

## ЗАО «Бизнес Центр Павловский»

### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

#### 1. Сведения о компании

Полное наименование фирмы: Закрытое акционерное общество «Бизнес Центр Павловский»

- Юридический адрес: 115093, г. Москва, улица Павловская, д. 7
- Фактический адрес: 115093, г. Москва, улица Павловская, д. 7
- Дата государственной регистрации предприятия 03 июля 2002г.
- Уставный капитал общества составляет 7 994 000 руб.
- Свидетельство о регистрации серия 77 № 0452013, ОГРН 1027714000203, ИНН 7714272669
- Обществом выпущено 7 944 акций номинальной стоимостью 1 000 рублей.
- Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- Связанные стороны:

- Полномочия единоличного исполнительного органа и оперативное управление возложены на управляющую компанию ООО «Сентрал Пропертиз» согласно Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №УО-4 от 26 октября 2010 года. Генеральным директором управляющей компании является Егоров С.Е.

- Акционеры Общества:

До 25.01.2021г. :

Аванесян Игорь Григорьевич	1 324 акций
Большаков Антон Александрович	1 324 акций
Гарифуллин Искандар Гатинович	1 324 акций
Степанов Денис Вячеславович	1 324 акций
Тахаутдинов Шафагат Фахразович	1 324 акций
Тихтуров Евгений Александрович	1 324 акций
<b>Итого</b>	<b>7 944 акций</b>

С 25.01.2021г. - ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".

Основным видом деятельности организации является сдача собственного недвижимого имущества в аренду.

Сведения о занимаемых помещениях и земельных участках:

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Вид права	Общая площадь объекта, кв. м.	Адрес местоположения	Кадастровый (условный) номер объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс
1	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443691 от 08 июля 2010 г	8 981.5	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-715	48	21.11.02
2	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443690 от 08 июля 2010г.	62.2	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-714	48	21.11.02
3	Помещение, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ№449565 от	403.6	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-575	481	30.04.10

		02.12.10г					
4	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельство о собственности Серия 77АМ№421166 от 26.01.11г	18 138.4	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-574	481	30.04.10
5	Помещения, назначение: нежилое.	Запись ЕГРН 77:01:0002018:2419-77/051/2021-17 от 08.12.2021	2 701.5	г. Москва, Замоскворечье, ул. Пятницкая, д. 29	77:01:0002018:2419	15	08.12.2021
6	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-017088-001 от 29.05.01г.	2383	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	77:05:0001004:30	---	---
7	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-035341от 04.04.11г.	3917	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	77:05:0001004:70	---	---

Формат показателей бухгалтерской отчетности – тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно ст.5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Заключен Договор №2446/2022А от 25.02.2022г. на проведение аудиторской проверки Отчетности за 2021 год.

Среднегодовая численность сотрудников составляет в 2020 и 2021гг. - два человека.

## 2. Основные элементы учетной политики организации для бухгалтерского учета.

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.2. Учетная политика формируется исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

2.3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в организации возложены на бухгалтерию Управляющей Компании.

2.4. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) определять самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого конкретного объекта такого имущества в соответствии с периодом, в течение которого данное имущество служит (служило по данным продавца имущества или по данным БТИ для недвижимого имущества) для выполнения целей деятельности организации с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей,

- с классификацией основных средств, определяемой Правительством Российской Федерации,
- с иными нормативными положениями.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту основных средств определяются организацией самостоятельно исходя из срока полезного использования и фиксируются в учетных документах, например, в приказах или Актах ввода в эксплуатацию.

2.5. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

ГРУППЫ	Сроки
Машины и оборудование (кроме офисного)	1-20 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-10 лет
Офисное оборудование	3-5 лет
Сооружения	3-15 лет
Здания	свыше 30 лет
Другие виды основных средств	2-30 лет

2.6. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 тыс. рублей, а также книги, брошюры и другие издания учитываются в составе материально-производственных запасов.

2.7. При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

2.8. Расходы по кредитам (займам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.9. Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 Приказ Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н. при подготовке годовой отчетности применялось.

2.10. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа и кредита превышает 12 месяцев, учитываются в составе долгосрочной задолженности (п. 19 ПБУ 4/99).

2.11. Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов (оказание юридических и консультационных услуг, проведение обследований и экспертиз, потребление услуги связи, вознаграждение банку за выдачу гарантии, другие затраты, непосредственно связанные с получением займов и кредитов) производятся в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы (п. 8 ПБУ 15/2008).

2.12. Расходы будущих периодов подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся, равными долями. Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. Расходы признаются с учетом связи между произведенными доходами и расходами путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

В соответствии со ст. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»:

платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированных разовых платежей, отражаются в бухгалтерском учете пользователя (лицензиата) как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение срока действия договора.

Затраты на приобретение лицензии в бухгалтерском учете оформляются записью по счету 97 "Расходы будущих периодов".

2.13. Чистая прибыль Общества по окончании отчетного года по фондам не распределяется, кроме формирования резервного фонда согласно Уставу Общества

2.14. Основной вид деятельности – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. В собственности Общества находятся три здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Павловская, д.7., и здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7, стр. 1 и здания, расположенного по адресу: г. Москва, Замоскворечье, ул. Пятницкая, д. 29.

В связи с чем, к прямым расходам в бухгалтерском учете относятся следующие расходы, непосредственно связанные со зданием:

- Амортизация основных средств
- Страхование зданий
- Расходы по управлению и эксплуатации зданий
- Затраты на коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение зданий)

Остальные расходы включены в состав управленческих расходов.

### 3. Рыночные риски

**Рыночный риск** – это возможность возникновения у организации финансовых потерь вследствие неблагоприятного изменения курсов иностранных валют, процентных ставок. Основной целью управления рыночным риском является оптимизация соотношения риск/доходность, минимизация потерь при реализации неблагоприятных событий и снижение величины отклонения фактического финансового результата от ожидаемого. Разделяют рыночный риск на следующие составляющие: процентный риск; валютный риск.

Управление процентным риском осуществляется путем оптимизации структуры активов и пассивов по срокам и ставкам и на основе анализа разрывов активов и пассивов,

Для управления процентным риском используются следующие методы:

- снижение процентного риска за счет проведения консервативной процентной политики;
- регулярный пересмотр ставок по привлечению денежных средств юридических лиц и физических лиц;
- анализ активов и пассивов по срокам их возврата и процентным ставкам;

Общество активно и эффективно использует все методы управления процентными рисками.

