

Общество с ограниченной ответственностью

«Искра-Парк»

г. Москва

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

Раздел I. Общие сведения.

1. Основные сведения об Обществе.

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Искра-Парк».

Краткое наименование предприятия: ООО «Искра-Парк»

Юридический адрес: 125284, Москва г, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5, помещение 1, комната 139

Дата государственной регистрации: 16.08.2007г., Свидетельство выдано МИФНС №46 по г. Москве, ОГРН 1077759155430

Размер уставного капитала ООО «Искра-Парк» составляет 10 тыс. рублей.

Уставный капитал ООО «Искра-Парк» в 2022 году не изменялся.

Единственным участником Общества является компания ООО «Проект Настасьинский», ИНН 7705619561, размер доли составляет 100 %.

Численность работников на 31.12.2022 г. составляет 16 человек.

ООО «Искра-Парк» подлежит обязательному аудиту в соответствии с критериями ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307 «Об аудиторской деятельности»

2. 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.

3. Состав органов управления Общества

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор.

Генеральным директором Общества с 26.05.2022г. по настоящее время является Мухин А.А. До 26.05.2022г. Единичным исполнительным органом являлся генеральный директор Управляющей компании ООО «Галс-Девелопмент» Адамов В.Е.

4. Основной вид деятельности Общества.

Основным видом деятельности ООО «Искра-Парк» является ОКВЭД 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

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) и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в РФ.

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.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами по бухгалтерскому учету. Принятая организацией учетная политика 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 Приказом 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 «Искра-Парк» отчетным годом является период с 01 января 2022 года 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. Информация об учетной политике.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

3. 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 ноября 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.

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте отсутствует. Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях отсутствует.

Величина курсовых разниц, зачисленных на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов организации, отсутствуют.

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 ноября 2006г. № 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.

. Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, составил:

<u>валюта</u>	<u>курс валюты по состоянию на</u> <u>31.12.2022</u>	<u>курс валюты по состоянию на</u> <u>31.12.2021</u>
USD (Доллар США)	70,3375	74,2926
EUR (Евро)	75,6553	84,0695

Величина курсовых разниц, образовавшаяся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте отсутствует.

Величина курсовых разниц, зачисленных на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов организации, отсутствует.

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 декабря 2007 г. № 153н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны для использования за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного действия определяется Обществом исходя из срока прав на нематериальный актив или ожидаемого срока его использования, в течение которого предполагается получать экономические выгоды.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом, исходя из срока их полезного использования.

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 100 000 рублей, признаются единовременно в составе материальных расходов на основании пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ.

Данные о первоначальной, остаточной стоимости нематериальных активов, размере накопленной амортизации представлены в следующей таблице в тыс. руб.:

Нематериальный актив, Инвентарный номер,	На 31.12 2021 г.			За период		На 31.12.2022 г.		
	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисленные амортизации	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Товарный знак словесный "Офисно-деловой центр Искра Парк" (св. № 782212), БП-000056	48	(6)	42	-	(5)	48	(11)	37
Товарный знак комбинированный "ОФИСНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ИСКРА ПАРК" (св. № 782215), БП-000057	48	(6)	42	-	(5)	48	(11)	37
Товарный знак "Бизнес-парк ИСКРА" (св. № 757159), БП-000026	68	(13)	55	-	(8)	68	(21)	47
Товарный знак "Iskra-Park" (св. 514509), 000000134	84	(66)	18	-	(14)	84	(80)	4
Товарный знак "Искра-Парк" (св. 514508), 000000135	84	(66)	18	-	(14)	84	(80)	4
Веб-сайт http://iskra-park.ru , 000000115	3294	(3294)	-	-	-	-	-	-
Итого	3626	(3451)	175	-	(47)	332	(203)	129

Нематериальный актив, Инвентарный номер,	На 31.12 2020 г.			За период		На 31.12.2021 г.		
	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисленные амортизации	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Товарный знак словесный "Офисно-деловой центр Искра Парк" (св. № 782212), БП-000056	48	-	48	-	(6)	48	(6)	42
Товарный знак комбинированный "ОФИСНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ИСКРА ПАРК" (св. № 782215), БП-000057	48	-	48	-	(6)	48	(6)	42

Товарный знак "Бизнес-парк ИСКРА" (св. № 757159), БП-000026	68	(5)	63	-	(8)	68	(13)	55
Товарный знак "Iskra-Park" (св.514509), 000000134	84	(52)	32	-	(14)	84	(66)	18
Товарный знак "Искра-Парк" (св.514508), 000000135	84	(52)	32	-	(14)	84	(66)	18
Веб-сайт http://iskra-park.ru , 000000115	3294	(3294)	-	-	-	3294	(3294)	-
Итого	3626	(3403)	223	-	(47)	3626	(3451)	175

5. Основные средства.

С 01.01.2022 года Общество применяет 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 переходе на ФСБУ 6/2020 Общество применило альтернативный способ отражения в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики.

Изменение нераспределенной прибыли в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 отражено по строке 2520 "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" Отчета о финансовых результатах.

В отчетном периоде Общество применяло лимит стоимости основных средств для их учета в составе материально-производственных запасов в сумме 100 000 руб.

В бухгалтерском учете основные средства оцениваются по первоначальной стоимости, инвестиционная недвижимость оценивается по переоцененной справедливой стоимости.

