого-либо ФСБУ оказывает влияние на текущий или предыдущий период, или могло бы оказывать влияние на будущие периоды, но сумма корректировки не поддается обоснованному определению, то Общество раскрывает в пояснительной записке к отчетности:

- название нового ФСБУ;
- каким образом отражено изменение учетной политики ретроспективно или в соответствии со специальными переходными положениями;
- описание переходных положений и как они могут повлиять на будущие периоды (если применимо);
- для текущего и для каждого из представленных предыдущих периодов сумму корректировки для каждой затронутой статьи финансовой отчетности (если применимо):
- сумма корректировки, относящейся к периодам, предшествующим представленным (если применимо).

2.3. Описание основных моментов учетной политики

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется Обществом согласно «Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007)", утв. Приказ Минфина России от 27.12.2007 N 153н.

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к учету, срок полезного использования нематериальных активов определен организацией самостоятельно при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Основные средства

Учет основных средств осуществляется Обществом согласно «Положения по бухгалтерскому учету основных средств» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Объекты основных средств приняты по фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Общество осуществляет переоценку группы однородных объектов основных средств (Здание) по текущей (восстановительной) стоимости регулярно (1 раз в два года).

Учет запасов

Информация по учету Запасов в бухгалтерском балансе сформирована согласно пп.58-65 " Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации", утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н.

Учет материально-производственных запасов осуществляется Обществом согласно Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ФСБУ 5/2019", утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

В качестве МПЗ к учету принимается имущество, отвечающее требованиям ФСБУ 5/2019.

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии их оценка производилась по средней стоимости.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется Обществом согласно "Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02", утв. приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н .

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Согласно раздела 6 ПБУ 19/02 Общество осуществляет анализ стоимости финансовых вложений и результате которого создается резерв обесценения финансовых вложений. Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Признание доходов и расходов

Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);

- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- доходы от выполнения работ/оказания услуг;
- доходы от продажи товаров.

Прочими доходами признаются: **;**

- доходы от участия в уставных капиталах других организаций;
- начисленные проценты по предоставленным кредитам, займам, депозитам;
- доходы от переоценки финансовых вложений;
- доходы, полученные в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств;
- поступления от продажи иностранной валюты;
- доходы от продажи финансовых вложений;
- доходы от продажи дебиторской задолженности (по договору уступки права требования);
- активы, полученные безвозмездно;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.);
- доходы от списания кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- суммы, погашенные должником по ранее списанной дебиторской задолженности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, относящиеся к доходам по обычным видам деятельности.

К прочим расходам относятся расходы, связанные с прочими доходами.

Учет затрат на производство работ и услуг ведется с подразделением на прямые, собираемые по дебету счетов 20 «Основное производство» и косвенные, отражаемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы».

Расходы, понесенные Обществом за отчетный период, учитываются при формировании финансового результата в полной сумме и не образуют остаток незавершенного производства.

2.4. Определение уровня существенности

Показатель считается существенным, если его отсутствие или искажение в бухгалтерской (финансовой) отчетности может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. При этом размер и характер показателя или их сочетание могут быть определяющими факторами.

Уровень существенности – предельное значение искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой пользователь этой отчетности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения.

Существенность определяется Обществом для целей:

- исправления ошибок;
- оценки последствий изменения учетной политики;
- раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Оценка существенности производится из расчетного показателя, называемого порогом существенности.

3. Операции в иностранных валютах

Кредиты и займы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерском учете в рублях РФ в сумме пересчета по официальному курсу ЦБ РФ либо по курсу, установленному договором, действующему на дату возникновения обязательства.

Обязательства по кредитам и займам, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету. Пересчет обязательств производится на каждую отчетную дату и дату совершения операций, к которым относятся:

-дата оплаты процентов по кредиту (займу);

-дата возврата кредита (займа);

-дата частичного погашения обязательств по кредиту (займу);

-иная дата совершения операции с обязательствами по кредитам и займам, выраженным в иностранной валюте.

Курсовые разницы от пересчета обязательств по кредитам и займам, выраженным в иностранной валюте, включаются в состав прочих доходов или расходов.

