

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ОАО «БЕРЕЗКА В ЛУЖНИКАХ» за 2022 год

В пояснениях все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное.

1. Краткая характеристика деятельности

1.1. Реквизиты и общие сведения о компании

Полное наименование	Открытое акционерное общество «БЕРЕЗКА В ЛУЖНИКАХ»		
Краткое наименование	ОАО «БЕРЕЗКА В ЛУЖНИКАХ»»		
ИНН/КПП	7704053227 / 770401001		
Виды деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		
ОКПО	01443403		
Местонахождение	119048, Москва, Лужнецкий проезд, дом 25		
Дата регистрации	30 ноября 1992 года		
Размер уставного капитала, руб.	125 088 221		
Разбивка уставного капитала по категориям акций			
Обыкновенные акции		Привилегированные акции	
Общий объем, шт.	12 508 822 100	Общий объем, шт.	0
Доля в уставном капитале, %	100	Доля в уставном капитале, %	0
Номинальная стоимость, руб.	0,01	Номинальная стоимость, руб.	0
Объем оплаченных акций, %.	100		
Акции, находящиеся в собственности Общества, %	0		
Бенефициарный владелец	Бычков Александр Петрович		
Выпуск облигаций	Не производился		

Общество учреждено в порядке приватизации государственного предприятия «Универмаг №1 «Березка» республиканского объединения «РОСИНВАЛЮТТОРГ» и является его правопреемником.

Общество осуществило реконструкцию здания вышеуказанного Универмага №1 «Березка», расположенного по адресу: г. Москва, Лужнецкий проезд, дом №25. Получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.12.2022 (Дело № 32772). Здание расконсервировано и введено в эксплуатацию 31.12.2022 Приказ № 37.

1.1. Филиалы и представительства и обособленные подразделения

Общество в отчетном периоде филиалов и представительств не имело.

На 31.12.2022 года Общество обособленных подразделений не имеет.

1.2. Численность работающих

	Среднегодовая численность работающих за отчетный период	Численность работающих на отчетную дату
2022 год	2	4

2021 год	3	4
----------	---	---

1.3. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Наименование	Состав	Полномочия
Высший орган	Общее собрание акционеров Общества	Акционеры или их, должным образом назначенные, представители	В соответствии с Уставом
Наблюдательный совет	Совет директоров	5 человек Председатель Совета директоров – Солдатова Марианна Владимировна	В соответствии с Уставом
Коллегиальный исполнительный орган	Нет	-	-
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Семенова Елена Вильямовна	В соответствии с Уставом

1.4. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1997 №34н, а также нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

1.5. Непрерывность деятельности

В 2022 году Общество понесло чистый убыток за год в сумме 151 112 тыс. руб. (2021 год : 28 401 тыс. руб , 2020 год : 11 392 тыс. руб). На 31 декабря 2022 года стоимость уставного капитала Общества меньше чистых активов Общества на

14 299тыс.руб.(уставный капитал Общества превышает стоимость чистых активов Общества на 31 декабря 2021г - 113 363 тыс.руб., на 31 декабря 2020г -84 978 тыс. руб.). Денежный поток от текущих операций в 2022 и 2021 году отрицательный.

Существенная зависимость от поддержки акционеров приводит к возникновению существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство уверено в том, что Общество получит поддержку от акционеров в объеме, необходимом для финансирования ее операционной деятельности в обозримом будущем, и что Общество будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

Общество завершило реконструкцию здания 21 декабря 2022 г и планирует начать сдачу помещений в аренду. При необходимости Общество сможет осуществить рефинансирование текущего кредитного портфеля, состоящего из займов, полученных от связанных сторон, срок которых истекает в 2023-2025 гг. (см. примечание 3.4. «Займы, кредиты и прочие обязательства»).

2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные учетной политикой

2.1. Способы ведения учета

2.1.1. Основные средства

Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам)	В соответствии с нормой амортизации, указанной в Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ 01.01.2002 №1 в редакции от 10.02.2010 г.
Способы начисления амортизационных отчислений по отдельным группам объектов основных средств	Для всех групп ОС – применяется линейный способ

2.1.2. Финансовые вложения

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам)	Для всех групп (видов) применяется единый способ оценки финансовых вложений при их выбытии - ФИФО
Бухгалтерский учет операций РЕПО	Сделки РЕПО учитываются как выданные или полученные займы. Разница между 1 и 2 частью РЕПО учитывается как процентные доходы (обратное РЕПО) или процентные расходы (прямое РЕПО)

2.1.3. Материально-производственные запасы

Способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам)	Материально – производственные запасы при принятии к бухгалтерскому учету оцениваются по фактической себестоимости. При их выбытии способ оценки - ФИФО
---	---

2.1.4. Признание доходов

Порядок признания выручки организации	Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов.
---------------------------------------	--

2.1.5. Признание расходов

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов	Общехозяйственные расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности. Коммерческие и управленческие (общехозяйственные) расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода
--	---

2.1.6. Учет затрат по кредитам и займам

Порядок учета расходов по займам	Бухгалтерский учет расходов ведется на основании Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/08). По полученным займам и кредитам, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней, долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную задолженность. Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.
----------------------------------	--

2.1.7. Формирование отчета о движении денежных средств

Для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте	Используется курс иностранной валюты на дату совершения операции
Для свернутого представления денежных потоков	В отчете о движении денежных потоков от текущих операций отражаются следующие операции, проведенные через счет брокера: - строка «результат от перепродажи финансовых вложений» отражает свернуто суммы, уплаченные через брокера за приобретение ценных бумаг, а также денежные средства, полученные через брокера от продажи ценных бумаг; - строка «движение по брокерским счетам» отражает свернуто денежные средства по переводу между брокерским

	и расчетным счетом за минусом суммы, указанной по строке «результат от купли-продажи финансовых вложений»
--	---

2.2. Характеристика принципов учетной политики

2.2.1. Допущения, использованные при формировании учетной политики, отличные от предусмотренных ПБУ 1/2008:

Допущения, использованные при формировании учетной политики, отличные от предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008)", отсутствуют.

