

# Акционерное Общество Специализированный Застройщик «Багратион»

125284, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой,  
пр-кт Ленинградский, д. 35, стр. 1, этаж 5, помещ. I, ком. 84  
тел. (495)589-22-22

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО Специализированный Застройщик «Багратион» за 2022г. (текстовая и табличная часть)

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Каток в Березках» (далее Общество) и его имущественном положении.

### Раздел I. Общие положения

#### 1. Основные сведения об Обществе

1.1. Полное фирменное наименование Общества - Акционерное общество "Специализированный застройщик "Багратион"

1.2. Краткое фирменное наименование Общества – АО "Специализированный застройщик "Багратион"

1.3. Юридический адрес Общества: 125284, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, пр-кт Ленинградский, д. 35, стр. 1, этаж 5, помещ. I, ком. 84

1.4. Сведения о государственной регистрации Общества

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1217700087660**;

Дата регистрации: **01.03.2021г.**;

Наименование регистрирующего органа: **Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г. Москвы.**

1.5. Структура капитала

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000,00 руб. и полностью оплачен денежными средствами.

Уставный капитал Общества, вид и количество акций на 31.01.2021г.:

№	Акционеры	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (руб.)
1	ООО УК «КЛ-ИНВЕСТ» Д.У. ЗПИФ «Багратион Эстейт»	100	10 000,00
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>100 %</b>	<b>10 000,00</b>

Уставный капитал Общества, вид и количество акций на 31.12.2022г.:

№	Акционеры	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (руб.)
1	ООО УК «КЛ-ИНВЕСТ» Д.У. ЗПИФ «Багратион Эстейт»	100	10 000,00
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>100 %</b>	<b>10 000,00</b>

#### 2. Состав органов управления Общества

На 31.12.2021г. генеральным директором являлся Истомин Сергей Александрович.

На основании решения единственного акционера Общества генеральным директором выбран Еременко Дмитрий Владимирович.

### **3. Численность сотрудников Общества**

Численность сотрудников Общества на конец отчетного года составила 2 чел. Общество не является субъектом малого предпринимательства.

### **4. Основной вид деятельности Общества**

Основным видом деятельности АО Специализированный Застройщик «Багратион» является ОКВЭД 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

### **5. Информация об Аудиторе Общества**

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СКОУП».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «СКОУП»

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751

ООО «СКОУП» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС) и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02.03.2020 года за основным регистрационным номером записи ОРНЗ 12006079975

## **Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности**

### **1. Основы составления отчетности:**

Бухгалтерский учет в обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличном и текстовом формате, сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета, в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, по формам бухгалтерской отчетности, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н.

Принятая организацией учетная политика на 2022г. применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики). Изменения учетной политики организации производятся в случаях, установленных главой III Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 N 106н.

Общество использует план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. №94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению».

Для ООО «Каток в Березках» отчетным годом является период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

### **2. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»**

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

Операций в иностранной валюте в 2022г. не проводилось.

Курс валют на 31.12.2022г. и 31.12.2021г.:

USD	70,3375	74,2926
EUR	75,6553	84,0695

### 3. Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, а также МСФО (IAS) 16.

При признании в бухгалтерском учете основные средства оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации по объектам основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. №1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования. К нормам амортизации для целей налогового учета по объектам амортизируемого имущества, повышающие и понижающие коэффициенты Обществом не применяются. Общество применяет амортизационную премию для целей налогового учета.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом. Начисление амортизации приостанавливается в случае перевода основного средства на консервацию на срок более 3-х месяцев, а также в период реконструкции и модернизации продолжительностью свыше 12 месяцев. В бухгалтерском учете и отчетности Общества объекты основных средств, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

Активы, в отношении которых выполняются перечисленные условия и имеющие стоимость ниже 100 тыс. руб. за единицу, отражаются на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности таких объектов до выбытия из эксплуатации организуется контроль за их движением на забалансовом счете «Малоценные ОС» до момента полной потери эксплуатационных качеств с присвоением уникального номера каждой единице.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16). Стоимость права равна сумме обязательства по аренде и платежей, перечисленных до получения недвижимости в аренду. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. После принятия к учету стоимость ППА погашается путем начисления амортизации. Ставка дисконтирования, применяемая для расчета условного обязательства установлена на уровне 14 %.

Общество арендует у ООО «Галс-Девелопмент» офисное помещение, расположенное по адресу: 125284, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, пр-кт Ленинградский, д. 35, стр. 1, этаж 5, помещ. I, ком. 84.