4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Выданные займы третьим лицам отражаются в составе Финансовых вложений.

В зависимости от срока предоставленных займов отражаются в бухгалтерской отчетности, либо по строке 1170 «Финансовые вложения» в составе «Внеоборотных активов», либо по строке 1240 « Финансовые вложения» в составе «Оборотных активов».

Привлеченные займы и кредиты в зависимости от срока отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе «Долгосрочных обязательств» строка 1410 «Заемные средства» либо в разделе «Краткосрочные обязательства» по строке 1510 «Заемные средства».

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, отражаются в составе краткосрочных обязательств если срок погашения данной задолженности по условиям договора составляет 1 год и менее. Задолженность со сроком погашения более 1 года отражается в балансе в составе долгосрочной задолженности.

Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

5. Нематериальные активы

В регистрах учете нематериальные активы отсутствуют.

На 31.12.2021 нематериальные активы у предприятия не выявлены.

6. Основные средства

В составе основных средств отражены основные средства следующих групп:

Наименование группы	Первоначальная стоимость на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Начисленная амотризация на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Земельный участок	318 522	0
Офисное оборудование	912	912
Другие виды основных средств	1 115	632
ИТОГО	320 549	1 544

В составе Доходных вложений отражены основные средства следующих групп:

Наименование группы	Первоначальная стоимость на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Начисленная амотризация на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Здание	3 823 592	1 859 815
Инженерные системы в составе здания	7 197	4 789
ИТОГО	3 830 789	1 864 604

В бухгалтерском балансе основные средства и доходные вложения в материальные ценности показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Информация о наличии и движении основных средств, доходных вложений и незавершенных капитальных вложений, а также ином использовании основных средств представлена в табличной форме в разделе 2 «Основные средства» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество осуществляет переоценку группы однородных объектов основных средств (Здание) по текущей (восстановительной) стоимости регулярно (1 раз в два года).

В этой связи по состоянию на 31.12.2021 г. была проведена переоценка основного средства (Здание) по восстановительной стоимости. Результаты переоценки отражены Обществом на счете 83.01 «Прирост стоимости основных средств».

На основании данных оценки

Объект переоценки:

Нежилое помещение по адресу: ул. Кржижановского, д.14, корп.3

Инвентарный номер : 00000001

Дата принятия к учету : 27.08.2007

Руб.

Показатели	Стоимость Здания (сч. 03) по состоянию на 31.12.2021 г.	Сумма амортизации по Зданию (сч. 02) по состоянию на 31.12.2021 г.
1.Первоначальная/восстановительная стоимость на 31.12.2021 г. до переоценки	3 888 955 481,00	1 891 607 574,12
2.Текущая (восстановительная) стоимость на 31.12.2021 г.	3 823 592 473,00	1 859 814 677,12
3.Коэффициент пересчета (стр.2/стр.1)	0,98319	
4.Сумма дооценки(+)/ уценки(-) (стр. 2- стр.1)	- 65 363 008,00	- 31 792 897,00

Документальным подтверждением текущей (восстановительной) стоимости по состоянию на 31.12.2021 г. является Отчет об оценке ООО «СпецФинКонсалтинг» №ОЦ-01-05/22 от «20» января 2022 г.

Результаты переоценки подлежат отражению на сч. 83 «Добавочный капитал».

7. Финансовые вложения

По строке 1170 «Финансовые вложения» Общество отражается выданный займ компании AA RE GROUP LIMITED (по Договору о переводе долга № PLK/AARE-MED-1 от 09.06.2020 г.) в размере 18 352 109,92 Евро, пересчитанный в рубли РФ по курсу ЦБ РФ на 31.12.2021 г.

Наименование контрагента	Остаток задолженности на 01.01.2021 года (тыс. руб.)	Остаток задолженности на 31.12.2021 года (тыс. руб.)	Задолженность по процентам на 31.12.2021, тыс. руб.	Срок погашения	Валюта по договору
AA RE GROUP LIMITED	1 736 023	1 542 853	633 362	31.12.2022	ЕВРО

В 2015 г. данный займ был выдан на тот момент акционеру Общества компании Medaid Limited из суммы привлеченного кредита в ПАО «Банк Санкт-Петербург». Займ ничем не обеспечен.