3. Информация об отдельных активах и обязательствах

3.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

3.1.1. Величина курсовых разниц за отчетный период

Курсовые разницы	Сумма
Образовавшиеся по операциям пересчета, выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте	-
Образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях	-
Зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов организации	-

3.1.2. Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату

Иностранная валюта	Курс ЦБ РФ на 31.12.2022 руб.	Иной примененный курс
USD	70,3375	-
EUR	75,6553	-

3.2. Основные средства

Вид ОС	Сумма на 31 декабря 2021	Несущественные активы списаны из состава ОС на 01.01.2022г (п. 49 ФСБУ 6/2020)	Сумма на 01.01. 2022		Выбыло	Переоценка	Сумма на 31 декабря 2022
Земельный участок	25 609	-	25 609	-	-	-	25 609
Здание (в т.ч. реконструкция)	1 045	-	1 045	775 594	-	-	776 639
Машины и оборудование	157	(157)	-	-	-	-	0
Транспортные средства	76	(76)	-	-	-	-	0
Прочие основные средства	-	-	-	29 465	-	-	29 465
Итого	26 887	(233)	26 654	805 059	-	-	831 713
Вид ОС	Сумма на 31 декабря 2020			3.2.1. Первоначальная стоимость:	Выбыло	Переоценка	Сумма на 31 декабря 2021
Земельный участок	25 609			Поступило	-	-	25 609
Здание	1 045			-	-	-	1 045
Машины и оборудование	157			-	-	-	157
Транспортные средства	76			-	-	-	76
Прочие основные средства	-			-	-	-	-
Итого	26 887			-	-	-	26 887

3.2.2. Амортизация:

Вид ОС	Сумма на 31 декабря 2021	Начисленная амортизация	Накопленная амортизация по выбывшим ОС	Накопленная амортизация. Переоценка	Сумма на 31 декабря 2022
Здание	(670)	-	-	-	(670)
Машины и оборудование	(156)	-	(156)	-	-
Транспортные средства	(76)	-	(76)	-	-
Прочие основные средства	-	-	-	-	-
Итого	(902)	-	(232)	-	(670)
Вид ОС	Сумма на 31 декабря 2020	Начисленная амортизация	Накопленная амортизация по выбывшим ОС	Накопленная амортизация. Переоценка	Сумма на 31 декабря 2021
Здание	(670)	-	-	-	(670)
Машины и оборудование	(156)	-	-	-	(156)
Транспортные средства	(76)	-	-	-	(76)
Прочие основные средства	-	-	-	-	-
Итого	(902)	-	-	-	(902)

3.2.3. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2022	779 531	67 621	833 440	-	13 712
	за 2021	555 296	224 235	-	-	779 531

В 2022г создан резерв под обесценение материальных ценностей в сумме 13 712тыс.руб. Расшифровку в разрезе МЦ см. в примечании 3.5.2. «Резерв под обесценение материальных ценностей».

(движение резерва см. в п.3.5.2).

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Основные средства, переведенные на консервацию - здание	-	1 045	1 045

Общество осуществляло реконструкцию здания, что было признано инвестиционным активом.

На 31.12.2022 Общество закончило реконструкцию здания. Здание расконсервировано и введено в эксплуатацию. Принято решение учитывать здание в составе инвестиционной недвижимости и отражать по строке 1150 Бухгалтерского

баланса «Основные средства».

На 31.12.2021 Затраты на реконструкцию здания, включая проценты по полученным займам, формирующие инвестиционный актив, отражались по строке 1151 Бухгалтерского баланса «Незавершенные капитальные вложения».

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, отражались в оценке за минусом суммы НДС по строке 1152 Бухгалтерского баланса «Авансы, связанные с реконструкцией» - на 31 декабря 2021 г 27 480 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г. 52 136 тыс. руб.).

НДС, выделенный из общей суммы выданных поставщикам и подрядчикам авансов, отражался по строке 1190 Бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» - на 31 декабря 2021 г 5 496 тыс.руб.(на 31 декабря 2020 г. 10427 тыс. руб.)

3.3. Финансовые вложения

На 31 декабря 2022г Общество не имеет краткосрочных финансовых вложений.

На 31 декабря 2020г Общество имело краткосрочные финансовые вложения в долевые ценные бумаги. В 2021г ценные бумаги были проданы.

3.3.1. Стоимость финансовых вложений, по которым определялась текущая рыночная стоимость:

Группа (вид)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долевые ценные бумаги (по первоначальной стоимости)	-	3 912	3 622
Переоценка долевых ценных бумаг	-	-	290
Продано долевых ценных бумаг (через брокера)	-	3 912	-
Долевые ценные бумаги по балансовой стоимости	-	-	3 912

3.3.2. Финансовые вложения, по которым рыночная стоимость не определялась

На 31.12.2022 (31.12.2021,31.12.2020) Общество не имеет финансовых вложений, по которым рыночная стоимость не определялась

3.3.3. Структура финансовых вложений на 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 г. не менялась

Группировка финансовых вложений	Сумма, тыс. руб.	Доля, %
По характеру		
долевые	-	100
долговые	-	-
прочие (деPOSITные счета, открытые в банке)	-	-
По форме		
акции	-	100
облигации	-	-
паи	-	-
заем ценными бумагами	-	-
прочие (деPOSITные счета, открытые в банке)	-	-
По типу эмитента		
государственные ценные бумаги	-	-
муниципальные ценные бумаги	-	-