Данные по строке 1250 отражены в Таблице.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Право пользования активом	за 2022г.	-	-	938	-	-	(48)	938	(48)	890
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 4. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Для целей налогового учета, расходы на приобретение (создание) нематериальных активов стоимостью менее суммы стоимости амортизируемого имущества, определенной п. 1 ст. 256 НК РФ в размере 40 000 рублей, признаются единовременно в составе материальных расходов на основании пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

На 31.12.2021г. и 31.12.2022г. нематериальные активы отсутствуют.

#### 5. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. Вложения классифицируются как финансовые, если они произведены с намерением получать выгоды (доходы) в будущем.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в качестве оборотных активов, если предполагаемый срок погашения (выбытия) данных финансовых вложений не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Переклассификация долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных производится в случае, если срок их погашения (выбытия) на отчетную дату составляет менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

На 31.12.2021 финансовые вложения отсутствуют.

Период	Вид финансового вложения	% владения	Сумма, тыс. руб.	Резерв, тыс. руб.
На 31.12.2022	Вложения в уставный капитал ООО «Паром»	2,5	50 000	0

#### 6. Расходы на НИОКР и технологические работы

Расходы на НИОКР отсутствуют.

#### 7. Материально-производственные запасы (МПЗ)

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных Запасов» ФСБУ 5/2019, утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Материально-производственные запасы (далее – МПЗ) учитываются в сумме фактических затрат на их приобретение, с учетом транспортно-заготовительных расходов, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем непосредственного (прямого) их включения в фактическую себестоимость сырья и материалов.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи отражается в бухгалтерском учете, в виде начисления резерва на величину разницы между учетной стоимостью и чистой стоимостью продажи запасов.

Активы стоимостью до 40 000 руб. и сроком службы до года списываются на затраты по мере отпуска их в производство и отражаются за балансом в целях осуществления контроля за их сохранностью.

В отчетном периоде МПЗ не передавались в залог.

На 31.12.2021г. и на 31.12.2022г. материальные ценности отсутствуют.

## 8. Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов отражены по строке 1260 бухгалтерского баланса. Аналитические данные представлены в таблице в тыс. руб.

Вид расходов	Номер строки баланса	Балансовая стоимость на 31.12.2022г., тыс. руб.	Балансовая стоимость на 31.12.2021г., тыс. руб.
Лицензии, неисключительные права на программные продукты, срок окончания списания более 12 месяцев после отчетной даты	1261	1	2
<b>ВСЕГО</b>	-	<b>1</b>	<b>2</b>

## 9. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование показателя	Строка баланса	На 31.12.2021	На 31.12.2022
Дебиторская задолженность	1230	-	7 608
в том числе:			
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая	1235	-	7 608
авансы выданные	1237	-	83

	Резервы по сомнительной задолженности		-	-
	расчеты с внебюджетными гос. органами	1238	-	7
	прочие дебиторы, в т.ч.	1239	-	7 518
	проценты по долговым финансовым вложениям, проценты по депозитам	-	-	7 518

Структура кредиторской задолженности представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование показателя		Строка баланса	На 31.12.2021	На 31.12.2022
Краткосрочная кредиторская задолженность		1520	55	2 100
	в том числе			
	поставщики, подрядчики	1521	55	92
	задолженность по налогам, сборам	1524	-	2 008

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

#### 10. Уставный, добавочный и резервный капитал

Размер уставного капитала на 31.12.2021г. составляет 10 тыс. руб., на 31.12.2022г. – 10 тыс. руб.

В составе добавочного капитала Общества отражен в клад в имущество не увеличивающий уставный капитал общества в 2021 году внесено 1 500 тыс. руб. на основании решения единственного акционера, в 2022 году на основании решения единственного акционера от 24.03.22г. внесено 3 200 тыс. руб., на основании решения единственного акционера от 29.11.2022г. было внесено 2 059 000 тыс. руб.

#### 11. Денежные средства и денежные эквиваленты

В соответствии с п.5 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам Общество относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев.

Информация по открытым счетам Общества представлена в п.4 «Платежные реквизиты» Раздела 1.

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2021г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2022г., в тыс. руб.
Рубли	ОАО Банк ВТБ, Расчетный счет	553	34
<b>ИТОГО</b>		553	34

Информация о денежных средствах (эквивалентах), размещенных на депозитных счетах, отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Наименование эквивалента, банка. Сроки.	Остаток денежных эквивалентов на 31.12.2021г., в тыс. руб.	Остаток денежных эквивалентов на 31.12.2022г., в тыс. руб.
Рубли	Депозит на специальном счете;	-	2 015 150

	Размещен в ОАО Банк ВТБ; Ставка - процентная ставка устанавливается банком.		
--	---	--	--

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) отсутствует.

## **12. Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).**

### **12.1 Условные активы и условные обязательства.**

На 31.12.2021г. у Общества отсутствуют полученные и выданные обеспечения.