В июне 2020 г. по договору о переводе долга - сумма займа с процентами была уступлена на компанию AA RE GROUP LIMITED. От компании AA RE GROUP LIMITED выдано гарантийное обязательство в виде письма о подтверждении обязательств и о возможности погашения обязательств по договору.

В течение 2021 года в регистрах учета отражено движение средств по погашению займа. 29.11.2021 г. займ был частично погашен на сумму 791 885,09 Евро. Сумма задолженности по не погашенному займу на 31.12.2021 г. составила 18 352 109,92 Евро.

8. Запасы

Информация о наличии и движении Запасов представлена в табличной форме в разделе 4 «Запасы» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

9. Незавершенное производство

Расходы, понесенные Обществом за отчетный период, учитываются при формировании финансового результата в полной сумме и не образуют остаток незавершенного производства. Оборот НЗП отражен в разделе 4 «Запасы» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

10 . Расходы будущих периодов

Обществом в бухгалтерском учете выделяются расходы на приобретение программных продуктов (неисключительные права пользования результатами интеллектуальной деятельности) и оплаты страховых платежей, классифицируемые, как расходы будущих периодов, списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Краткосрочные расходы будущих периодов на программные продукты отражены в балансе по строке 1210 «Запасы» в составе оборотных активов Бухгалтерского баланса на конец года в размере 11 тыс. рублей.

В составе:

Наименование расхода	На 31.12.2021 (руб.)
Право использования программы для ЭВМ Контур -Диадок ЭДО 2021-2022	353,97
Право использования программы для дополнительного пользователя	3 218,51
Право использования программы для ЭВМ Контур -Экстерн по тарифному плату Универсальный 2020-2022	7 005,50

Краткосрочные расходы будущих периодов на страховые платежи отражены в балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Авансы выданные.

11. Дебиторская задолженность

Информация по учету Дебиторской задолженности в бухгалтерском балансе сформирована согласно пп.73-78 "Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации", утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н. Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются каждой стороной в своей бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых ею правильными.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Расшифровка дебиторской задолженности по строке 1230 Бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

№	Наименование	Сумма на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Доля,%
1	Покупатели и заказчики	2 514	0,40
2	Авансы выданные	5 542	0,86
3	Налоги и сборы	667	0,10
4	Проценты по выданным займам	633 362	98,64
	Итого:	642 084	100

Основными дебиторами являются:

Наименование контрагента	Сумма задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.
ООО "АС Мастер" аванс	1 401,6
ООО "Стройтехсервис" аванс	1 161,2
ЗАО "Ферро-Эстейт" аванс	1 340,0
ООО "Сибур" покупатель	1 074,0
AA RE Group Limited	633 361,7

На 31.12.2021 г. у Общества есть просроченная дебиторская задолженность ООО «Торговый дом «АртКиплинг» по договору №150-1 от 25.02.2019 г. в размере 102 тыс. руб.

На данную сумму Обществом создан Резерв по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность показана с учетом созданного резерва.

12. Кредиторская задолженность

Расшифровка кредиторской задолженности по строке 1520 Бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

№	Наименование	Сумма на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Доля,%
1	Поставщики и подрядчики	4 721	5,87
2	Авансы полученные	51 155	63,66
3	Налоги и сборы	24 484	30,47
	Итого:	80 360	100

Основные кредиторами являются:

Наименование контрагента	Сумма задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.
ООО "РФП Девелопмент"	3 617,2
ООО "Теона"	842,0
ООО "Автоматика-сервис" аванс	5 384,4
ООО "Сибур" аванс	35 342,6
ООО «Эссити» аванс	5 112,5
ЗАО "Кселла-Аэроблок-Центр Можайск" аванс	2 251,0
ООО «Русвинил» аванс	968,1

13. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до 28 дней.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Общество имеет 3 рублевых и 3 валютных счета.

Заблокированных счетов и кредиторской задолженности, находящейся в банке на картотеке Общество не имеет.