корпоративные ценные бумаги	-	100
ЦБ иностранных эмитентов	-	-
Прочие (деPOSITные счета, открытые в банке, паи)	-	-
По типу дебитора		
Юридические лица	-	100
Физические лица	-	-
В т.ч. работники Общества	-	-

3.3.4. Потенциальные финансовые риски

	Рыночные риски			Риски ликвидности
	валютные	процентные	ценовые	
Подверженность рискам	Низкая	Низкая	Низкая	Высокая
Причины возникновения рисков	снижение курсовой стоимости рубля по отношению к др. валютам	снижение доходности по облигациям и депозитам	снижение стоимости акций	связаны с вероятностью неисполнения обязательств по заемным средствам
Политика управления рисками	мониторинг динамики обменных курсов иностранных валют в банках РФ	увеличение в активах доли облигаций с короткой дюрацией, диверсификация вложений в облигации надежных заемщиков	диверсификация портфеля с включением ценных бумаг с низкой взаимной корреляцией, прогноз динамики фондового рынка на конец отчетного периода	займы получены от связанной стороны
Методы оценки рисков	прогноз валютных курсов на конец отчетного периода	прогноз базовых процентных ставок и средней ставки по корпоративным облигациям	анализ состояния эмитента	анализ достаточности собственных средств для исполнения обязательств
Показатели концентрации рисков	На 31.12.2022 денежные средства в валюте отсутствуют	На 31.12.2022 вложения в облигации и банковские депозиты отсутствуют	На 31.12.2022 г. Вложения в ценные бумаги отсутствуют	Высокая, займы полученные на 31.12.2022 составляют около 115% от активов организации

3.3.5. Финансовые инструменты срочных сделок

В течение 2022 года Общество не осуществляло операций с финансовыми инструментами срочных сделок.

3.3.6. Сделки РЕПО

В 2022 году Общество не заключало сделки РЕПО.

В 2021 году Общество заключало сделки РЕПО через брокера с акциями и облигациями (преимущественно предоставление денежных средств под залог ценных бумаг). Сумма сделок по 2 части РЕПО в 2021 году составила 13 514 тыс. руб. (в 2020 году 0 тыс. руб., в 2019 году 516 579 тыс. руб.). Разница между 1 и 2 частью РЕПО отражается в отчете о финансовых результатах как процентные доходы (обратное РЕПО) или процентные расходы (прямое РЕПО).

В 2020 году Общество сделок РЕПО не заключало.

Незавершенных сделок РЕПО на 31.12.2022, 31.12.2021 нет.

3.4. Займы, кредиты и прочие обязательства

Долгосрочные кредиты и займы

Долгосрочных кредитов и займов, переведенных в краткосрочные кредиты и займы по состоянию на 31 декабря 2022 года, Общество не имеет.

Кредитор	Дата погашения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «Управляющая компания РУСС-ИНВЕСТ»	31.12.2024	252 322	234 646	-
ООО "РУСС-ИНВЕСТ БРОКЕР"	31.12.2024	81 204	83 987	-
Итого:		333 526	318 633	-

Краткосрочные кредиты и займы

Краткосрочных кредитов и займов, переведенных в долгосрочные кредиты и займы по состоянию на 31 декабря 2022 года, Общество не имеет.

Кредитор	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «Управляющая компания РУСС-ИНВЕСТ»	-	-	223 731
ПАО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ ИК РУСС-ИНВЕСТ»	709 405	609 911	426 200
ООО «НАЦОКИН»	6 188	6 341	6 086
ООО "РУСС-ИНВЕСТ БРОКЕР"	-	-	80 009
Итого:	715 593	616 252	736 026

Дата погашения по краткосрочному займу с ПАО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ ИК РУСС-ИНВЕСТ» сроком более 12 месяцев. Однако заимодавец вправе расторгнуть договор досрочно в одностороннем внесудебном порядке, поэтому Общество отражает данный заем в составе краткосрочных заемных средств.

Информация о процентах по кредитам и займам.

В том числе включено: (за весь срок пользования займом)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
в стоимость инвестиционного актива	140 010	112 177	77 068
в состав прочих расходов	34 386	17 118	13 130
Не учитывается при расчете налога на прибыль (Благотворительность)	1 869	673	522
Итого:	176 265	129 968	90 720

Проценты, подлежащих уплате в течение 12 месяцев после отчетной даты - всего 95 061 тыс. рублей, в том числе:

ПАО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ ИК РУСС-ИНВЕСТ»