Основные средства принимаются к налоговому учету в соответствии со ст. 257 НК РФ по первоначальной стоимости, за исключением сумм амортизационной премии согласно п.9 ст.258 НК РФ.

Стоимость объектов основных средств, за исключением инвестиционной недвижимости, 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.

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не подлежит амортизации.

Основные средства, предназначенные для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов, в разделе «Основные средства». Сопоставимые показатели за предыдущие периоды 2021 год и 2020 год также отражены в разделе «Основные средства».

Сведения об основных средствах:

Земельные участки и объекты природопользования по строке баланса 1151 в тыс. руб.:

Группа учета ОС	Стоимость на 31.12.2020г.	Изменение за период	Стоимость на 31.12.2021г.	Увеличение за период	Выбытие	Остаточная стоимость на 31.12.2022г.
Земельный участок по адресу: Москва, Ленинградский пр., вл.35, стр.1	-	-	-	746 841	-	746 841

Незавершенные капитальные вложения в земельные участки и объекты природопользования по строке баланса 1152 в тыс. руб.:

Группа учета ОС	Стоимость на 31.12.2020г.	Изменение за период	Стоимость на 31.12.2021г.	Увеличение за период	Выбытие	Остаточная стоимость на 31.12.2022г.
Земельный участок по адресу: Москва, Ленинградский пр., вл.35	1 542 000	-	1 542 000	-	746 797	795 203

На отчетную дату право собственности на земельный участок в составе строки баланса 1152 не зарегистрировано.

По строке баланса 1153 «Объекты основных средств, предназначенные во временное пользование оцениваются как инвестиционная недвижимость с ежегодной переоценкой по справедливой стоимости в составе:

-Объект недвижимого имущества: Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.35, стр.1 (БЦ «Искра-Парк»)

Вид актива (объекта недвижимого имущества): Объект основных средств, предназначенный для предоставления во временное пользование.

Дата ввода в эксплуатацию: 08.05.2020г.

-Объекты недвижимого имущества- машиноместа в Многофункциональном комплексе с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.35, стр.2 (Апартаменты).

Вид актива (объекта недвижимого имущества): Объекты основных средств, предназначенные для предоставления во временное пользование. Данные объекты недвижимости (машиноместа) частично переведены на консервацию, ввод в эксплуатацию осуществляется по мере предоставления помещений в аренду.

Информация о первоначальной и остаточной стоимости объектов основных средств по строке баланса 1153 представлена в нижеследующих таблицах в тыс. руб.:

Группа учета ОС	На 31.12.2021 г.					За период					На 31.12.2022 г.		
	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Изменение стоимости в межотчетном периоде	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	Списание амортизации	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здание: БЦ "Искра-Парк" по адресу: Ленинградский пр., д.35, стр.1	9 430 899	(940 939)	8 489 960	6 044 091	730 686	(815 364))	940 939	15 390 312	-	15 390 312	-	15 390 312	
Прочие виды объектов недвижимости (Машиноместа) по адресу: Ленинградский пр., д.35, стр.2	861 384	(2 523)	858 861	-	8 489	(48 353)	2 523	821 520	-	821 520	-	821 520	
Другие виды основных средств, относящиеся к зданиям	44 629	(15 575)	29 054	2 167	-	-	15 575	46 796	-	46 796	-	46 796	
Машины и оборудование (включая офисное оборудование)	7 026	(617)	6 409	(62)	57 384	-	-	64 348	-	64 348	-	64 348	
Производственный и хозяйственный инвентарь	19 881	(1 374)	(18 507)	(4 520)	765	-	1 374	16 126	-	16 126	-	16 126	
Итого	10 363 819	(961 028)	9 402 791	6 041 676	797 324	(863 717)		16 339 102	-	16 339 102	-	16 339 102	
Группа учета ОС	На 31.12.2020 г.					За период					На 31.12.2021 г.		
	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Списание амортизации	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здание: БЦ "Искра-Парк" по адресу: Ленинградский пр., д.35, стр.1	8 979 326	(396 619)	8 582 886	451 573	(544 499)	-	-	9 430 899	(940 939)	8 489 960	-	-	8 489 960
Прочие виды объектов недвижимости (Машиноместа) по адресу: Ленинградский пр., д.35, стр.2	861 384	-	861 384	-	(2 523)	-	-	861 384	(2 523)	858 861	-	-	858 861
Другие виды основных средств, относящиеся к зданиям	44 629	(7 050)	37 579	-	(8 525)	-	-	44 629	(15 575)	29 054	-	-	29 054
Машины и оборудование (включая офисное оборудование)	-	-	-	7 026	(617)	-	-	7 026	(617)	6 409	-	-	6 409
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	19 881	(1 374)	-	-	19 881	(1 374)	18 507	-	-	18 507
Итого	9 885 339	(403 669)	9 481 850	478 480	(555 547)	-		10 363 819	(961 028)	9 402 791	-	-	9 402 791

Незавершенные капитальные вложения в материальные ценности по строке баланса 1154 в тыс. руб.:

Группа учета ОС	На 31.12.2021 г.		За период		На 31.12.2022 г.	
	Стоимость	Увеличение стоимости	Увеличение стоимости	Выбытие	Остаточная стоимость	Остаточная стоимость
Основное средство Здание: БЦ "Искра-Парк" по адресу: Ленинградский пр., д.35, стр.1	94 505	762 319	762 319	(722 077)	134 747	134 747
Группа учета ОС	На 31.12.2020 г.	За период	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2022 г.	Остаточная стоимость	Остаточная стоимость
Основное средство Здание: БЦ "Искра-Парк" по адресу: Ленинградский пр., д.35, стр.1	Стоимость 164 119	Увеличение стоимости 430 462	Стоимость 164 119	Выбытие (500 076)	94 505	94 505

Информация о первоначальной и остаточной стоимости объектов основных средств по строке баланса 1155 представлена в нижеследующих таблицах в тыс. руб.:

Группа учета ОС	На 31.12.2021г.				За период				На 31.12.2022г.			
	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Изменение остаточной стоимости в межотчетном периоде	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Списание амортизации	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания, в том числе	8 085	(596)	7 489		(516)			8 085	(1 113)	6 972	(1 113)	6 972
Нежилое помещение этаж № 1, расположенное в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, пр.Ленинградский, д.35	8 085	(596)	7 489	-	(516)			8 085	(1 113)	6 972	(1 113)	6 972
Машины и оборудование	1 798	(281)	1 517	(396)	(78)	(1 161)	249	241	(110)	131	(110)	131
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 780	(1 033)	1 747	(2 193)	(115)		837	587	(311)	276	(311)	276
Прочие виды основных средств	7 468	(5 248)	2 220	(2 320)	(693)	(857)	2528	4 291	(3 413)	878	(3 413)	878
Итого	20 131	(7 158)	12 973	(4 909)	(1 402)	(2 018)	3 614	13 204	(4 947)	8 257	(4 947)	8 257

Группа учета ОС	На 31.12.2020г.			За период				На 31.12.2021г.		
	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Списание амортизации	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания, в том числе	13 770	(3 499)	10 271	-	(2 676)	(5 685)	5 580	8 085	(596)	7 489
Нежилое помещение этаж № 1, расположенное в многокв.доме по адресу: г.Москва, пр.Ленинградский, д.35	8 085	(80)	8 005	-	(516)	-	-	8 085	(596)	7 489
Неотделимое улучшение (офис продаж, отделка)	5 685	(3 420)	2 265	-	(2 160)	(5 685)	5 580	-	-	-
Сооружения	2 471	(1 446)	10 25	-	(913)	(2 471)	2 359	-	-	-
Машины и оборудование	145	(66)	80	1 703	(255)	(50)	40	1 798	(281)	1 517
Производственный и хозяйственный инвентарь	17 750	(15 782)	1 967	348	(568)	(15 318)	15 318	2 780	(1 033)	1 747

С 01.01.2022 года Общество ведет учет аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Учет аренды». Общество применило способ признания и оценки права пользования активом (ППА) по справедливой стоимости при переходе на ФСБУ 25/2018 (п. 50 ФСБУ 25/2018).

Право пользования предметом аренды (ППА) Общество отражает в составе основных средств в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Стоимость ППА погашается путем начисления амортизации. Срок полезного использования ППА равен сроку аренды (п. п. 13, 17 ФСБУ 25/2018).

Общество арендует у ООО «Галс-Девелопмент» офисное помещение, расположенное по адресу: 125284, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, пр-кт Ленинградский, д. 35, стр. 1, этаж 5, помещ. I, ком. 139.

Право пользования активом отражено по строке баланса 1156 в сумме 748 тыс. руб.

Влияние ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018 на нераспределенную прибыль	Сумма, тыс. руб.
Оценка стоимости инвестиционной недвижимости	6 044 091
Перевод ОС в малоценное оборудование	(6 216)
Пересчет амортизации	962 293
Пересчет отложенного налогового актива	259
Пересчет отложенного налогового обязательства	(1 400 312)
Разница, отраженная в строке 2520 Отчета о финансовых результатах за 2022 год	5 600 115

6. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. Вложения классифицируются как финансовые, если они произведены с намерением получать экономические 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 в виде займов, осуществляется ежемесячно.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. При создании резерва под обесценение финансовых вложений стоимость таких финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности за вычетом суммы образованного резерва.

По выданным займам расчет оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется

В отчетном периоде и на дату составления отчетности финансовые вложения у Общества отсутствуют.

7. Расходы на НИОКР и технологические работы

Расходы на НИОКР отсутствуют.

8. Материально-производственные запасы.

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н.

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.

Списание материально-производственных запасов при отпуске в производство производится по средней себестоимости.

Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем непосредственного (прямого) их включения в фактическую себестоимость сырья и материалов.

Активы стоимостью до 100 000 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.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены по строке 1213 готовая продукция и по строке 1217 затраты в недвижимость, в части объектов, подлежащих реализации в краткосрочном периоде до 12 месяцев, на которые зарегистрировано право собственности в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Ленинградский пр., д.35, стр.2.

В отчетном периоде МПЗ не передавались в залог.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 с 01.01.2021 Общество отражает перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта).