### 4. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности организации.

#### 4.1. Расшифровки показателей бухгалтерской отчетности

##### 4.1.1. Расшифровка показателя строки 1150 «Основные средства»

##### Расшифровка показателя строки 11501 «Основные средства в организации»

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
Основные средства:	<b>1 296 444</b>	<b>1 257 005</b>	<b>1 990 173</b>
- первоначальная стоимость	1 768 971	1 768 971	2 541 572
- начисленная амортизация	(472 527)	(511 966)	(551 398)
В т.ч.:			
Недвижимое имущество (офисное здание инв. №48):	<b>209 168</b>	<b>198 062</b>	<b>186 956</b>
- первоначальная стоимость	350 642	350 642	350 642
- начисленная амортизация	(141 473)	(152 580)	(163 686)
Недвижимое имущество (офисное здание инв. №481):	<b>1 081 188</b>	<b>1 054 437</b>	<b>1 027 686</b>
- первоначальная стоимость	1 338 471	1 338 471	1 338 471
- начисленная амортизация	(257 283)	(284 035)	(310 786)
Недвижимое имущество (офисное здание инв. №15):	----	----	<b>768 429</b>
- первоначальная стоимость			768 429
- начисленная амортизация			----

##### Расшифровка показателя строки 11506 «Строительство объектов основных средств»

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
Незавершенная модернизация, в т.ч.:	<b>4 906</b>	<b>53 251</b>	<b>102 887</b>
Недвижимое имущество (офисное здание инв. №48)	4 906	53 251	102 887

В 2019 году начата модернизация фасадов здания (инв.№48), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7. На 31.12.2019г. стоимость произведенных затрат составила 4 906 тыс. руб., на 31.12.2020г. – 53 251 тыс. руб., на 31.12.2021г. – 102 887 тыс. руб. Работы планируется закончить в 2022 году.

#### 4.1.2. Наличие и движение основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2021г.	1 768 971	(511 966)	772 600	-	-	(39 432)	-	-	2 541 572	(551 398)
	за 2020г.	1 768 971	(472 527)	-	-	-	(39 439)	-	-	1 768 971	(511 966)
в том числе: Другие виды основных средств	за 2021г.	9 006	(7 110)	4 172	-	-	(564)	-	-	13 178	(7 674)
	за 2020г.	9 006	(6 578)	-	-	-	(532)	-	-	9 006	(7 110)
Офисное оборудование	за 2021г.	1 697	(893)	-	-	-	(260)	-	-	1 697	(1 153)
	за 2020г.	1 697	(601)	-	-	-	(292)	-	-	1 697	(893)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2021г.	68 131	(66 349)	-	-	-	(741)	-	-	68 131	(67 090)
	за 2020г.	68 131	(65 603)	-	-	-	(745)	-	-	68 131	(66 349)
Сооружения	за 2021г.	898	(898)	-	-	-	-	-	-	898	(898)
	за 2020г.	898	(893)	-	-	-	(5)	-	-	898	(898)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2021г.	63	(40)	-	-	-	(9)	-	-	63	(48)
	за 2020г.	63	(31)	-	-	-	(9)	-	-	63	(40)
Здания	за 2021г.	1 689 177	(436 678)	768 429	-	-	(37 857)	-	-	2 457 605	(474 535)
	за 2020г.	1 689 177	(398 821)	-	-	-	(37 857)	-	-	1 689 177	(436 678)

#### 4.1.3. Расшифровка показателей строки 1230 «Дебиторская задолженность»

##### Расшифровка показателей строки 1230:

тыс. руб.

Наименование	Счет	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
Авансы, выданные поставщикам	60.02	5 810	31 802	35 310
Задолженность покупателей	62.01	4 261	419	7 691
Проценты к получению	76.03	630	94	221
Расчеты с прочими дебиторами	76	1 819	1 932	1 954
<b>Итого по стр. 1230</b>		<b>12 520</b>	<b>34 247</b>	<b>45 176</b>

Тыс. руб.

Существенные контрагенты, задолженность по которым более 5% от всей суммы дебиторской задолженности: Наименование дебитора	Счет	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
ООО «АПОЛЛО КОНСТРАКШН»	60.02		161	4 976
АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	60.02	1 794	45	312
ПАО "Энел Россия"	62.01	647	----	----
ООО "БАУМЕТАЛЛ ГРУПП"	60.02, 60.32	----	25 349	21 782
ООО "СЕНТРАЛ ПРОПЕРТИЗ"	60.02	----	6 000	6 000
АО "Каспийский Трубопроводный Консорциум - Р"	62.01	2 880	----	6
ООО «Гастротек»	62.01	----	----	1 850
ООО "СТРОЙМОНТАЖСИСТЕМА"	60.02	1 378	----	----
ООО "Студия Эстрина"	60.02	1 677	236	----
ООО «ПЕРСОНА»	62.01	----	----	1 810
ООО "ПРАЙМСТАР Ресторантс Групп"	62.01	276	140	3 531
Департамент земельных ресурсов	76.09	1 805	1 805	1 832
Прочие несущественные		2 063	511	3 077

#### 4.1.4. Расшифровка показателей «Финансовые вложения»

##### 4.1.4.1. Расшифровка показателей строки 1240 «Финансовые вложения» (Краткосрочные)

По строке 1240 на 31.12.19г. отражены средства, размещенные на депозит:

Наименование	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.	Основание/ (%% ставка)	Дата возврата
БАНК ВТБ (ПАО)	55	10 000	Депозитный договор от 02.12.19г. (5,9%)	09.01.20
БАНК ВТБ (ПАО)	55	15 000	Депозитный договор от 11.12.19г. (5,9%)	24.01.20
БАНК ВТБ (ПАО)	55	200 000	Депозитный договор от 18.12.19г. (5,8%)	20.01.20
БАНК ВТБ (ПАО)	55	30 000	Депозитный договор от 24.12.19г. (5,75%)	15.01.20
БАНК ВТБ (ПАО)	55	8 000	Депозитный договор от 30.12.19г. (5,7%)	28.01.20
БАНК ВТБ (ПАО)	55	55 000	Депозитный договор от 31.12.19г. (5,4%)	15.01.20
БАНК ВТБ (ПАО)	55	15 000	Депозитный договор от 25.11.19г. (5,9%)	19.01.20
<b>Итого стр. 1240</b>		<b>333 000</b>		

По строке 1240 на 31.12.20г. отражены средства, размещенные на депозит:

Наименование	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.	Основание/ (%% ставка)	Дата возврата
БАНК ВТБ (ПАО)	55	30 000	Депозитный договор от 15.12.20г. (3,65%)	19.01.21
БАНК ВТБ (ПАО)	55	20 000	Депозитный договор от 15.12.20г. (3,60%)	11.01.21
БАНК ВТБ (ПАО)	55	39 000	Депозитный договор от 29.12.20г. (3,40%)	14.01.21
БАНК ВТБ (ПАО)	55	78 000	Депозитный договор от 30.12.20г. (3,30%)	18.01.21
<b>Итого стр. 1240</b>		<b>167 000</b>		

По строке 1240 на 31.12.21г. отражены средства, размещенные на депозит:

Наименование	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.	Основание/ (%% ставка)	Дата возврата
БАНК ВТБ (ПАО)	55	30 000	Депозитный договор от 15.12.21г. (7,35%)	19.01.22
БАНК ВТБ (ПАО)	55	40 000	Депозитный договор от 23.12.21г. (7,50%)	10.01.22
БАНК ВТБ (ПАО)	55	30 000	Депозитный договор от 24.12.21г. (7,50%)	19.01.22
БАНК ВТБ (ПАО)	55	39 000	Депозитный договор от 29.12.21г. (7,10%)	17.01.22
БАНК ВТБ (ПАО)	55	4 000	Депозитный договор от 30.12.22г. (0,10%)	14.01.22
<b>Итого стр. 1240</b>		<b>143 000</b>		

#### 4.1.4.2. Расшифровка показателей строки 1170 «Финансовые вложения» (Долгосрочные)

По строке 1170 отражены:

Наименование контрагента	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.			
		На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21	Основание
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.33	144 364	----	----	Соглашение о новации №1 от 04.07.14г. (Займ под 8%)
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.03	151 875	212 725	----	Соглашение о новации №1 от 04.07.14г. (Займ под 8%)
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.03	249 600	249 600	----	Договор займа №б/н от 13.10.15г. (Займ под 10%)
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.01	----	125 656	844 398	Купля-продажа доли №б/н от 22.12.20г.
<b>Итого стр. 1170</b>		<b>545 839</b>	<b>587 981</b>	<b>844 398</b>	<b>х</b>

22.12.2020г. заключены Договоры купли-продажи на приобретение долей ООО «Фабула Ком». В результате ЗАО «Бизнес Центр Павловский» является единственным участником ООО «Фабула Ком». Согласно Решению №1/2021 от 16.03.2021г. величина дополнительного вклада в Уставной капитал ООО «Фабула Ком» составила 718 741 тыс. руб.

Внесение дополнительного вклада в УК осуществлено внесением денежных средств в размере 256 416 тыс. руб. и зачетом денежных требований в части погашения задолженности по следующим Договорам займа на сумму основного долга 462 325 тыс. рублей:

Наименование контрагента	Номер счета	Сумма по балансу, руб.	
		На 16.03.21	Основание
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.03	212 725	Соглашение о новации №1 от 04.07.14г. (Займ под 8%)
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.03	249 600	Договор займа №б/н от 13.10.15г. (Займ под 10%)

Проценты, начисленные по финансовым вложениям согласно стр. 1170, отражены **по стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы».**

Тыс. Руб.

Наименование контрагента	Счет	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
ООО "ФАБУЛА КОМ"	76.39	63 441	----	----
ООО «ФАБУЛА КОМ»	76.03	170 958	250 091	----
<b>Итого стр. 1190</b>		<b>234 399</b>	<b>250 091</b>	<b>----</b>

**Движение финансовых вложений:**

Проценты, начисленные по финансовым вложениям, указанным по стр. 1170, отражены по стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»:

- проценты за 2020г. по предоставленным займам в рублях по строке 11906 в сумме 44 203 тыс. руб., за 2021г. – 8 626 тыс. руб.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	Курсовая разница	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные процентов	первоначальная стоимость	Курсовая разница
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	за 2021 г.	587 981	-	718 742	(462 325)	-	8 626	844 398	-
	за 2020 г.	494 713	51 126	209 506	(118 232)	(49 132)	44 203	587 981	-
Доли Фабула КОМ	за 2021г.	125 656	-	718 742	-	-	-	844 398	-
	за 2020 г.	-	-	125 656	-	-	-	125 656	-
займы в рублях	за 2021 г.	462 325	-	-	(462 325)	-	8 626	-	-
	за 2020 г.	401 475	-	83 850	(23 000)	-	42 308	462 325	-
займы в у.е.	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	93 238	51 126	-	(95 232)	(49 132)	1 895	-	-
Краткосрочные - всего	за 2021 г.	167 000	-	3 008 400	(3 032 400)	-	3 327	143 000	-
	за 2020 г.	333 000	-	5 283 000	(5 449 000)	-	9 304	167 000	-
займы в рублях	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	-	-	16 000	(16 000)	-	-	-	-
депозиты	за 2021 г.	167 000	-	3 008 400	(3 032 400)	-	3 327	143 000	-
	за 2020 г.	333 000	-	5 267 000	(5 433 000)	-	9 304	167 000	-
Финансовых вложений - итого	за 2021 г.	754 981	-	3 727 142	3 494 725	-	11 953	987 398	-
	за 2020 г.	827 713	51 126	5 492 506	(5 567 232)	(49 132)	53 507	754 981	-

**4.1.5. Сведения о собственном капитале.**

Тыс. руб.

Наименование	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
Сумма чистых активов	84 163	70 501	885 819
Уставный капитал	7 944	7 944	7 944
Резервный капитал	397	397	397

По итогам 2013 года согласно Уставу и п. 1 ст. 35 Закона N 208-ФЗ об Акционерных Обществах был сформирован резервный капитал, выделяемый из чистой прибыли организации для покрытия возможных убытков и потерь, в размере 5 % от размера Уставного капитала (Решение единственного акционера №02/2014 от 03.06.2014г.)

В 2019 году Добавочный капитал направлен на погашение убытка 2015г. согласно Протоколу внеочередного собрания акционеров №4/2019 от 02.12.19г. и Свидетельству об удостоверении №77АГ 0597079 от 02.12.19г.

В 2021 году принято решение о ликвидации ООО «Фабула Ком», в результате чего по Решению ликвидатора ЗАО «Бизнес Центр Павловский» получило частично имущество ООО на сумму 823 059 тыс. руб. Окончание ликвидации и полная передача имущества планируются во 2 кв. 2022г.