№ п/п	Дата погашения займа	Договор займа	Сумма займа, руб	Проценты по займу всего на 31.12.2022, руб	Сумма займа с процентами на 31.12.2022, руб
1	30.12.2023	Согл.о новации от 31.12.2015 (Дог. с 01 по 74) 6%	51 322	27 665	78 987
2	30.12.2023	Согл.о новации от 01.01.2017 6%	27 081	10 517	37 597
3	26.12.2023	ДОГ займа 27.12.16 (6%)	1 120	401	1 521
4	12.03.2023	ДОГ займа №5-3/19 от 11.03.19 (6%)	178	41	219
5	18.03.2023	ДОГ займа №6-3/19 от 15.03.19 (6%)	2 547	579	3 126
6	28.03.2023	ДОГ займа №7-3/19 от 25.03.19 (6%)	628	142	770
7	15.04.2023	ДОГ займа №8-4/19 от 12.04.2019 (6%)	266	59	325
8	15.04.2023	ДОГ займа №9-4/19 от 12.04.2019(6%)	4 368	974	5 342
9	25.04.2023	ДОГ займа №10-4/19 от 23.04.2019(6%)	2 138	473	2 611
10	28.04.2023	ДОГ займа №11-4/19 от 25.04.2019 (6%)	8 432	1 860	10 292
11	15.05.2023	ДОГ займа №12-5/19 от 14.05.2019 (6%)	318	69	387
12	21.05.2023	ДОГ займа №13-5/19 от 16.05.2019 (6%)	1 871	406	2 277
13	10.06.2023	ДОГ займа №14-6/19 от 10.06.2019 (6%)	155	33	188
14	10.06.2023	ДОГ займа №15-6/19 от 10.06.2019 (6%)	5 712	1 221	6 933
15	17.06.2023	ДОГ займа №16-6/19 от 11.06.2019 (6%)	271	58	329
16	26.06.2023	ДОГ займа №17-6/19 от 25.06.2019 (6%)	153	32	185
17	15.07.2023	ДОГ займа №18-7/19 от 15.07.2019 (6%)	114	24	138
18	15.07.2023	ДОГ займа №19-7/19 от 15.07.2019 (6%)	8 243	1 713	9 956
19	28.07.2023	ДОГ займа №20-7/19 от 24.07.2019 (6%)	2 196	452	2 648
20	28.07.2023	ДОГ займа №21-7/19 от 24.07.2019 (6%)	2 405	495	2 900
21	12.10.2023	ДОГ займа №23-10/19 от 11.10.2019 (6%)	2 902	560	3 462
22	16.10.2023	ДОГ займа №24-10/19 от 16.10.2019 (6%)	1 500	289	1 789
23	28.10.2023	ДОГ займа №25-10/19 от 28.10.2019 (6%)	2 115	403	2 518
24	08.11.2023	ДОГ займа №26-11/19 от 06.11.2019 (6%)	90	17	107
25	06.11.2023	ДОГ займа №27-11/19 от 07.11.2019 (6%)	238	45	283
26	12.11.2023	ДОГ займа №28-11/19 от 12.11.2019 (6%)	150	28	178
27	12.11.2023	ДОГ займа №29-11/19 от 12.11.2019 (6%)	1 572	296	1 868
28	12.11.2023	ДОГ займа №30-11/19 от 13.11.2019 (6%)	1 200	225	1 425
29	17.11.2023	ДОГ займа №31-11/19 от 15.11.2019 (6%)	540	101	641
30	25.11.2023	ДОГ займа №32-11/19 от 25.11.2019 (6%)	1 816	338	2 154
31	15.12.2023	ДОГ займа №33-12/19 от 13.12.2019 (6%)	261	48	309
32	15.12.2023	ДОГ займа №34-12/19 от 13.12.2019 (6%)	1 623	296	1 919

33	18.12.2023	ДОГ займа №35-12/19 от 16.12.2019 (6%)	444	81	525
34	27.12.2023	ДОГ займа №36-12/19 от 16.12.2019 (6%)	150	27	177
35	13.01.2023	ДОГ займа №1-1/20 от 10.01.2020 (6%)	1 422	253	1 675
36	13.01.2023	ДОГ займа №2-1/20 от 10.01.2020 (6%)	213	38	251
37	14.01.2023	ДОГ займа №3-01/20 от 14.01.2020 (6%)	2 981	530	3 511
38	23.01.2023	ДОГ займа №4-01/20 от 23.01.2020 (6%)	1 000	176	1 176
39	26.01.2023	ДОГ займа №5-01/20 от 24.01.2020 (6%)	600	105	705
40	10.02.2023	ДОГ займа №6-02/20 от 06.02.2020 (6%)	1 061	184	1 245
41	11.02.2023	ДОГ займа №7-02/20 от 10.02.2020 (6%)	11 050	1 913	12 963
42	19.02.2023	ДОГ займа №8-02/20 от 17.02.2020 (6%)	2 500	430	2 930
43	24.03.2023	ДОГ займа №9-03/20 от 24.03.2020 (6%)	5 915	983	6 898
44	25.03.2023	ДОГ займа №10-03/20 от 25.03.2020 (6%)	766	127	893
45	21.04.2023	ДОГ займа №11-04/20 от 20.04.2020 (6%)	1 900	307	2 207
46	29.04.2023	ДОГ займа №12-04/20 от 28.04.2020 (6%)	2 370	381	2 751
47	06.05.2023	ДОГ займа №13-05/20 от 07.05.2020 (6%)	6 118	974	7 092
48	11.05.2023	ДОГ займа №14-05/20 от 12.05.2020 (6%)	1 910	302	2 212
49	11.05.2023	ДОГ займа №15-05/20 от 12.05.2020 (6%)	150	24	174
50	20.05.2023	ДОГ займа №16-05/20 от 21.05.2020 (6%)	6 017	944	6 961
51	24.05.2023	ДОГ займа №17-05/20 от 25.05.2020 (6%)	3 000	469	3 469
52	15.06.2023	ДОГ займа №18-06/20 от 10.06.2020 (6%)	107	16	123
53	15.06.2023	ДОГ займа №19-06/20 от 10.06.2020 (6%)	3 800	580	4 380
54	17.06.2023	ДОГ займа №20-06/20 от 17.06.2020 (6%)	3 435	523	3 958
55	29.06.2023	ДОГ займа №21-06/20 от 29.06.2020 (6%)	942	142	1 084
56	01.07.2023	ДОГ займа № 22-06/20 от 30.06.2020(6%)	1 592	239	1 831
57	08.07.2023	ДОГ займа № 23-07/20 от 08.07.2020 (4,5%)	117	13	130
58	08.07.2023	ДОГ займа № 24-07/20 от 08.07.2020 (4,5%)	12 584	1 405	13 989
59	14.07.2023	ДОГ займа № 25-07/20 от 14.07.2020 (4,5%)	2 475	274	2 749
60	27.07.2023	ДОГ займа №26-07/20 от 24.07.2020 (4,5%)	7 283	796	8 079
61	28.07.2023	ДОГ займа № 27-07/20 от 28.07.2020 (4,5%)	2 315	253	2 568
62	05.08.2023	ДОГ займа № 28-08/20 от 06.08.2020 (4,5%)	11 400	1 233	12 633
63	10.08.2023	ДОГ займа № 29-08/20 от 07.08.2020 (4,5%)	355	38	393
64	17.08.2023	ДОГ займа № 30-08/20 от 17.08.2020 (4,5%)	13 975	1 491	15 466
65	26.08.2023	ДОГ займа №31-08/20 от 26.08.2020 (4,5%)	5 992	633	6 625
66	02.09.2023	ДОГ займа № 32-09/20 от 02.09.2020 (4,5%)	13 986	1 465	15 451
67	07.09.2023	ДОГ займа № 34-09/20 от 02.09.2020 (4,5%)	1 952	203	2 155
68	10.09.2023	ДОГ займа № 35-09/20 от 10.09.2020 (4,5%)	4 825	501	5 326