Стоимостной показатель «Расходы будущих периодов» на 31.12.2022 и 31.12.2021 Общество отражает по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Сопоставимые показатели за 2020 год отражены по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Движение материально-производственных запасов, отраженных по строке 1210 бухгалтерского баланса представлено в таблице, в тыс. руб.:

	Обороты за период						Сальдо на 31.12.2022
	Сальдо на 31.12.2021	поступило	списано в себестоимость	Начислен резерв	восстановлен резерв	списано в убытки	
Материалы (инвентарь и хозяйственные принадлежности)	655	30 647	(30 951)	-	-	-	351
Готовая продукция	1 198 331	20 955	(1 120 086)		2 833		102 033
Товары	-	111 212	(29 942)	-	-	-	81 270
Недвижимость предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 12 месяцев	20 354	-	(20 354)	-	-	-	-
Итого:	1 219 340	162 814	(1 201 333)	-	2 833	-	183 654

	<u>Обороты за период</u>						Сальдо на 31.12.2021
	Сальдо на 31.12.2020	поступило	списано в себестоимость	Начислен резерв	восстановлен резерв	списано в убытки	
Материалы (инвентарь и хозяйственные принадлежности)	3 748	41 086	(44 181)	-	-	-	655
Готовая продукция	3 075 800	13 730	(1 914 051)	-	22 852	-	1 198 331
Недвижимость предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 12 месяцев	33 028	4 767	(17 441)	-	-	-	20 354
Итого:	3 112 576	59 584	(1 975 673)	-	22 852	-	1 219 340

9. Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих внеоборотных или оборотных активов, в зависимости от срока их погашения.

Аналитические данные отраженных по строке 1262 бухгалтерского баланса представлены в таблице в тыс. руб.

	<u>Обороты за период</u>						Сальдо на 31.12.2022
	Сальдо на 31.12.2021	поступило	списано в себестоимость	Начислен резерв	восстановлен резерв	списано в убытки	
Расходы будущих периодов	203	541	(566)	-	-	-	178
Итого:	203	541	(566)	-	-	-	178

	<u>Обороты за период</u>						Сальдо на 31.12.2021
	Сальдо на 31.12.2020	поступило	списано в себестоимость	Начислен резерв	восстановлен резерв	списано в убытки	
Расходы будущих периодов	34	418	(249)	-	-	-	203
Итого:	34	418	(249)	-	-	-	203

10. 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 задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

Общество формирует резервы по сомнительной дебиторской задолженности.

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование показателя	Строка баланса	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Дебиторская задолженность	1230	258 779	136 886	257 714
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, включая	1231	-	-	3 174
покупатели, заказчики	1232	-	-	3174
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая	1235	258 779	136 886	254 540
покупатели, заказчики	1236	2 265	14 217	52 274
авансы выданные	1237	159 205	106 070	90 330
расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1238	81 827	11 105	93 330
прочие дебиторы	1239	11 268	6 582	23 263
Резервы по сомнительной дебиторской задолженности	-	(5 103)	(1 088)	(4 688)

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

Кредиторскую задолженность составляет задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками за выполненные работы.

Дебиторская и кредиторская задолженность классифицируется с учетом сроков её погашения следующим образом:

- задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты;

- задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Общество отражает задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в том числе на основании справок-расчетов (без учета НДС) в отношении работ/услуг, фактически оказанных в отчетном периоде, но не закрытых документально на дату составления отчетности, по которым с большой долей вероятности, работы/услуги будут приняты.

На 31.12.2022 г. кредиторская задолженность по оказанным работам/услугам, но не полученным от поставщиков на отчетную дату первичным документам отражена по строке баланса 1521 «Поставщики и подрядчики» в сумме 11 744 тыс. руб.

На 31.12.2021 г. кредиторская задолженность по оказанным работам/услугам, но не полученным от поставщиков на отчетную дату первичным документам в сумме 24 976 тыс. руб. отражена по строке баланса 1521 «Поставщики и подрядчики».

Структура кредиторской задолженности представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование показателя	Строка баланса	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Кредиторская задолженность		1 187 248	1 310 841	2 200 050
Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, включая	1452	621 307	561 840	1 085 155
поставщики и подрядчики	1453	19 613	19 558	1 004 123
авансы полученные	1454	601 694	542 282	81 032
Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая	1520	565 941	749 001	1 114 895
поставщики и подрядчики	1521	92 834	92 321	179 778
авансы полученные	1522	374 369	462 196	776 772
расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1524	96 716	186 246	155 639
прочие кредиторы	1525	2 022	8 238	2 706

11. Денежные средства

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства, находящиеся на расчетном и депозитных счетах в ПАО «Банк ВТБ».

Информация о денежных средствах, размещенных на депозитных счетах, отражена по строке 1251 бухгалтерского баланса.

(тыс. руб/тыс.USD)

Банк, счет	Валюта	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
ПАО Банк ВТБ, Расчетный счет	рубли	31 988	865	1 276
ПАО БАНК ВТБ Расчетный (EUR)	EUR	-	-	-
ПАО БАНК ВТБ Расчетный (USD)	USD	5 070	-	-
	рубли	356 640	-	-

Информация о денежных средствах (эквивалентах), размещенных на депозитных счетах, отраженных по строке 1251 бухгалтерского баланса:

	Валюта	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Депозит* на специальном счете. Размещен в ПАО Банк ВТБ	Рубли	1 247 400	1 062 600	511 350
Депозит* на специальном счете. Размещен в ПАО Банк ВТБ	USD	-	5 016	5 003
	рубли		-	369 605

(тыс. руб./тыс.USD)

* процентная ставка устанавливается банком

В Отчете о движении денежных средств поступления от покупателей и заказчиков, платежи поставщикам и подрядчикам отражены без учета НДС.