#### 4.1.6. Расшифровка показателя строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»

По данной строке отражена сумма полученных обеспечительных платежей согласно долгосрочным договорам аренды.

Тыс. руб.

№п/п	Арендатор	Здание	Счет	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
1	ООО «АВЕВА»	П1	76.06	2 943	3 056	----
2	ООО «АЛД Автомотив»	П1	76.06	369	369	446
3	Небанковская кредитная организация «Электронный платежный сервис» (ООО)	П1	76.06	5 288	6 038	6 454
4	АО «Каспийский Трубопроводный Консорциум – Р»	П1/П2	76.06	32 591	37 429	40 751
5	ООО «Издательская Группа «Азбука-Аттикус»	П1	76.06	5 956	6 551	---
6	ООО «Издательская Группа «Азбука-Аттикус»	П1	76.06	1 418	1 499	---
7	ООО «ЮРАГЕНТПРОФИ»	П1/П2	76.06	234	234	234
8	ООО «ЛР РУС»	П1	76.06	1 588	1 645	1 774
9	ООО «МАРТИНЕКС М»	П1	76.06	2 466	2 544	2 565
10	ООО «МАРТИНЕКС ЦЕНТР»	П1	76.06	594	613	639
11	ООО «РГХО»	П2	76.36	4 590	4 769	5 149
12	ООО «ДЖЕТ КОНСАЛТИНГ ПАРТНЕРС»	П1	76.06	----	295	315
13	ООО «ИНТЕРМАЯК»	П1	76.06	----	121	129
14	ООО «КОНКОРДИЯ ХОЛДИНГ»	П1	76.06	----	72	77
15	ООО «ПРАЙМИНВЕСТ ХОЛДИНГ»	П1	76.06	----	90	96
16	ООО «КЛМ»	П29	76.06	----	----	1 689
17	ООО «КФ-ЦЕНТР БАР»	П29	76.06	----	----	1 138
18	ООО «МАРУ П»	П29	76.06	----	----	1 458
19	ООО «ПЕРСОНА»	П29	76.06	----	----	1 738
20	ООО «Праймстар Ресторанс Групп»	П29	76.06	----	----	1 312
21	ООО «Праймстар Ресторанс Групп»	П2	76.06	----	----	442
22	Филиал АО «СТМикроэлектроникс СА» (Швейцария)	П2	76.06	----	----	1 697
23	ООО «Энел Грин Пауэр Рус»	П2	76.06	----	----	1 945
<b>ИТОГО по стр. 1450</b>				<b>58 789</b>	<b>65 325</b>	<b>70 047</b>

**4.1.7. Расшифровка показателя строки 1520 «Кредиторская задолженность»**

тыс. руб.

Наименование	Строка баланса	Счет	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
Задолженность поставщикам	15201	60.01	4 737	8 112	13 083
Авансы, полученные от покупателей, в т.ч. обеспечительные платежи по краткосрочным договорам аренды	15202	62.02, 62.32, 76.06, 76.36	77 496	81 616	100 494
Задолженность в бюджет по НДС	15203	68.02	33 309	24 551	28 809
Задолженность в бюджет по налогу на имущество	15203	68.08	10 782	4 621	11 501
Задолженность в бюджет по налогу на прибыль	15203	68.04	367	3 891	2 262
Расчеты с прочими кредиторами	15209	76.01,76 .05, 76.09	456	481	502
<b>Итого по стр. 1520</b>			<b>127 147</b>	<b>123 272</b>	<b>156 651</b>

Контрагенты, задолженность по которым более 5% от всей суммы кредиторской задолженности:

Тыс. руб.

Наименование кредитора	Счет	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
АО «Каспийский Трубопроводный Консорциум – Р»	62.02*	48 638	55 447	59 379
ООО «Сентрал Пропертиз»	60.01	3 358	3 782	4 227
ПАО «Энел Россия»	62.32*	9 556	9 931	9 729
ООО "Издательская Группа "Азбука-Аттикус"	76.06, 62.02*	----	----	12 793
Задолженность в бюджет ИФНС №25	68	44 458	33 063	42 571
Прочие несущественные		21 137	21 049	27 952

\* - суммы без учета НДС (Дт 76АВ)

#### 4.1.8. Расшифровка показателя строки 1410 «Долгосрочные заемные средства»

Кредитор	Общий лимит, тыс. руб.	Дата выдачи	Дата погашения	Ставка, % по траншам	Обеспечение	На 31.12.19		На 31.12.20		На 31.12.21	
						Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.	Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.	Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.
Банк ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение №02157/МР от 20.10.2017г.	2 086 346	20.10.17	20.10.24	Ключевая ставка + 1%	Договор об ипотеке №02157МР-ДИ от 22.11.2017г.	1 961 165	----	1 872 495	----	1 773 394	----
Банк ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение №02897/МР от 29.12.2018г.	200 000	10.04.2019	27.12.2025	Ключевая ставка + 1,25%	Договор о последующей ипотеке №02897МР-ДИ от 29.12.2018г.	97 000	----	93 750	----	90 000	----
<b>Итого стр. 1410</b>	-					<b>2 058 165</b>		<b>1 966 245</b>		<b>1 863 394</b>	

Заключен Кредитный договор №02897/МР от 29.12.2018г. с ВТБ Банком. Лимит выдачи кредита составляет 200 млн. рублей.

Денежные средства по Кредитному договору Общество получило 10.04.2019г.

#### 4.1.9. Расшифровка показателя строки 1510 «Краткосрочные заемные средства»

Кредитор	Общий лимит, тыс. руб.	Дата выдачи	Дата погашения	Ставка, % по траншам	Обеспечение	На 31.12.19		На 31.12.20		На 31.12.21	
						Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.	Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.	Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.
Банк ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение №02157/МР от 20.10.2017г.	2 086 346	20.10.17	20.10.24	Ключевая ставка + 1%	Договор об ипотеке №02157МР-ДИ от 22.11.2017г.	54 245	17 173	88 670	11 140	104 317	18 983
Банк ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение №02897/МР от 29.12.2018г.	200 000	10.04.2019	27.12.2025	Ключевая ставка + 1,25%	Договор о последующей ипотеке №02897МР-ДИ от 29.12.2018г.	2 000	875	3 250	615	4 000	983
<b>Итого стр. 15101</b>						<b>56 245</b>	<b>----</b>	<b>91 920</b>	<b>----</b>	<b>108 317</b>	<b>----</b>
<b>Итого стр. 15104</b>						<b>----</b>	<b>18 048</b>	<b>----</b>	<b>11 755</b>	<b>----</b>	<b>19 966</b>
<b>Итого стр. 1510</b>						<b>74 293</b>	<b>18 048</b>	<b>103 675</b>	<b>11 755</b>	<b>128 283</b>	<b>19 966</b>

Начисленные проценты по рублевым кредитам составили в 2019 году - 174 282 тыс. руб., в 2020 году – 123 531 тыс. руб., в 2021 году - 134 377 тыс. руб.