69	10.09.2023	ДОГ займа № 36-09/20 от 10.09.2020 (4,5%)	359	37	396
70	17.09.2023	ДОГ займа № 37-09/20 от 17.09.2020 (4,5%)	14 318	1 473	15 791
71	27.09.2023	ДОГ займа № 38-09/20 от 25.09.2020 (4,5%)	16 488	1 677	18 165
72	29.09.2023	ДОГ займа №39-09/20 от 28.09.2020 (4,5%)	14 441	1 465	15 906
73	12.10.2023	ДОГ займа №40-10/20 от 09.10.2020 (4,5%)	11 396	1 138	12 534
74	14.10.2023	ДОГ займа №41-10/20 от 09.10.2020 (4,5%)	940	93	1 033
75	28.10.2023	ДОГ займа №42-10/20 от 28.10.2020 (4,5%)	2 310	226	2 536
76	27.10.2023	ДОГ займа №43-10/20 от 28.10.2020 (4,5%)	3 600	352	3 952
77	01.11.2023	ДОГ займа №44-11/20 от 03.11.2020 (4,5%)	4 380	426	4 806
78	04.11.2023	ДОГ займа №45-11/20 от 03.11.2020 (4,5%)	9 657	937	10 594
79	09.11.2023	ДОГ займа №46-11/20 от 06.11.2020 (4,5%)	149	14	163
80	09.11.2023	ДОГ займа №47-11/20 от 06.11.2020 (4,5%)	1 564	151	1 715
81	16.11.2023	ДОГ займа №48-11/20 от 16.11.2020 (4,5%)	1 000	96	1 096
82	30.11.2023	ДОГ займа №49-11/20 от 30.11.2020 (4,5%)	895	84	979
83	01.12.2023	ДОГ займа №50-11/20 от 30.11.2020 (4,5%)	3 279	307	3 586
84	07.12.2023	ДОГ займа №51-12/20 от 04.12.2020 (4,5%)	4 500	418	4 918
85	09.12.2023	ДОГ займа №52-12/20 от 09.12.2020 (4,5%)	3 652	339	3 991
86	15.12.2023	ДОГ займа №53-12/20 от 14.12.2020 (4,5%)	17 713	1 629	19 342
87	16.12.2023	ДОГ займа №54-12/20 от 17.12.2020 (4,5%)	1 458	134	1 592
88	16.12.2023	ДОГ займа №55-12/20 от 17.12.2020 (4,5%)	546	50	596
89	23.12.2023	ДОГ займа №56-12/20 от 23.12.2020 (4,5%)	4 612	420	5 032
90	19.01.2023	ДОГ займа № 1-01/21 от 19.01.2021 (4,5%)	824	72	896
91	21.01.2023	ДОГ займа №2-01/21 от 20.01.2021 (4,5%)	6 643	581	7 224
92	27.01.2023	ДОГ займа № 3-01/21 от 26.01.2021 (4,5%)	329	29	358
93	09.02.2023	ДОГ займа №4-02/21 от 09.02.2021г (4,5%)	5 721	487	6 208
94	09.02.2023	ДОГ займа № 5-02/21 от 09.02.2021(4,5%)	263	22	285
95	24.02.2023	ДОГ займа №6-02/21 от 19.02.2021 (4,5%)	4 739	394	5 133
96	25.02.2023	ДОГ займа №7-02/21 от 25.02.2021г (4,5%)	950	79	1 029
97	09.03.2023	ДОГ займа №8-03/21 от 09.03.2021г (4,5%)	8 210	670	8 880
98	09.03.2023	ДОГ займа № 9-03/21 от 09.03.2021г. (4,5%)	150	12	162
99	18.03.2023	ДОГ займа № 10-03/21 от 17.03.2021г. (4,5%)	1 148	93	1 241
100	22.03.2023	ДОГ займа №11-03/21 от 22.03.2021г. (4,5%)	1 774	142	1 916
101	23.03.2023	ДОГ займа №12-03/21 от 22.03.2021г (4,5%)	1 820	146	1 966
102	28.03.2023	ДОГ займа №13-03/21 от 26.03.2021г (4,5%)	5 629	446	6 075
103	29.03.2023	ДОГ займа №14-03/21 от 26.03.2021г. (4,5%)	1 324	105	1 429
104	05.04.2023	ДОГ займа №15-04/21 от 05.04.2021г. (4,5%)	620	49	669