Налог на добавленную стоимость в составе платежей и поступлений отражен свернуто.

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.

Перечисление денежных средств в депозитные вклады, признаваемые денежными эквивалентами, не является денежным потоком и в Отчете о движении денежных средств не отражается.

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.

12. Уставный и резервный капитал.

Размер уставного капитала на 31.12.2022 г. составляет 10 тыс. руб.

Размер добавочного капитала составляет на 31.12.2022 г. 130 000 тыс. руб.

13. Кредиты и займы.

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.

Задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете и отчетности в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, в соответствии с условиями договоров.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

В целях реализации договора соинвестирования Общество привлекало заемные средства.

Сведения о заемных средствах, отраженных по строке 1412 бухгалтерского баланса представлена следующим образом в тыс. руб.:

Вид обязательства	Валюта договора	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2022	Величина обязательств, без начисленных процентов в тыс. руб. на 31.12.2022	Погашено за 2022г, включая проценты	Срок погашения обязательства
1	2	3	4	5	6	7
Долгосрочные займы по строке 1412 бухгалтерского баланса	рубли	15 023 743	14 092 428	11 065 411	1 809 384	31.03.2026г

14. Прочие долгосрочные обязательства.

По строке Бухгалтерского баланса 1451, в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», отражены обязательства по аренде в сумме будущих платежей с учетом ставки дисконтирования 14%.

15. Финансовые результаты хозяйственной деятельности организации.

Доходы и расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

За отчетный период выручка от продажи построенной недвижимости составила 1 962 104 тыс. руб., выручка от сдачи в аренду коммерческой недвижимости составила 1 544 392 тыс. руб., выручка от прочих услуг составила 393 тыс. руб. (стр. 2110).

За 2021 год выручка от продажи построенной недвижимости составила 2 810 206 тыс. руб., выручка от сдачи в аренду коммерческой недвижимости составила 482 970 тыс. руб. выручка от прочих услуг составила 3 710 тыс. руб. (стр. 2110).

Себестоимость продаж за 2022 год составила 1 533 266 тыс. руб. (стр. 2120), за 2021 год – 2 807 507 тыс. руб. (стр. 2120), в том числе:

Наименование расхода	Сумма за 2022 год, тыс. руб.	Сумма за 2021 год, тыс. руб.
Себестоимость готовой продукции	(1 138 706)	(1 902 636)
Затраты на производство, в том числе:	(394 560)	(904 871)
Амортизация основных средств	(624)	(558 616)
Расходы на капитальный и текущий ремонт	(15 289)	(11 057)
Содержание нереализованной недвижимости	(16 562)	(13 852)
Аренда земли	(6 070)	(17 734)
Налог на имущество	(170 390)	(130 905)
Коммунальные расходы по объекту	(65 604)	(58 780)
Благоустройство офиса и территории	(2 729)	(4 535)
Обслуживание инженерных систем	(10 486)	(5 351)
Расходы на охрану объекта	(31 650)	(30 111)
Расходы на эксплуатирующую организацию	(59 649)	(57 019)
Расходы по отделке апартаментов	(11 074)	(5 533)
Расходы на приобретение материалов и мебели	(2 527)	(6 411)
Расходы на страхование объекта	(1 285)	(1 497)
Консультационные услуги	-	(1 318)
Прочие затраты	(621)	(1 152)

Управленческими затратами признаются затраты, связанные с управлением Обществом в целом, а также хозяйственные затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом.

Коммерческими расходами являются затраты, связанные с реализацией товаров, работ, услуг (рекламные и т.п.).

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде.

Обществом признаны управленческие и коммерческие расходы:

Наименование расхода	Сумма за 2022 год, тыс. руб.	Сумма за 2021 год, тыс. руб.
<i>Управленческие расходы (строка 2220 Отчета о финансовых результатах)</i>		
Услуги по управлению Обществом	(124 028)	(108 577)
Консультационные услуги	(15 604)	(10 681)
Налог на землю	(4 829)	-
Аудиторские услуги	(180)	(180)
Арендная плата	(192)	(196)
Прочие	(248)	(160)
Итого управленческие расходы	(145 081)	(119 793)
<i>Коммерческие расходы (строка 2210 Отчета о финансовых результатах)</i>		

Расходы на услуги брокеров по продажам	(104 937)	(162 872)
Расходы на производство и размещение рекламы	(35 442)	(71 279)
Расходы на маркетинг	(5 511)	(9 800)
Расходы PR-мероприятия и участие в выставках	(4 352)	(9 789)
Расходы на содержание офиса продаж	(376)	(6 783)
Амортизация	(825)	(3 554)
Арендная плата	-	(1 153)
Расходы на охрану	-	(1 496)
Прочие	(1 963)	(1 406)
Итого коммерческие расходы	(153 406)	(268 132)

16. Прочие доходы и расходы.

Доходы и расходы, не связанные с основной деятельностью признаются прочими доходами и расходами.

Проценты по размещенным депозитам признаются в бухгалтерской отчетности ежемесячно и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе строки 2320 «Проценты к получению» год в сумме 152 925 тыс. руб. за 2022 год и в сумме 39 096 тыс. руб. за 2021 год.