Остаток денежных средств Общества по состоянию на 31.12.2021г. составляет 31 898тыс. руб. в т.ч.:

- на расчетных счетах в банках — 21 895 тыс. руб.;
- на депозитных счетах – 10 000 тыс.руб.;
- в кассе – 3 тыс. руб.

Общая сумма остатка денежных средств отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1250 на конец года в размере 31 898 тыс. руб.

14. Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работниками.

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

Информация по раскрытию оценочных обязательств приведена в разделе 7 «Оценочные обязательства» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация по оценочным обязательствам отражена в строке 1540 Бухгалтерского баланса. Сумма оценочного обязательства на 31.12.2021 г. составила 22 тыс. руб.

15. Резервы по сомнительным долгам

Общество в бухгалтерском учете создает резерв по сомнительным долгам.

На 31.12.2021 г. у Общества есть просроченная дебиторская задолженность ООО «Торговый дом «АртКиплинг» по договору №150-1 от 25.02.2019 г. в размере 102 тыс. руб. на которую и создан резерв.

16. Кредиты и займы полученные

Бухгалтерский учет займов и кредитов осуществляется в соответствии с "Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев после отчетной даты) и долгосрочную (срок погашения по которой по условиям договора превышает 12 месяцев после отчетной даты). Согласно п. 73 Положения по полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов.

Наименование контрагента	Остаток задолженности на 01.01.2021 года (тыс. руб.)	Остаток задолженности на 31.12.2021 года (тыс. руб.)	Задолженность по процентам на 31.12.2021. тыс. руб.	Срок погашения	Валюта по договору
Fineast Ventures Limited	0	0	82 912	31.12.2022	Руб.
Ф-л ПАО «Банк Санкт-Петербург» в г. Москве	2 157 703	1 818 371		09.12.2022	ЕВРО

Всего сумма начисленных процентов по кредитам за 2021 год составляет 88 721 тыс. руб.

Кредитными договорами с ПАО «Банк Санкт-Петербург» № 7700-15-00039 и №7700-15-00042 от 10.12.2015 г предусмотрена суммарная ставка по кредиту в размере 3М EURIBOR+ 4,61%(постоянная). Ставка пересматривается на ежеквартальной основе. Кроме того взимается ежемесячная плата за обслуживание кредита в размере 0,25%.

В 2021 г. с учетом отрицательной ставки RURIBOR были следующие ставки по кредиту с учетом ежемесячной платы:

с 01.01.2021 г. – 4,315 %;

с 11.03.2021 г. – 4,32 %;

с 11.06.2021 г. – 4,318 %;

с 11.09.2020 г. – 4,317 %

с 11.12.2020 г. – 4,275 %

17. Обеспечения выданные.

Общество в рамках Договоров залога № 7700-15-00039-ип от 10.12.2015 г., №7700-15-00039-2 от 22.09.2017 и № 7700-15-00042-ип от 10.12.2015 г. в качестве обеспечения обязательства по погашению кредитов, полученных у Филиал ПАО Банк «Санкт-Петербург» в г. Москве, передано имущество (здание и земельный участок) и право аренды земельного участка под зданием. Стоимость оценки на 31.12.2021 г. составила 7 340 088 тыс. руб. отражена на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Оценочная стоимость заложенного имущества выше обязательств по полученным кредитам.

Обеспечения обязательств и платежей выданные	Сумма оценки имущества по договору залога на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Сумма задолженности по кредиту на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Договор залога №7700-15-00039-2 от 22.09.2017	133 362	260 585
Договор залога №7700-15-00039-ИП от 10.12.2015	3 205 518	
Договор залога №7700-15-00042-ИП от 10.12.2015	3 205 517	1 557 786
Итого	**7 340 088**	**1 818 371**

18. Финансово - хозяйственная деятельность Общества.

Признание доходов и расходов.

Доходы общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается по методу начисления. Доходы от предоставления активов Общества в аренду относятся к доходам от обычных видов деятельности.

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

Прочие доходы и расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто.

Доходы и расходы от обычных видов деятельности.

В 2021 году Общество осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества, доходы по которой составили **368 576** тыс. руб. и отражены Обществом как доходы от обычных видов деятельности.