105	08.04.2023	ДОГ займа №16-04/21 от 08.04.2021г. (4,5%)	1 158	90	1 248
106	12.04.2023	ДОГ займа №17-04/21 от 08.04.2021г. (4,5%)	97	8	105
107	12.04.2023	ДОГ займа №18-04/21 от 08.04.2021г. (4,5%)	792	61	853
108	19.04.2023	ДОГ займа №19-04/21 от 16.04.2021г. (4,5%)	705	54	759
109	19.04.2023	ДОГ займа №20-04/21 от 16.04.2021г. (4,5%)	2 167	166	2 333
110	23.04.2023	ДОГ займа №21-04/21 от 22.04.2021г. (4,5%)	4 688	357	5 045
111	27.04.2023	ДОГ займа №22-04/21 от 26.04.2021г. (4,5%)	3 211	243	3 454
112	28.04.2023	ДОГ займа №23-04/21 от 29.04.2021г. (4,5%)	450	34	484
113	03.05.2023	ДОГ займа №24-04/21 от 29.04.2021г. (4,5%)	2 759	206	2 965
114	12.05.2023	ДОГ займа №25-05/21 от 11.05.2021г. (4,5%)	3 110	229	3 339
115	17.05.2023	ДОГ займа №26-05/21 от 17.05.2021г. (4,5%)	1 018	74	1 092
116	19.05.2023	ДОГ займа №27-05/21 от 21.05.2021г. (4,5%)	906	66	972
117	23.05.2023	ДОГ займа №28-05/21 от 21.05.2021г. (4,5%)	1 872	135	2 007
118	31.05.2023	ДОГ займа №29-05/21 от 31.05.2021г. (4,5%)	4 997	357	5 354
119	08.06.2023	ДОГ займа №30-06/21 от 08.06.2021г. (4,5%)	3 278	231	3 509
120	16.06.2023	ДОГ займа №31-06/21 от 16.06.2021г. (4,5%)	8 316	577	8 893
121	21.06.2023	ДОГ займа №32-06/21 от 21.06.2021г. (4,5%)	4 478	309	4 787
122	28.06.2023	ДОГ займа №33-06/21 от 28.06.2021г. (4,5%)	714	49	763
123	01.07.2023	ДОГ займа №34-07/21 от 01.07.2021г. (4,5%)	7 367	499	7 866
124	08.07.2023	ДОГ займа №35-07/21 от 08.07.2021г. (4,5%)	218	15	233
125	12.07.2023	ДОГ займа №36-07/21 от 09.07.2021г. (4,5%)	2 015	133	2 148
126	14.07.2023	ДОГ займа №37-07/21 от 14.07.2021г. (4,5%)	204	13	217
127	20.07.2023	ДОГ займа №38-07/21 от 20.07.2021г. (4,5%)	6 089	397	6 486
128	27.07.2023	ДОГ займа №39-07/21 от 26.07.2021г. (4,5%)	1 138	74	1 212
129	27.07.2023	ДОГ займа №40-07/21 от 27.07.2021г. (4,5%)	195	13	208
130	29.07.2023	ДОГ займа №41-07/21 от 28.07.2021г. (4,5%)	2 237	143	2 380
131	29.07.2023	ДОГ займа №42-07/21 от 29.07.2021г. (4,5%)	240	15	255
132	02.08.2023	ДОГ займа №43-08/21 от 02.08.2021г. (4,5%)	509	32	541
133	04.08.2023	ДОГ займа №44-08/21 от 04.08.2021г. (4,5%)	5 273	334	5 607
134	17.08.2023	ДОГ займа №45-08/21 от 17.08.2021г. (4,5%)	1 056	65	1 121
135	17.08.2023	ДОГ займа №46-08/21 от 17.08.2021г. (4,5%)	116	7	123
136	24.08.2023	ДОГ займа №47-08/21 от 24.08.2021г. (4,5%)	798	49	847
137	30.08.2023	ДОГ займа №48-08/21 от 27.08.2021г. (4,5%)	8 111	488	8 599
138	30.08.2023	ДОГ займа №49-08/21 от 30.08.2021г. (4,5%)	80	5	85
139	07.09.2023	ДОГ займа №50-09/21 от 07.09.2021г. (4,5%)	1 890	112	2 002
140	13.09.2023	ДОГ займа №51-09/21 от 13.09.2021г. (4,5%)	116	7	123