Неопределённость в отношении срока исполнения и величины обязательства отсутствует. Общество оценивает вероятность неисполнения Кредиторами обязательств маловероятной.

### **12.2 Оценочные резервы и оценочные обязательства**

По состоянию на 31.12.2021 г. Обществом не формировались резервы по сомнительным долгам.

Резервы по дебиторской задолженности по связанным сторонам не формировались.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

По сомнительным долгам, которые представлены задолженностью по процентам по выданным займам, начисление резерва отражается бухгалтерской записью по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» в корреспонденции с кредитом счета 63.03 «Резервы по сомнительным долгам (прочие дебиторы)».

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходов.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в пункте 6 «Финансовые вложения» настоящего раздела.

Оценочное обязательство создается в соответствии с методикой, отраженной в учетной политике Общества.

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

## **13. Доходы и расходы.**

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

Выручка и Себестоимость продаж за 2021г. и 2022г. отсутствует.

Размер управленческих расходов за 2021г. составляет 977 тыс. руб., в 2022г. – 2 000 тыс. руб. Управленческие расходы ежемесячно в полном объеме признаются в расходах Общества, структура управленческих расходов представлена в таблице.

Наименование статей	За 2022 г., в тыс. руб.	За 2021 г., в тыс. руб.
Амортизация права пользования активом (ППА)	48	-
Аренда помещения	72	87
Аудиторские услуги РСБУ	50	-
Ведение и хранение реестра владельцев именных ценных бумаг	19	22
Консультативные, информационные услуги	827	454
Поддержка и сопровождение ПО	4	4
Расходы по окладу основного персонала	708	286
Страхование от несчастных случаев на производстве	2	4
Страховые взносы основного персонала	212	86
Услуги по управлению компанией	19	-
Юридические услуги	39	34
<b>ИТОГО</b>	<b>2 000</b>	<b>977</b>

Коммерческие расходы в 2021г. и 2022г. отсутствует.

Структура расходов по строке 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах (ОФР) представлена в разрезе элементов затрат:

Наименование статей	За 2022 г., в тыс. руб.	За 2021 г., в тыс. руб.
Процентный расход по арендным платежам	41	-
Расходы по банковскому обслуживанию	30	16
Прочие расходы	11	-
<b>ИТОГО</b>	<b>82</b>	<b>16</b>

Строка 2320 «Проценты к получению» на 31.12.2022г. равна 13 559 тыс. руб. Сумма процентов к уплате отражена по строке 2330 составила 1 437 тыс. руб.

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, за отчетный период отсутствует.

Прочие доходы, не зачисленные на счет прибылей и убытков в отчетном периоде, отсутствуют.

#### 14. Займы и кредиты полученные.

Учет расходов по полученным займам и кредитам, включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н.

На 31.12.2021г. полученные займы и кредиты отсутствуют.

Информация о полученных и погашенных займах в 2022г. указана в Таблице.

Контрагент	Номер и дата договора	Сумма займа, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.
Галс-Девелопмент ООО	ДЗ0108/22-ГД-СЗБ от 01.08.22	3 000	11

Галс-Девелопмент ООО	Д30508/22-ГД-СЗБ от 05.08.22	48 000	1 345
Галс-Девелопмент ООО	Д32406/22-ГД-СЗБ от 24.06.22	2 000	82

На 31.12.2022г. полученные займы и кредиты отсутствуют.

### 15. Оценка имущества

В соответствии со ст. 12 Федерального закона №402-ФЗ, оценка активов и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении:

- имущества, приобретенного за плату - путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку;
- имущества, полученного безвозмездно - по рыночной стоимости на дату оприходования;
- имущества, произведенного в самой организации - по фактической стоимости его изготовления.

### 16. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения.

В течение отчетного периода (2021г.) были отражены операции, оказывающие влияние на изменение отложенных налоговых активов, обязательств, и постоянных налоговых обязательств Общества, соответствующая информация представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование разницы	Сумма 31.12.2022,	Влияние на	Сумма 31.12.2021,
	тыс. руб.	текущий налог на прибыль 2022 года, тыс. руб.	тыс. руб.
Отложенные налоговые активы (ОНА)			
Арендные обязательства	241	241	0
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	<b>0</b>
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)			
Основные средства	178	178	0
Проценты по обязательствам	63	63	
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>242</b>	<b>242</b>	<b>0</b>
<b>Разница ОНА и ОНО</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>

В связи с изменениями ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н Общество, начиная с даты образования применяет порядок учета отложенных активов и обязательств балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе и Отчете о финансовых результатах свернуто.

Величина условного дохода/расхода по налогу на прибыль за 2022г. составила 2 008 тыс.руб., в 2021г. составила (199 тыс.руб.) Величина постоянного налогового обязательства/актива за 2021г. составила 75 тыс.руб., за 2022г. составил 183 тыс.руб. При расчете величины постоянных и временных разниц Обществом применяется ставка налога на прибыль, равная 20%.