Расходы по содержанию недвижимого имущества в т. ч. амортизация составила **176 185 т**ыс. руб.

В 2021 году управленческие расходы Общества составили **66 754** тыс. руб.

Прочие доходы и расходы.

Состав прочих доходов и расходов за 2021 г.:

Статьи прочих доходов	Сумма, в тыс. руб.
Корректировка по налогу на имущество	18 665
Списанные доходы будущих периодов	4
Штрафные санкции и прочие доходы	11 750
Корректировка резерва на отпуск	4
Итого	**30 423**

Статьи прочих расходов	Сумма, в тыс. руб.
Курсовые разницы	17 528
Расходы при продаже валюты	854
расходы на банковские услуги	274
расходы не принимаемые к налогообложению	5
Гос.пошлины	133
прочие расходы	114
Итого	**18 908**

В Отчете о финансовых результатах курсовые разницы и операции по купле-продажи валюты с 2021 г. показываются сальдировано.

Расходы по налогу на прибыль

Финансовый результат (чистая прибыль (убыток)), выявленный за отчетный период, отражен за минусом причитающихся налогов и иных аналогичных обязательных платежей, с учетом разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода, в соответствии с ПБУ 18/2 по принципу отложенного налога

По состоянию за 2021 г.:

Показатель	Сумма, **в** тыс. руб.
Отложенный налог на прибыль (сальдо)	94
Налог на прибыль	48 146

Чистая прибыль (убыток)

Размер чистой прибыли за 2021 год составил **83 959** тыс. руб, при этом прибыль от продаж составила **125 637** тыс. руб.

19. Уставный, добавочный и резервный капитал

По стр. 1310 Бухгалтерского баланса отражен Уставный капитал Общества в размере 5 000 тыс. руб..

Уставный капитал Общества в течение отчетного года не изменялся.

По стр. 1340 Бухгалтерского баланса отражается переоценка внеобортных активов в размере 1 941 452 тыс. руб.

20. Отложенные налоговые обязательства

Обществом в бухгалтерской отчетности ОНА и ОНО показываются сальдировано по стр.1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Показатель	на 31.12.2021 г. тыс. руб.	на 31.12.2020 г. , тыс. руб.
ОНА "Оценочные обязательства и резервы"	4,4	5,0
ОНО " Внеоборотные активы"	318 679,6	347 137,4
Сальдо	318 675,2	347 132,4

21. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрыта в соответствии с ПБУ 11/2008.

Связанными сторонами общества в 2021 году являлись:

1. ООО «Инвест АГ»

Место нахождения: : г. Москва, ул. Дорогомиловская Б., д.14А

Доля в уставном капитале Общества - 100%.

Финансовые сделки в 2021 г. не заключались.

2. Ногаева Светлана Владимировна - единоличный исполнительный орган (генеральный директор) ООО «Палакарт»

В 2021 году была выплачена заработная плата и отпускные с учетом соц.взносов в сумме 145 тыс. руб.

Финансовые операции (выдача займов) в 2021 г. Ногаевой С.В. не осуществлялись.

3. ЗАО «Ферро-Эстейт»

ИНН 7731657323

Место нахождения: 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4

Единоличный исполнительный орган - Ногаева Светлана Владимировна.

Обществу в 2021 году оказаны услуги по ведению кадрового делопроизводства, в области информационных технологий, по обеспечению текущей административно- хозяйственной деятельности, юридические услуги и услуги по хранению документов, услуги по ведению бухгалтерского учета и формированию отчетности в соответствии с РСБУ, бюджетирование и иные сопутствующие услуги в области финансов согласно договора возмездного оказания услуг на сумму 25 200 тыс. руб. На 31.12.2021 г. задолженность перед Обществом составляет 1 340 тыс. руб. Обществу в 2021 г. было оказаны услуги по лицензионному договору на сумму 28,3 тыс. руб. На 31.12.21г. задолженность Общества составляет 7,1 тыс. руб.

4. АО «Нижняя Красносельская»

ИНН 7727659617

Место нахождения: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, корп.3

Единоличный исполнительный орган - Ногаева Светлана Владимировна .