Проценты за пользование заемными средствами, полученными на пополнение оборотных средств, относятся на финансовые результаты отчетного периода. Начисленные проценты за пользование заемными средствами отражены в Отчете о финансовых результатах в составе строки 2330 «Проценты к уплате» в сумме 869 842 тыс. руб. за 2022 год и за 2021 год в сумме 570 823 тыс. руб.

Суммы положительных и отрицательных курсовых разниц отражены в Отчете о финансовых результатах «свернуто».

Структура прочих доходов и расходов:

Наименование дохода/расхода	Сумма за 2022 год, тыс. руб.	Сумма за 2021 год, тыс. руб.
<i>Прочие доходы (показатель строки 2340 Отчета о финансовых результатах)</i>		
Прибыль прошлых лет	29 422	30 417
Налоги	134 696	-
Штрафы, пени полученные	29 866	-
Курсовые разницы	-	1 712
Суммы восстановленных резервов	22	3 600
Прочие	2 041	1 639
Итого прочие доходы	196 047	37 368
<i>Прочие расходы (показатель строки 2350 Отчета о финансовых результатах)</i>		

Наименование дохода/расхода	Сумма за 2022 год, тыс. руб.	Сумма за 2021 год, тыс. руб.
Убытки прошлых лет	(29 119)	(60 532)
Судебные расходы	(1 010)	-
Расходы от переоценки инвестиционной недвижимости	(722 507)	-
Штрафы, пени уплаченные	(2 430)	(814)
Пошлины и сборы	(296)	(814)
Суммы начисленных резервов	(4 155)	-
Курсовые разницы	(19 831)	-
Расходы на услуги банков	(1 888)	(162)
Прочее	(1 618)	(602)
Итого прочие расходы	(782 849)	(62 924)

17. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, отражается в качестве постоянных и временных разниц.

При расчете величины постоянных и временных разниц Обществом применяется ставка налога на прибыль, равная 20%.

По результатам 2022 года величина условного расхода по налогу на прибыль составила 74 283 тыс. руб., по результатам 2021 года величина условного дохода по налогу на прибыль составила 91 166 тыс. руб.

Ниже приведена информация о временных разницах возникших как в отчетном, так и в предыдущих отчетных периода, и повлекшие корректировку условного дохода (условного расхода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль:

Наименование разницы (вид активов и обязательств)	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.	Влияние на текущий налог на прибыль 2022 года, тыс. руб.	Межотчетный период	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Влияние на текущий налог на прибыль 2021 года, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.
<i>Отложенные налоговые активы</i>						
Убыток по данным налогового учета, переносимый на будущее	670 811	(53 871)	-	724 682	6 565	718 117
Кредиторская задолженность	4 212	(1 883)	-	6 095	(6 253)	12 348

Готовая продукция	31	(566)	-	597	(4 571)	5 168
Резервы сомнительных долгов	1 021	803	-	218	(720)	938
Основные средства	-	-	-	-	(2 470)	2 470
Материалы	-	(141)	-	141	141	-
Арендные обязательства	207	(52)	259	-	-	-
Итого отложенные налоговые активы	676 282	(55 709)	259	731 732	(7 309)	739 041
<i>Отложенные налоговые обязательства</i>						
Внеоборотные активы	20	(543)		563	(9 072)	9 635
Готовая продукция	3 480	(37 239)		40 719	(65 126)	105 845
Доходные вложение в материальные ценности	1 872 221	(29 605)	1 400 107	501 719	(8 16)	509 845
Основные средства	466	(265)	133	599	22	577
Нематериальные активы	26	(9)	-	35	(10)	45
Товары	430	430	-	-	-	-
Проценты по обязательствам	49	(23)	72			
Итого отложенные налоговые обязательства	1 876 691	(67 256)	1 400 312	543 635	(82 015)	625 650

Обществом признаны следующие постоянные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль:

В 2022 году величина постоянного налогового расхода составила 6 101 тыс. руб.

Величина постоянного налогового расхода за 2021 год составила 11 777 тыс. руб.

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 2020 г. 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.

Раздел III. Раскрытие прочей информации

1. Раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008.

Единственным участником Общества является компания ООО «Проект Настасьинский». По состоянию на 31.12.2022 года Общество входит в группу лиц с иными обществами, входящими в состав ЗПИКФ «Девелоперские активы» под доверительным управлением ООО «Сбережения плюс» (Контролирующее общество ЗПИКФ) информация о которых содержится в Приложении 1.

Общество признает связанной стороной руководство: генерального директора
В 2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

1.1. Информация по оказанным услугам ООО «Галс-Девелопмент» в адрес Общества в тыс.руб., включая НДС :

Период	Сумма за год	Дебиторская задолженность на конец года	Кредиторская задолженность на конец года
по управлению Обществом			
2022 год	148 814	-	37 204
2021 год	130 242	-	32 560
по договору на оказание услуг по поиску и привлечению покупателей недвижимости			
2022 год	103 302	-	8 473
2021 год	147 303	-	20 097
по договору аренды офисного помещения			
2022 год	311	-	78
2021 год	181	-	77
по прочим договорам на оказание услуг			
2022 год	20	-	-
2021 год	120	-	13

1.2 Информация по оказанным услугам Обществом в адрес ООО «Галс-Девелопмент» в тыс. руб., включая НДС:

Период	Сумма за год	Дебиторская задолженность на конец года	Кредиторская задолженность на конец года
по договору аренды помещений			
2022 год	338 994	132	380 658
2021 год	192 786	589	421 373
по прочим договорам			
2022 год	417	-	-
2021 год	11	-	-

1.3. Информация по операциям по договору об уступке требования (цессии) ООО «Галс-Проф» в тыс. руб.:

Период	ООО «Галс-Проф»	Кредиторская задолженность на конец года
2022 год		
Получено денежных средств	-	-
Возвращено денежных средств	-	-
2021 год		
Получено денежных средств	-	-
Возвращено денежных средств	1 000 000	-

1.4. Информация за отчетный период по займам полученным, включая задолженность по процентам по операциям со связанными сторонами в тыс. руб.:

Период	ООО «Галс-Проф»	ООО «Галс-Девелопмент»	Всего:
2022 год			
Поступило	1 150	7 076	8 226
Возвращено	610 280	7 046	617 326
Начислено процентов	869 835	6	869 841
Возвращено процентов	1 192 051	6	1 192 057
Задолженность по основному долгу на 31.12.22	11 065 412	-	11 065 412
Задолженность по процентам на 31.12.22	3 027 016	-	3 027 016
2021 год			
Поступило	-	-	-
Возвращено	500 237	-	500 237
Начислено процентов	570 823	-	570 823
Возвращено процентов	310 540	-	310 540
Задолженность по основному долгу на 31.12.21	11 674 511	-	11 674 511
Задолженность по процентам на 31.12.21	3 349 232	-	3 349 232

1.5. Ниже представлена информация о денежных потоках между Обществом и связанными сторонами за отчетный период, отраженных в составе соответствующих показателей Отчета о движении денежных средств в тыс. руб., без учета НДС:

Наименование показателя	Код строки	ООО «Галс-Девелопмент»	ООО «Галс-Проф»	Всего
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления от арендных платежей	4112	248 567	-	248 567

Прочие поступления	4115	245	-	245
Платежи за работы/услуги	4121	(215 975)	-	(215 975)
Проценты по долговым обязательствам	4123	(6)	(1 192 051)	(1 192 057)
Денежные потоки от финансовых операций				
Платежи в связи с возвратом займов	4323	(7 076)	(610 280)	(617 326)

2. Информация о полученных обязательствах.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом полученные следующие обеспечения по видам в тыс. руб.:

Контрагент	Вид обеспечения	Сумма обеспечения
ООО «Сити Центр Девелопмент»	Банковская гарантия	89 033
ООО «Эффективные современные технологии»	Банковская гарантия	13 539
ООО «Интеллект»	Банковская гарантия	918
Итого:		103 490

3. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом выданы следующие обязательства в тыс. руб.:

Кредитор	Поручитель	Должник	Вид обязательства/Договор	Сумма обязательства
ООО «АХИЛЛ»	ООО «Искра-Парк»	ООО «Галс-Девелопмент»	Поручительство третьих лиц /Договор поручительства № б/н от 24.11.2020 г.	14 397 627

4. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Условные обязательства и условные активы, требующие раскрытия в отчетности за 2022 год у Общества отсутствуют.

На 31.12.2022 г. оценочные обязательства в виде резервов предстоящих расходов у Общества отсутствуют.

События после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2022 год, у Общества отсутствуют.

Резервы, которые сформированы Обществом по состоянию на 31.12.2022 г. и их динамика отражена в таблице в тыс. руб.:

Наименование	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Резервы по сомнительным долгам	5 103	1 088	4 688
Резервы под снижение стоимости материальных ценностей	154	2 987	25 840
в том числе по связанным сторонам	-	-	-

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 не признанием 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 генеральным директором Общества.

5. Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности

5.1 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.

5.2. 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 ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень контролируемых сделок преимущественно включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.

Общество отслеживает требования, установленные законодательством о трансфертном ценообразовании, и планирует ценообразование в контролируемых сделках с учетом данных требований.

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, может осуществить проверку цен/рентабельности в контролируемых сделках и, в случае несогласия с примененными Обществом ценами в данных сделках, доначислить дополнительные налоговые обязательства, если Общество не сможет обосновать рыночный характер ценообразования в данных сделках, путем предоставления соответствующей требованиям законодательства документации по трансфертному ценообразованию (национальной документации).

Принцип непрерывности деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество оценив текущую экономическую ситуацию, включая геополитическую обстановку, 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, оценивает потенциальное влияние на деятельность компании как не существенное. Общество продолжает выполнять обязательства по договорам с покупателями/ заказчиками и не ожидает существенных переносов сроков исполнения обязательств по ранее заключенным договорам.

Общество не планирует прекращать свою деятельность. Отсутствуют сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев.

6. Итоги и перспективы.

На 31.12.2022 г. размер чистых активов Общества составляет 3 776 206 тыс. руб.

Общество прогнозирует получение прибыли в следующих отчетных периодах по долгосрочным договорам на предоставление в аренду помещений в Корпусе «Офисно-деловой центр» по адресу: Москва. Ленинградский пр, д.35, стр.1.

Приложение :

1. Список связанных сторон ООО «Искра-Парк» на 31.12.2022 года.