## Раздел III. Раскрытие прочей информации

### 1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

## 2. События после отчётной даты

В январе 2023г. Общество приобрело оставшуюся долю (97,5%) в ООО «Паром» у ГУП гор. Москвы «ЦЕНТР-СИТИ» за 2 000 000 тыс. руб. по договору б/н от 13.01.23г.

## 3. Корректировка показателей бухгалтерской отчетности.

Корректировка показателей бухгалтерской отчетности не происходило.

## 4. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

Фонд оплаты труда управленческого персонала за 2021г. составляет 59 тыс. рублей. В составе управленческих расходов наибольший удельный вес занимают расходы на оплату труда, что связано с привлечением высококвалифицированных кадров для эффективного управления Обществом.

<b>Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.</b>	
<b>Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:</b>	<b>920</b>
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	708
Сумма, начисленных страховых взносов	212
<b>Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:</b>	<b>372</b>
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	286
Сумма, начисленных страховых взносов	86

## 5. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

По состоянию на 31.12.2021г., на 31.12.2022г. контролирующей организацией является ООО КЛ-ИНВЕСТ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Багратион Эстейт» (Далее ЗПИФ).

Перечень связанных сторон приведен в Приложении № 1 к пояснениям.

В 2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Операции по движению денежных средств без учета сумм НДС, в тыс. руб.

<b>Показатели</b>	<b>Общества под контролем ЗПИФ</b>
<b>Вклад в имущество, НДС не облагается</b>	
Поступления 2021	0
Поступления 2022	2 060 800

## 6. Информация о средствах целевого финансирования в соответствии с требованием ПБУ 13/2000

За отчетный период, бюджетные средства целевого финансирования Общество не получало, остаток средств на соответствующих счетах бухгалтерского учета отсутствует.

## 7. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании

По итогам 2022г. компанией получена прибыль в размере 8 032 тыс. руб. Валюта баланса составляет 2 073 737 тыс. рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 декабря 2021 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2022 г., в тыс. руб.
517	2 070 749

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

## 8. Бухгалтерская отчетность

В отчете о движении денежных средств Общества свернуто отражаются следующие потоки денежных средств:

- налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

- поступление и выбытие денежных эквивалентов;

- поступление и выбытие депозитов, размещенных на банковских счетах в кредитных организациях сроком свыше 3 месяцев, квалифицируемых Обществом в качестве финансовых вложений.

В отчете о финансовых результатах свернуто отражаются следующие прочие доходы и расходы:

- переоценка вложений в ценные бумаги

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции Приказа от 19.04.2019г. №61н), с детализацией показателей, в соответствии с учетной политикой Общества.

## 9. Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности

### 9.1 Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

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

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

В 2022 г. на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Руководство Общества провело анализ потенциальных рисков волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок и будущей бизнес-стратегии Общества в целях оценки потенциального влияния на деятельность Общества.

## Механизм управления рисками

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

### **Риск изменения процентной ставки**

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

### **Валютный риск**

Общество оказывает услуги, приобретает товары, работы, услуги в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

### **Правовые риски**

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

### **Репутационные риски**

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве услуг и реализуемой Обществом продукции, соблюдении сроков поставок продукции. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

### **Страновые и региональные риски**

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

### **Прочие риски**

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности в экономике Российской Федерации произошли значительные события, приводящие к увеличению экономической неопределенности, которая привела к снижению стоимости российских активов на финансовых рынках. С учетом информации, доступной на данный момент, выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Компании с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе не представляется возможным.

## **9.2. Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества.**

## **Налогообложение**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако, есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с трансфертным ценообразованием, может быть существенным для финансовой отчетности Группы, однако вероятность такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценена.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду.

Российские налоговые органы продолжают осуществлять обмен информацией в отношении трансфертного ценообразования, а также других связанных с налогами вопросов, с налоговыми органами других стран. Эта информация может использоваться налоговыми органами для выявления операций, которые будут дополнительно подробно анализироваться.

Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

## **Трансфертное ценообразование**

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном



Приложение №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г.

3 1 1 2 2 0 2 2

Состав связанных лиц на

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица)/ ИНН физического лица (при наличии) <sup>1</sup>	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания <sup>2</sup>	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1.	Еременко Дмитрий Владимирович	3	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа	02.08.2022	0	0
2.	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «КЛ-ИНВЕСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Багратион Эстейт»	5167746441660	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного общества	24.01.2022	100	100
3.	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр-Сити»	1037703009057	Входит в одну группу лиц	06.05.2022	0	0
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Паром»	1227700268927	Входит в одну группу лиц	06.05.2022		