141	13.09.2023	ДОГ займа №52-09/21 от 13.09.2021г. (4,5%)	2 088	122	2 210
142	27.09.2023	ДОГ займа №53-09/21 от 27.09.2021г. (4,5%)	1 060	60	1 120
143	30.09.2023	ДОГ ЗАЙМА № 54-09/21 от 30.09.2021(4,5%)	971	55	1 026
144	10.10.2023	ДОГ ЗАЙМА № 54-10/21 от 08.10.2021 (4,5%)	85	5	90
145	10.10.2023	ДОГ займа № 55-10/21 от 11.10.2021 (4,5%)	55	3	58
146	13.10.2023	ДОГ ЗАЙМА № 56-10/21 от 11.10.2021 (4,5%)	5 385	295	5 680
147	19.10.2023	ДОГ ЗАЙМА № 57-10/21 от 18.10.2021 (4,5%)	690	37	727
148	28.10.2023	ДОГ ЗАЙМА № 58-10/21 от 28.10.2021(4,5%)	3 985	211	4 196
149	07.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 59-10/21 от 28.10.2021 (7,6%)	2 267	198	2 465
150	01.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 60-10/21 от 29.10.2021 (7,6%)	1 337	118	1 455
151	11.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 61-11/21 от 09.11.2021(7,6%)	178	15	193
152	15.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 62-11/21 от 15.11.2021 (7,6%)	7 084	606	7 690
153	18.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 63-11/21 от 18.11.2021(7,6%)	103	9	111
154	22.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 64-11/21 от 22.11.2021 (7,6%)	1 291	109	1 400
155	24.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 65-11/21 от 24.11.2021 (7,6%)	1 794	151	1 945
156	29.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 66-11/21 от 29.11.2021 (7,6%)	1 043	86	1 129
157	30.11.2023	ДОГ ЗАЙМА № 67-11/21 от 30.11.2021 (7,6%)	537	44	581
158	20.12.2023	ДОГ ЗАЙМА № 68-12/21 от 20.12.2021 (8,6%)	3 059	271	3 330
159	22.12.2023	ДОГ ЗАЙМА № 69-12/21 от 22.12.2021 (8,6%)	2 587	229	2 816
160	27.12.2023	ДОГ ЗАЙМА № 70-12/21 от 27.12.2021(8,6%)	1 002	87	1 089
161	28.12.2023	ДОГ ЗАЙМА № 71-12/21 от 29.12.2021 (8,6%)	498	43	541
162	17.01.2024	ДОГ ЗАЙМА № 1-01/22 от 17.01.2022 (8,6%)	8 335	683	9 018
163	02.02.2024	ДОГ ЗАЙМА № 2-02/22 от 02.02.2022 (8,6%)	170	13	183
164	10.02.2024	ДОГ ЗАЙМА № 3-02/22 от 09.02.2022 (8,6%)	202	15	217
165	14.02.2024	ДОГ ЗАЙМА № 4-02/22 от 14.02.2022 (8,6%)	2 232	168	2 400
166	17.02.2024	ДОГ ЗАЙМА № 5-02/22 от 18.02.2022 (9,6%)	171	14	185
167	24.02.2024	ДОГ ЗАЙМА № 6-02/22 от 24.02.2022 (9,6%)	68	6	73
168	28.02.2024	ДОГ ЗАЙМА № 7-02/22 от 24.02.2022 (9,6%)	2 858	229	3 087
169	14.03.2024	ДОГ ЗАЙМА № 8-03/22 от 24.02.2022 (9,6%)	331	25	356
170	21.03.2024	ДОГ ЗАЙМА № 9-03/22 от 24.02.2022 (9,6%)	4 215	317	4 532
171	06.04.2024	ДОГ ЗАЙМА № 10-04/22 от 24.02.2022 (9,6%)	391	28	419
172	06.04.2024	ДОГ ЗАЙМА № 11-04/22 от 24.02.2022 (9,6%)	2 804	198	3 002
173	13.04.2024	ДОГ ЗАЙМА № 12-04/22 от 24.02.2022 (9,6%)	1 300	90	1 390
174	18.04.2024	ДОГ ЗАЙМА № 13-04/22 от 24.02.2022 (9,6%)	510	35	545
175	18.04.2024	ДОГ ЗАЙМА № 14-04/22 от 24.02.2022 (9,6%)	1 500	101	1 601
176	26.04.2024	ДОГ ЗАЙМА № 15-04/22 от 24.02.2022 (9,6%)	1 667	109	1 776

177	03.05.2024	ДОГ ЗАЙМА № 16-04/22 от 24.02.2022 (9,6%)	2 490	158	2 648
178	16.05.2024	ДОГ ЗАЙМА № 17-05/22 от 24.02.2022 (9,6%)	1 277	77	1 354
179	26.05.2024	ДОГ ЗАЙМА № 18-05/22 от 24.02.2022 (9,6%)	323	19	342
180	13.06.2024	ДОГ ЗАЙМА № 19-06/22 от 24.02.2022 (9,6%)	1 821	96	1 917
181	15.06.2024	ДОГ ЗАЙМА № 20-06/22 от 15.06.2022 (9,6%)	832	44	876
182	05.07.2024	ДОГ ЗАЙМА № 21-07/22 от 05.07.2022 (9,6%)	148	7	155
183	06.07.2024	ДОГ ЗАЙМА № 22-07/22 от 05.07.2022 (9,6%)	1 260	59	1 319
184	31.07.2024	ДОГ ЗАЙМА № 23-08/22 от 28.07.2022 (8,0%)	1 940	65	2 005
185	09.08.2024	ДОГ ЗАЙМА № 24-08/22 от 09.08.2022 (8,0%)	103	3	106
186	15.08.2024	ДОГ ЗАЙМА № 25-08/22 от 15.08.2022 (8,0%)	1 140	34	1 174
187	24.08.2024	ДОГ ЗАЙМА № 26-08/22 от 24.08.2022 (8,0%)	573	16	589
188	13.09.2024	ДОГ ЗАЙМА № 27-09/22 от 08.09.2022 (8,0%)	1 159	28	1 187
189	19.09.2024	ДОГ ЗАЙМА № 28-09/22 от 09.09.2022 (8,0%)	427	10	437
190	06.10.2024	ДОГ ЗАЙМА № 29-10/22 от 03.10.2022 (7,55%)	253	5	258
191	09.10.2024	ДОГ ЗАЙМА № 30-10/22 от 03.10.2022 (7,55%)	630	11	641
192	11.10.2024	ДОГ ЗАЙМА № 31-10/22 от 03.10.2022 (7,55%)	1 045	18	1 063
193	19.10.2024	ДОГ ЗАЙМА № 32-10/22 от 03.10.2022 (7,55%)	139	2	141
194	30.10.2024	ДОГ ЗАЙМА № 33-10/22 от 03.10.2022 (7,55%)	2 460	32	2 492
195	09.11.2024	ДОГ ЗАЙМА № 34-11/22 от 03.10.2022 (7,55%)	114	1	115
196	09.11.2024	ДОГ ЗАЙМА № 35-11/22 от 03.10.2022 (7,55%)	1 031	11	1 042
197	09.11.2024	ДОГ ЗАЙМА № 36-11/22 от 03.10.2022 (7,55%)	3 050	33	3 083
198	13.11.2024	ДОГ ЗАЙМА № 37-11/22 от 03.10.2022 (7,55%)	1 084	11	1 095
199	14.11.2024	ДОГ ЗАЙМА № 38-11/22 от 03.10.2022 (7,55%)	3 050	30	3 080
200	17.11.2024	ДОГ ЗАЙМА № 39-11/22 от 03.10.2022 (7,55%)	1 827	17	1 844
201	21.11.2024	ДОГ ЗАЙМА № 40-11/22 от 03.10.2022 (7,55%)	1 025	8	1 033
202	23.11.2024	ДОГ ЗАЙМА № 41-11/22 от 03.10.2022 (7,55%)	100	1	101
203	06.12.2024	ДОГ ЗАЙМА № 42-12/22 от 03.10.2022 (7,55%)	323	2	325
204	08.12.2024	ДОГ ЗАЙМА № 43-12/22 от 03.10.2022 (7,55%)	85	0	85
205	11.12.2024	ДОГ ЗАЙМА № 44-12/22 от 03.10.2022 (7,55%)	1 626	7	1 633
206	12.12.2024	ДОГ ЗАЙМА № 45-12/22 от 03.10.2022 (7,55%)	4 284	17	4 301
207	18.12.2024	ДОГ ЗАЙМА № 46-12/22 от 03.10.2022 (7,55%)	3 034	8	3 042
208	21.12.2024	ДОГ ЗАЙМА № 47-12/22 от 03.10.2022 (7,55%)	765	2	767
209	25.12.2024	ДОГ ЗАЙМА № 48-12/22 от 03.10.2022 (7,55%)	1 066	1	1 067
210	26.12.2024	ДОГ ЗАЙМА № 49-12/22 от 03.10.2022 (7,55%)	1 100	1	1 101
ИТОГО:			615 432	93 973	709 405