#### 4.1.10. Расшифровка показателя «Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные»

По состоянию на 31.12.19г., на 31.12.20г. и на 31.12.21г.– по Договору об ипотеке №02157MP-ДИ от 22.11.2017г. с Банком ВТБ (ПАО) в размере 3 045 996 тыс. руб. отражена оценочная стоимость предмета ипотеки:

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Вид права	Общая площадь объекта, кв. м.	Адрес местоположения	Кадастровый (условный) номер объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс
1	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443691 от 08 июля 2010 г	8981.5	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-715	48	21.11.02
2	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443690 от 08 июля 2010г.	62.2	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-714	48	21.11.02
3	Помещение, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ№449565 от 02.12.10г	403.6	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-575	481	30.04.10
4	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельство о собственности Серия 77АМ№421166 от 26.01.11г	18138.4	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-574	481	30.04.10

в т.ч. права аренды земельных участков:

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Вид права	Общая площадь объекта, кв. м.	Адрес местоположения	Кадастровый (условный) номер объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс
1	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-017088-001 от 29.05.11г.	2383	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	770501004030	---	---
2	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-035341от 04.04.11г.	3917	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	770501004070	---	---

Заключен Договор о последующей ипотеке №02897MP-ДИ от 29.12.2018г.

Прочие выданные обеспечения обязательств и платежей отсутствуют.

Получена Банковская гарантия АО "ЮниКредит Банк" в качестве обеспечительного платежа по Долгосрочному договору аренды №АР-ДА-01/10 от 30.04.2010г. с ПАО "Энел Россия" в размере:

- 33 868 тыс. рублей и сроком с 29.11.2019г. по 30.11.2020г.
- 35 102 тыс. рублей и сроком с 29.11.2020г. по 29.11.2021г.
- 34 392 тыс. рублей и сроком с 30.11.2021г. по 31.03.2022г.

**4.1.11. Расшифровка показателя «Объекты основных средств, предоставленные и полученные в аренду»**

Обществом заключены долгосрочные договоры аренды земельных участков (см. п.1 Пояснений).

По состоянию на 31.12.19г. предоставлены в аренду частично здания по адресу: г. Москва, ул. Павловская д.7 (П1) и г. Москва, ул. Павловская д. 7, стр. 1 (П2):

Здание	Общая площадь, кв. м	Сдаваемая площадь, кв. м	Балансовая стоимость общая, тыс. руб.	Балансовая стоимость в аренде, тыс. руб.
П1	9 043,70	7 088,32	209 168	163 943
П2	18 542,00	18 218,70 в т.ч. парковка 6.644,4	1 081 188	1 062 278

По состоянию на 31.12.20г. предоставлены в аренду частично здания по адресу: г. Москва, ул. Павловская д.7 (П1) и г. Москва, ул. Павловская д. 7, стр. 1 (П2):

Здание	Общая площадь, кв. м	Сдаваемая площадь, кв. м	Балансовая стоимость общая, тыс. руб.	Балансовая стоимость в аренде, тыс. руб.
П1	9 043,70	7 711,14	198 062	198 062
П2	18 542,00	15 988,88 в т.ч. парковка 6.644,4	1 054 437	1 054 437

По состоянию на 31.12.21г. предоставлены в аренду частично здания по адресу: г. Москва, ул. Павловская д.7 (П1), г. Москва, ул. Павловская д. 7, стр. 1 (П2), г. Москва, ул. Пятницкая, д. 29 (П29):

Здание	Общая площадь, кв. м	Сдаваемая площадь, кв. м	Балансовая стоимость общая, тыс. руб.	Балансовая стоимость в аренде, тыс. руб.
П1	9 043,70	7 694,15	186 956	159 057
П2	18 542,00	18 215,90 в т.ч. парковка 6 644,4	1 027 686	1 009 599
П29	2 701,5	2 451,0	768 429	697 175

**4.1.12. Расшифровка показателя строки 1110 «Нематериальные активы»  
Наличие и движение нематериальных активов**

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода		Поступило	Выбыло	начислено амортизации	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Исключительное право владельца на товарный знак	за 2021 г.	51	(51)	-	-	-	51	(51)
	за 2020 г.	51	(49)	-	-	(2)	51	(51)
	за 2019 г.	51	(43)	-	-	(6)	51	(49)

#### 4.1.13. Расшифровка показателя строки 1250 «Денежные средства»

Тыс. руб.

Наименование счета	На 31.12.19	На 31.12.20	На 31.12.21
Расчетные счета, в т.ч.	4 223	7 461	4 679
Расчетный счет Райффайзенбанк	436	270	342
Расчетный счет Веста	----	249	9
Расчетный счет ВТБ	3 787	6 942	4 324
Расчетный счет Тинькофф Банк	----	----	4

#### 4.1.14. Расшифровка показателя строки 1530 «Доходы будущих периодов»

По строке 1530 отражен ежемесячный доход от безвозмездного получения неотделимых улучшений от арендатора ЗАО «ЭНЕРДЖИ КОНСАЛТИНГ/Бизнес Серв»:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2020г.	2019г.
Безвозмездно полученные неотделимые улучшения	341	370	398

### 4.2. Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах

4.2.1. Основным видом деятельности организации является сдача собственного недвижимого имущества в аренду.