Обществом оказаны услуги по аренде офисного помещения на сумму 134,1 тыс. руб. На 31.12.21 г. задолженность Общества составляет 6,3 тыс. руб.

22. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События, произошедшие после отчетной даты, не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Общества.

В течение 2021 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации не оказали влияние, в том числе вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

Вспышка вирусной инфекции (COVID-19) не оказала негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%. У Общества отсутствуют факты и события, которые могли бы повлиять на корректировку отчетности за 2021 год. как и на продолжение деятельности в дальнейшем.

В 2021 г. в связи с вирусной инфекцией (COVID-19) в мире и при принятых карантинных мерах на государственном уровне многих стан включая РФ, наблюдается значительное падение производства объемов производства и продаж . По мнению руководства Общества эти события относятся к категории не корректирующих события после отчетной даты, количественный эффект, которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. Руководство Общества следит за потенциальным воздействием этих событий и предпринимает все возможные меры по снижению негативных последствий.

Сохранены контрагенты (основные поставщики) в основной деятельности, сохранены основные заказчики. Сохранены исполняемые договоры. Сохранен штат сотрудников.

23. Информация по сегментам

В соответствии с ПБУ 12/2010 Информация по сегментам формируются на основе анализа источников и характера рисков, связанных с деятельностью Общества, а также прибыли, извлекаемой им, (организационная и управленческая структуры, система внутренней отчетности). В настоящей пояснительной записке для формирования данных по сегментам первичной признана информация по операционным сегментам, а вторичной — по географическим сегментам.

Первичная информация — операционные сегменты

В деятельности Общества могут быть выделены следующие операционные сегменты:

- сдача в аренду находящегося в собственности недвижимого имущества.

Вторичная информация — географические сегменты

Информация по географическому сегменту представляется по местам расположения рынков сбыта (потребителей (покупателей) товаров, работ, услуг).

Местом выполнения работ (оказания услуг) является город Москва.

24. Корректировки и прочие изменения, относящиеся к предыдущим периодам

Кадастровая стоимость здания, принадлежащего Обществу (77:06:0004001:9948) исходя из которой в 2020 г. исчислен налог на имущество составляет - 2 712 693 805,00 руб. Налог на имущество составил – 46 115 795 руб.

Обществом в судебном порядке пересматривалась кадастровая стоимость здания. По делу № 3а-4594/2020 в ходе рассмотрения апелляции принято решение суда от 21.01.2021 г. которым установлено по состоянию на 15 января 2019 года кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0004001:9948, общей площадью 20 251,9 кв.м., в размере, равном его рыночной стоимости - 2 190 102 804 рублей. После внесения данного решения в Росреестре Общество подало уточненную декларацию по налогу на имущество за 2019 и 2020 г. и пересчитало налог. Сумма корректировки отражена в бухгалтерском учете 2021 года.

Обществом принято решение с 01.01.2022 г. разницы, возникающие от переоценки основных средств, отражать не как постоянные, а как особая временная разница - результат операции, не включаемой в бухгалтерскую прибыль (убыток), а ОНО по ней отражать на счете 77 «Отложенные налоговые обязательства» в корреспонденции со счетом 83 «Добавочный капитал».

В этой связи 31.12.2021 г. было отражено ОНО в размере 318 300 тыс. руб. проводкой по Д-т сч 83 К-т сч 77.

В бухгалтерской отчетности за 2021 г. скорректированы следующие показатели отчетности за предыдущие периоды:

Показатели	Ранее представленные данные, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Данные после корректировки, тыс. руб.
стр.1340 Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 г.	2 293 322	-368 306	1 925 016
стр.1340 Бухгалтерского баланса на 31.12.2020 г.	2 293 322	-346 663	1 946 659
стр.1300 Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 г.	2 421 369	-368 307	2 053 062
стр.1300 Бухгалтерского баланса на 31.12.2020 г.	2 470 825	-346 663	2 124 162
стр.1420 Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 г.	583	368 307	368 890