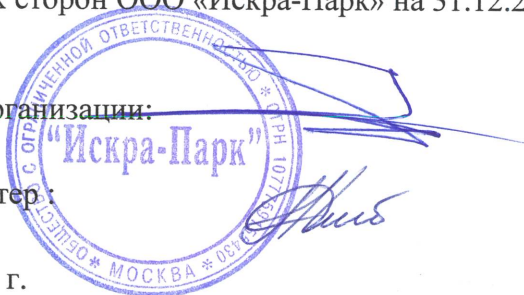
Руководитель организации:

Мухин А.А.

Главный бухгалтер :

Мелькина А.А.

28 февраля 2023 г.



СПИСОК СВЯЗАННЫХ СТОРОН

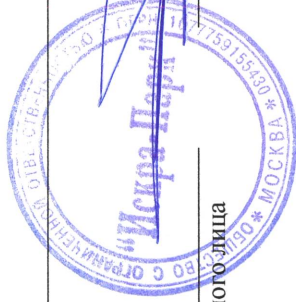
Общество с ограниченной ответственностью «Искра-Парк»

(полное фирменное наименование общества)

за 2022 год

Адрес общества: 125284, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, пр-кт Ленинградский, д. 35 стр. 1, этаж/помещ./ком. 5/1/139
(адрес общества, указанный в едином государственном реестре юридических лиц)

Генеральный директор
(наименование должности уполномоченного лица
общества)



Мухин А.А.
(И.О. Фамилия)

(подпись)

« 28 » февраля 20 23 г.

ИНН	7710686130
ОГРН	1077759155430

3	1	1	2	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Состав связанных сторон 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)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосов в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Мухин Андрей Анатольевич	Согласия на раскрытие данной информации не получено	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	26.05.2022	0	0
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Девелопмент»	1197746635580	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2020	0	0
3.	Акционерное общество «М»	1037816049413	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.10.2020	0	0
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро Девелопмент»	1187746455027	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	25.06.2020	0	0
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Проект Раменки»	1207700168576	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	19.05.2020	0	0
6.	Акционерное общество «Система-Темп»	1027739085362	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.06.2020	0	0
7.	Акционерное общество «Инвестиции в развитие технологий»	1057747677822	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.05.2020	0	0

8.	Общество с ограниченной ответственностью «Волей Гранд»	1087746378048	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	09.07.2021	0	0
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Проф»	1037739843811	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	29.04.2020	0	0
10.	Общество с ограниченной ответственностью «РемСтройТрест-701»	1227700386583	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.07.2022	0	0
11.	Акционерное общество «ПРОМРЕСУРС»	1067759408716	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	29.04.2020	0	0
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Развитие»	1217700078804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.02.2021	0	0
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Проект Настасьинский»	1047796714591	1. Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.04.2013	100	100
14.	Общество с ограниченной ответственностью «ГалсОблСтрой»	1047796711093	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2020	0	0
15.	Акционерное общество «ЦДМ на Лубянке»	102773944513	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2020	0	0
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Форте»	1207700459086	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	30.11.2020	0	0

17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Перспектива»	1217700059147	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	12.02.2021	0	0
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Каток в Березках»	1217700071940	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	19.02.2021	0	0
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Школа в Березках»	1217700508629	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	22.10.2021	0	0
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Вилла в Березках»	1217700508640	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	22.10.2021	0	0
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Бассейн в Березках»	1217700508695	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	22.10.2021	0	0
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс Технический заказчик»	1207700153429	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.07.2021	0	0
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Маслово»	1217700517891	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	27.10.2021	0	0
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»	1207700019636	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	08.06.2020	0	0
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Проект»	1217700481613	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.10.2021	0	0
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Индустрия»	1107746845293	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	17.06.2021	0	0
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный	1217700458139	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.09.2021	0	0

	застройщик «Галс–Фридриха Энгельса»							
28.	Акционерное общество «Бест Дженерал Рул»	1027739576270	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	22.11.2021	0	0		
29.	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Девелоперские активы»	1027722009941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.04.2020	0	0		
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Азбука Инвестиций»	1147746300580	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	29.12.2021	0	0		
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Недвижимость»	1147746297973	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	29.12.2021	0	0		
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Глобус Недвижимость»	1147746300570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	29.12.2021	0	0		
33.	Акционерное общество ВИМ Инвестиции	1027739323600	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.04.2020	0	0		
34.	CiTer Invest B. V.	34196170	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.05.2021	0	0		
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Камелия»	1122367006409	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.07.2020	0	0		
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия»	1192375049514	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.07.2020	0	0		
37.	Открытое акционерное общество «Бумажно-полиграфическое объединение «Печатники»	1087746844240	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.12.2022	0	0		

38.	Общество с ограниченной ответственностью «Корвет»	1227700693956	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.10.2022	0	0
39.	Акционерное общество «Автокомбинат-4»	1027700283050	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.02.2022	0	0
40.	Общество с ограниченной ответственностью «ЦДМ Торговля»	1227700153735	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	21.03.2022	0	0
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-2»	1227700222166	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.04.2022	0	0
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Цифра»	1227700251503	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.04.2022	0	0
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Вариант Плюс»	1227700426205	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.07.2022	0	0
44.	Акционерное общество «Полиграфический комплекс «Пушкинская площадь»	1027700155064	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.12.2022	0	0