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021 г.	2020 г.
Выручка от основного вида деятельности – сдачи внаем собственного недвижимого имущества (100% от общей суммы реализации)	599 904	558 278
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	(127 755)	(117 647)
Управленческие и коммерческие расходы	(46 222)	(40 639)
Прибыль от продаж	425 927	399 992
Доходы/расходы от участия в других организациях	823 059	----
Проценты к получению	11 953	53 507
Проценты к уплате	(134 377)	(123 531)
Прочие доходы	1 520	30 857
Прочие расходы	(45 717)	(137 181)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>1 082 365</b>	<b>223 644</b>
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>1 030 368</b>	<b>165 431</b>
Базовая прибыль (убыток) на акцию	130	21

4.2.2. Расшифровка показателя строки 2120 «Себестоимость проданных товаров, работ, услуг»:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Амортизация ОС и НМА	39 432	39 441
Водоснабжение	705	688
Страховая премия	793	742
Тепло	5 874	4 326
Эксплуатация и управление зданий	59 887	54 323
Электроэнергия	21 063	18 127
<b>Итого</b>	<b>127 755</b>	<b>117 647</b>

## 4.2.3. Расшифровка показателя строки 2220 «Управленческие расходы»

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Аренда земли	7 221	7 221
Аудиторская проверка	420	420
Вознаграждение агента, маркетинг	932	18
Нотариальные услуги	25	51
Оплата труда	167	146
ОС и НМА в МПЗ	25	9
Прочие расходы	2 831	1 325
Ремонтные работы	12 524	14 234
Страховые взносы (ЕСН до 2010 г.)	50	44
Услуги по управлению	21 825	16 960
Услуги связи	202	211
<b>Итого</b>	<b>46 222</b>	<b>40 639</b>

## 4.2.5. Расшифровка показателя строки 2320 «Проценты к получению»

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Проценты по депозитам и займам	11 953	53 507
<b>Итого</b>	<b>11 953</b>	<b>53 507</b>

## 4.2.6. Расшифровка показателя строки 2330 «Проценты к уплате»

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Проценты к уплате по заемным средствам	134 377	123 531
<b>Итого</b>	<b>134 377</b>	<b>123 531</b>

## 4.2.7. Расшифровка показателя строки 2340 «Прочие доходы»

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Прочие доходы	71	137
Доходы, полученные при ликвидации ООО «Фабула Ком»	823 059	----
Удержание обеспечительного платежа	----	7 389
Курсовые разницы	----	2
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	----	20 022
Доходы в виде списания кредиторской задолженности	21	---
Прибыль прошлых лет (в т.ч. налог на имущество)	1 428	3 307
<b>Итого</b>	<b>824 579</b>	<b>30 857</b>

## 4.2.8. Расшифровка показателя строки 2350 «Прочие расходы»

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Госпошлина	398	120
Курсовые разницы	2	----
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	----	91 436
Налог на имущество	44 960	42 135
НДС	1	571
Не принимаемые для целей налогообложения (Представительские расходы, штрафы и пени ИФНС)	261	1 503
Услуги банка	95	56
Убыток прошлых лет	----	1 360
<b>Итого</b>	<b>45 717</b>	<b>137 181</b>

## 4.2.9. Информация по формированию Налога на прибыль

Тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Прибыль /( Убыток) до налогообложения	1 082 365	223 644
Текущий налог на прибыль в НУ	(52 455)	(58 956)
Отложенный налог на прибыль	744	770
Списание на финансовый результат отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет	(286)	(27)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>1 030 368</b>	<b>165 431</b>

Тыс. руб.

Финансовый результат в БУ и НУ	Сумма дохода/расхода за 2020г.	Налог на прибыль (20%) за 2020г.
Прибыль текущего периода в БУ	223 644	44 729
Прибыль текущего периода в НУ	294 778	58 956
Прибыль текущего периода в НУ с учетом корректировок 2021г.	296 206	59 241

Наименование расхода/дохода, по которым сформирована разница между БУ и НУ	Сумма дохода/расхода за 2020г., тыс. руб.	ПНО/ПНА, ОНО/ОНА, (20%) тыс. руб.	Примечание
внереализационные доходы, не принимаемые к налогообложению	(29)	(6)	Д
ОС менее 100 000,00 руб.	---	---	ОНО
амортизация ОС	449	90	Р
амортизация ОС	3 970	794	ОНО
амортизация ОС	(120)	(24)	ОНА
курс. Разница по расчетам в у.е.	(4 312)	(862)	ПНД
курс. Разница по расчетам в у.е	69 821	13 964	ПНР
внереализационные расходы, не принимаемые к налогообложению	1 490	298	ПНР
<b>Итого</b>	<b>х</b>	<b>13 484</b>	<b>ПНР (ПНД)</b>
	<b>х</b>	<b>794</b>	<b>ОНО</b>
	<b>х</b>	<b>(24)</b>	<b>ОНА</b>
Наименование расхода/дохода, по которым сформирована разница между БУ и НУ	Сумма дохода/расхода за 2021г., тыс. руб.	ПНО/ПНА, ОНО/ОНА, (20%) тыс. руб.	Примечание
внереализационные доходы, не принимаемые к налогообложению	(29)	(6)	ПНД
прибыль прошлых лет	(1 428)	(285)	ПНД
Доход от ликвидации Фабулы Ком	(823 059)	(164 612)	ПНД
ОС менее 100 000,00 руб.	(113)	(23)	ОНО
амортизация ОС	449	90	ПНР
амортизация ОС	3 951	790	ОНО
амортизация ОС	(121)	(24)	ОНА
внереализационные расходы, не принимаемые к налогообложению	259	52	ПНР
<b>Итого</b>	<b>х</b>	<b>(164 761)</b>	<b>ПНР (ПНД)</b>
	<b>х</b>	<b>767</b>	<b>ОНО</b>
	<b>х</b>	<b>(24)</b>	<b>ОНА</b>

Финансовый результат в БУ и НУ	Сумма дохода/расхода за 2021г., тыс. руб.	Налог на прибыль (20%) за 2019г., тыс. руб.
Прибыль текущего периода в БУ	1 082 365	216 473
Прибыль текущего периода в НУ	262 274	52 455

## 5. События после отчетной даты.

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности Общества за 2021 год:

### 5.1 Изменение ключевой ставки ЦБ

Наименование показателя	На 31.12.20	На 31.12.21	На 18.03.22
Ключевая ставка ЦБ, %	7,75	6,25	20,0

### Заключены два кредитных соглашения с Банком ВТБ (ПАО):

- Кредитное соглашение №02157/МР от 20.10.2017г.
- Кредитное соглашение №02897/МР от 29.12.2018г.