стр.1420 Бухгалтерского баланса на 31.12.2020 г.	470	346 662	347 132
стр.3100 Отчета об изменениях капитала графа Добавочный капитал	2 293 322	-368 306	1 925 016
стр.3217 Отчета об изменениях капитала графа Добавочный капитал	0	21 644	21 644
стр.3100 Отчета об изменениях капитала графа Итого	2 421 369	-368 306	2 053 063
стр.3217 Отчета об изменениях капитала графа Итого	0	21 644	21 644
стр.3200 Отчета об изменениях капитала графа Добавочный капитал	2 293 322	-346 663	1 946 659
стр.3317 Отчета об изменениях капитала графа Добавочный капитал		28 363	28 363
стр.3200 Отчета об изменениях капитала графа Итого	2 470 825	-346 663	2 124 162
стр.3317 Отчета об изменениях капитала графа Итого		28 363	28 363
стр. 3600 Отчета об изменениях капитала на 31.12.2019 г.	2 421 369	-368 306	2 053 063
стр. 3600 Отчета об изменениях капитала на 31.12.2020 г.	2 470 825	-346 663	2 124 162

25. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на 31.12.2021 г. отсутствуют.

26. Государственная помощь и целевое финансирование

Общество в течение отчетного периода целевое финансирование и государственную помощь не получало.

27. Прекращение деятельности. Управление рисками. Развитие деятельности

Общество намерено осуществлять свою деятельность в будущем, у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

К Обществу претензий в 2021 г. не возникало. Судебных исков к Обществу не предъявлено. Общество Ответчиком в судах не выступает.

Руководство Общества выражает уверенность в способности Общества продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципами непрерывности деятельности.

Чистые активы Общества имеют положительное значение. Чистые активы больше уставного капитала.

На 31.12.2021 г – 4 503 283 тыс. руб.

На 31.12.2020 г – 4 802 517 тыс. руб.

На 31.12.2019 г – 4 388 590 тыс. руб.

Данные чистых активов говорят об устойчивом финансовом положении Общества.

Выручка от реализации в 2021 г. в размере 368 576 тыс. руб. по сравнению с 2020 г. 353 842 тыс. руб. выросла на 14 734 тыс. руб.

При этом за счет оптимизации затрат прибыль от продаж увеличилась на 24 578 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения составила 132 010 тыс. руб. , что на 1,47 раза выше прибыли 2020 г. – 89 574 тыс. руб.

С целью удержания арендаторов ряду арендаторов были предоставлены скидки по арендной плате.

В 2021 году ряд арендаторов съехал с высвобождением 576 кв.м., но это не сказалось на сокращение деятельности Общества.

Общество в течение 2021 года осуществляет маркетинговые процедуры.

Продолжается маркетирование вакантных площадей выведенных на рынок, общей площадью 976 кв. м.

Портфель заказов - арендаторов на 2022 г. остается сформированным с высокой заполняемостью помещений более 90%.

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Согласно оценке указанных рисков выявлено, что они не существенны и не влияют на бухгалтерскую отчетность общества.

Кредитные обязательства общества обеспечены залогом имущества и финансовыми вложениями по выданным займам.

Общество осуществляет мониторинг налоговых рисков.

Руководство Общества полагает, что налоговые обязательства полностью отражены в прилагаемой финансовой отчетности. Однако остается риск того, что контролирующие органы займут принципиально иную позицию в отношении вопросов, допускающих возможность неоднозначного толкования законодательства.

В связи с незначительностью штата компании риск потери высококвалифицированных кадров Обществом отсутствует.

Сумма чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 2 202 943 тыс. руб. и выше Уставного капитала, что соответствует требованиям ст. 14 Закона об обществах с ограниченной ответственностью.

28. Прочие сведения

Бухгалтерская отчетность общества ежегодно подлежит проверке аудиторскими организациями, выбираемыми на конкурсной основе – Решение акционера от 10.11.2021 принято решение утвердить аудитором общества на 2021 г. ЗАО «Аудиторская фирма «Критерий-Аудит», ИНН 7707120640.

Главный бухгалтер _____ Н. Н. Филимонова

По доверенности б/н от 06.12.2021 г.

08 февраля 2022 года