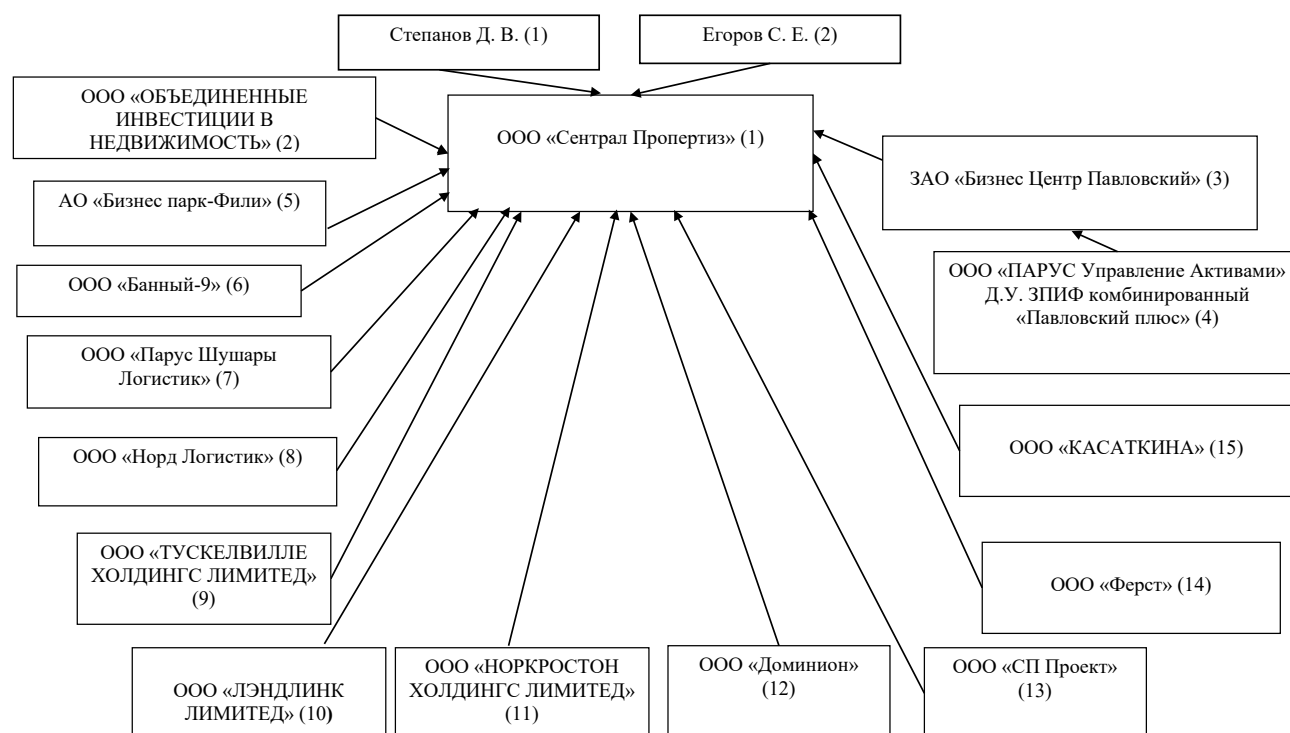
Согласно условиям Соглашений процентная ставка обязательства зависит напрямую от ключевой ставки ЦБ (Ключевая ставка + 1%). Таким образом, резкое повышение ключевой ставки приведет к росту внереализационных расходов, а, соответственно, к снижению чистой прибыли по итогам 2022г. на 165 млн. руб.

### 5.2 Ликвидация ООО «Фабула КОМ»

В 2021 году принято решение о ликвидации ООО «Фабула Ком», в результате чего по Решению ликвидатора ЗАО «Бизнес Центр Павловский» получило частично имущество ООО на сумму 823 059 тыс. руб., что отражено в доходах 2021г. Окончание ликвидации и полная передача имущества планируются во 2 кв. 2022г. Соответственно, в дату ликвидации стоимость финансовых вложений в размере 844 398 тыс. руб. увеличит прочие расходы ЗАО в 2022г. на сумму 844 398 тыс. руб.

## 6. Связанные стороны и операции с ними.

### СХЕМАТИЧЕСКОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРУППЫ ЛИЦ



6.1. Согласно Протоколу внеочередного собрания акционеров №3/2021 от 11.08.21г. и Протоколу внеочередного собрания акционеров №5/2021 от 27.12.21г. были начислены и выплачены дивиденды в следующем размере:

Тыс. руб.

Акционер	Сумма
ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс"	215 021
<b>ИТОГО</b>	<b>215 021</b>

## 6.2. ООО «Сентрал Пропертиз»

### 6.1.1 Арендатор

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-21/Ар от 16.11.2019г. Выручка по Договору за 2020г. –11 070 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%., за 2021г. – 11 220 тыс. руб., в т.ч. НДС.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

### 6.1.2 Управляющая компания

Заключен Договор на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании №УО-4 от 26 октября 2010 года. Вознаграждение за исполнение функций исполнительного органа в 2021г. составило 27 152 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, в 2020г. – 21 349 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

Задолженность ЗАО по Договору на 31.12.21г. составляет 4 227 тыс. руб., является текущей и погашена 19.01.2022г.

**6.3. ООО «ФАБУЛА КОМ» - заемщик, с 22.12.2020г. ЗАО «Бизнес Центр Павловский» является единственным участником ООО «Фабула Ком»:**

Договор	Общий лимит	Дата выдачи	Дата погашения	Ставка, %	Обеспечение	На 31.12.19, тыс. руб.		На 31.12.20, тыс. руб.		На 31.12.21, тыс. руб.	
						Сумма долга	Непогашенные %%	Сумма долга	Непогашенные %%	Сумма долга	Непогашенные %%
Соглашение о новации №1 от 04.07.14г	6 750 тыс. USD	04.07.14	31.12.24	8	нет	144 364	63 441	----	----	----	----
Соглашение о новации №1 от 04.07.14г ДС от 01.03.20г.	151 875 тыс. руб.	04.07.14	31.12.24	8	нет	151 875	66 742	212 725	120 914	----	----
Договор займа №б/н от 13.10.15г.	249 600 тыс. руб.	14.10.15	31.12.25	10	нет	249 600	104 217	249 600	129 177	----	----
Договор займа №б/н от 26.12.16г. (Займ под 7%)	100 000 тыс. руб.	26.12.16	31.12.19	7	нет	----	----	----	----	----	----

Финансовые вложения в ООО «ФАБУЛА КОМ» на 31.12.2021г. составляют 844 398 тыс. руб.

**6.4. ООО «Банний-9» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят акционеры ЗАО «Бизнес Центр Павловский»:**

Гарифуллин Искандар Гатинович
Тахаутдинов Шафагат Фахразович
Тихтуров Евгений Александрович

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-24/Ар от 16.11.2019г. Выручка по данному Договору за 2021г. – 238 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2020г. – 232 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%. По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.5. ООО «Альмерия» - арендатор, в состав участников которого входят акционеры ЗАО «Бизнес Центр Павловский»:**

До 29.01.2021г.

Аванесян Игорь Григорьевич
Большаков Антон Александрович
Гарифуллин Искандар Гатинович
Степанов Денис Вячеславович
Тахаутдинов Шафагат Фахразович
Тихтуров Евгений Александрович

С 29.01.2021г. единственный участник ООО «Альмерия» - единственный акционер ЗАО «Бизнес Центр Павловский» - ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".

Заключены Договоры аренды нежилого помещения №БЦП-20-3/Ар от 11.03.2020г., №БЦП-19-4/Ар от 17.03.2019г. Выручка по данным Договорам за 2021г. – 182 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2020г. – 177 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.6. ООО «Эликом» - арендатор, в состав участников которого входят акционеры ЗАО «Бизнес Центр Павловский»:**

До 29.01.2021г.:

Аванесян Игорь Григорьевич
Большаков Антон Александрович
Гарифуллин Искандар Гатинович
Степанов Денис Вячеславович
Тахаутдинов Шафагат Фахразович
Тихтуров Евгений Александрович

С 29.01.2021г. единственный участник ООО «Альмерия» - единственный акционер ЗАО «Бизнес Центр Павловский» - ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-17/Ар от 17.10.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 244 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2020г. – 238 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.7. ООО «Объединенные инвестиции в недвижимость» - арендатор, единственным участником которого на 31.12.2020г. являлась Управляющая компания ЗАО «Бизнес Центр Павловский» - ООО «Сентрал Пропертиз».**

С мая 2021г. в состав участников ООО «Объединенные инвестиции в недвижимость» входят:

Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.
Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз», участник ООО «Парус Управление Активами» - Доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".
Стародубцев Кирилл Владимирович	участник ООО «Парус Управление Активами» - Доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".
Новиков Алексей Николаевич	участник ООО «Парус Управление Активами» - Доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз», участник ООО «Парус Управление Активами» - Доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-18-23/Ар от 01.09.2018 г. Выручка по данным Договорам за 2021г. – 56 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2020г. – 54 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.8. ООО «Доминион» - арендатор, управляющей компанией и участником которого является ООО «Сентрал Пропертиз».**

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-03/Ар от 09.06.2021г. Выручка по Договору за 2021г. – 49 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%..

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.9. ООО «СП-Проект» - арендатор, управляющей компанией и участником которого является ООО «Сентрал Пропертиз».**

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-04/Ар от 21.07.2021 г. Выручка по Договору за 2021г. – 29 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%..

По состоянию на 31.12.21г. задолженность составляет 22 тыс. руб.

**6.10. ООО «Парус Управление Активами» - арендатор, являющийся доверительным управляющим ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" – единственного акционера ЗАО, участниками которого являются сотрудники Управляющей компании ООО «Сентрал Пропертиз»:**

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»,

Заключены Договоры аренды нежилого помещения №БЦП-20-9/Ар от 22.06.2020г. и №БЦП-21-02/Ар от 17.06.2021г. Выручка по Договорам за 2021г. – 2 474 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, в 2020г. – 117 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.11. ООО «НОРД Логистик» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:**

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»,

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-3/Ар от 02.02.2021 г. Выручка по Договору за 2021г. – 213 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.12. ООО «Парус Шушары Логистик» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:**

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»,

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-2/Ар от 02.02.2021 г. Выручка по Договору за 2021г. – 146 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.13. ООО «Лэндлинк Лимитед» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:**

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-20/Ар от 16.11.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 228 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.14. ООО «Норкростон Холдингс Лимитед» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:**

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-11/Ар от 16.06.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 233 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.15. ООО «Тускелвилле Холдингс Лимитед» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:**

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-12/Ар от 16.06.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 235 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

**6.16. ООО «Ферст» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:**

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-13/Ар от 16.04.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 387 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, в 2020г. – 380 тыс. руб., в т.ч. НДС.

По состоянию на 31.12.21г. задолженность отсутствует.

## 7. Формирование Отчета о движении денежных средств

Используемые подходы:	
для классификации денежных потоков, отличных от денежных потоков по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	Раздельный учет денежных потоков
для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте	По курсу ЦБ на дату совершения операции
учет НДС	Потоки рассчитаны с учетом НДС

Депозиты не относятся Обществом к денежным эквивалентам и учитываются в составе финансовых вложений.

В связи с тем, что «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» – это основной (и единственный) вид деятельности Общества, то все поступления от арендаторов отражены по стр. 4111 "от продажи продукции, товаров, работ и услуг".

Существенные денежные потоки со связанными сторонами на 31.12.2021г. и 31.12.20г. отражены в следующих строках Отчета о движении денежных средств:

Номер строки ОДДС	Сумма, тыс. руб.		Связанная сторона
	2021г.	2020г.	
<b>4121</b> «платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги»	(26 707)	(26 925)	ООО «Сентрал Пропертиз»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	11 220	11 070	ООО «Сентрал Пропертиз»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	182	192	ООО «Альмерия»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	238	232	ООО «Баннй-9»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	245	258	ООО «Эликом»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	49	----	ООО «Доминион»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	7	----	ООО «СП Проект»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	213	----	ООО «НОРД Логистик»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	146	----	ООО «Парус Шушары Логистик»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	207	----	ООО «Лэндлинк Лимитед»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	212	----	ООО «Норкростон Холдингс Лимитед»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	214	----	ООО «Тускелвилле Холдингс Лимитед»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	387	380	ООО «Ферст»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	2 474	117	ООО «Парус Управление Активами»
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	56	54	ООО "ОБЪЕДИНЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ"
<b>4111</b> «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	244	238	ООО «ФАБУЛА КОМ»
<b>4213</b> «поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг»	-----	50 382	ООО «ФАБУЛА КОМ»
<b>4214</b> «поступления дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям .....»	258 717	6 230	ООО «ФАБУЛА КОМ»
<b>4219 «прочие поступления»</b>	50 000	----	ООО «ФАБУЛА КОМ»
<b>4322</b> «платежи на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников»	(215 021)	(179 065)	Акционеры

#### 8. Сравнительные данные.

Изменение вступительных остатков отчетности нет.

18.03.2022г.

Руководитель

Егоров С.Е.