*Договоры займа ПАО «ИК «РУСС-ИНВЕСТ» пролонгированы в январе, феврале 2023 г. до января, февраля 2024 г. соответственно.

ООО «НАЩОКИН»

Договор	Проценты по займу на 31.12.2022	Дата погашения
Договор займа №1-1/19 от 25.01.19	195	26.12.2023
Договор займа №2-2/19 от 04.02.19	50	26.02.2023
Договор займа №3-2/19 от 13.02.19	816	26.07.2023
Договор займа №4-2/19 от 19.02.19	26	26.07.2023
Итого:	1 087	

Проценты, срок оплаты которых превышает 12 месяцев после отчетной даты, отражены по строке 1510 бухгалтерского баланса «Заемные средства».

3.5. Оценочные резервы

3.5.1. Резерв по сомнительным долгам

Контрагент	Остаток резерва на начало отчетного периода	Величина резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на отчетную дату
ОАО «Парнас-М»	1 439	-	(431)	1 008
Итого по ценным бумагам	1439	-	-	1 008
АО «ГЛАВЗАРУБЕЖСТРОЙ»	-	32 081		32 081
Итого по прочей задолженности	-	32 081		32 081
ИТОГО	1439	32 081	(431)	33 089

3.5.2. Резерв под обесценение материальных ценностей

Контрагент	Остаток резерва на начало отчетного периода	Величина резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на отчетную дату
Сеть бытовой канализации	-	2 125	-	2 125
Сеть разводящая ТС	-	6 251	-	6 251
Телефонный кабель	-	2 715		2 715
Сеть бытовой канализации	-	2 621		2 621
ИТОГО	-	13 712	-	13 712

3.5.3. Величина и движение других оценочных резервов

2022 год:

Вид обязательства, по которому создается резерв	Остаток резерва на начало отчетного периода	Величина резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на отчетную дату
Расходы по предстоящей оплате	68	99	110	57

отпусков				
----------	--	--	--	--

2021 год:

Вид обязательства, по которому создается резерв	Остаток резерва на начало отчетного периода	Величина резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на отчетную дату
Расходы по предстоящей оплате отпусков	87	101	120	68

4. Информация о связанных сторонах

4.1. Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
Семенова Елена Вильямовна	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества. Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) Общества.
ПАО «ИК РУСС-ИНВЕСТ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
ООО «Управляющая компания РУСС-ИНВЕСТ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
ООО «НАЦОКИН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
ООО «НОВОДЕВИЧИЙ»	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций Общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
ООО «РУСС-ИНВЕСТ БРОКЕР»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Арутюнян Александр Тельманович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Архангельская Елена Павловна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Большаков Иван Николаевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Бычков Александр Петрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Гончаренко Любовь Ивановна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Капанова Лидия Федоровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Серебрякова Наталия Игоревна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
Пороховский Анатолий Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Бычкова Екатерина Андреевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Маяцкий Геннадий Георгиевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Овчинникова Лариса Евгеньевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Феоктистова Елена Николаевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Общество с ограниченной ответственностью «КАСТОДИАН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Общество с ограниченной ответственностью «ИНБРОКО»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
Общество с ограниченной ответственностью «Компания «ПАРАГОН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.
ООО «ПАНТРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО «ФИНКОРПКОНС»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Ахремкина Лилия Константиновна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Чумакова Татьяна Федоровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Карбанова Елена Николаевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Рыбникова Наталья Владимировна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Гусев Алексей Иванович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Григорьева Екатерина Александровна	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) Общества
Карелина Наталия Евгеньевна	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) Общества (с 16.05.2022)
Кириченко Елизавета Юрьевна	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) Общества (до 16.05.2022)
Нестеров Константин Львович	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) Общества
Солдатова Марианна Владимировна	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
	совета) Общества

4.2. Виды операций между группами связанных сторон (ОАО «БЕРЕЗКА В ЛУЖНИКАХ»)

Группы связанных сторон	Виды операций	Объем операций каждого вида, руб.	Стоимость показателей по незавершенным на конец отчетного периода операциям	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек.
	Займы от ПАО «ИК РУСС-ИНВЕСТ»	709 405 098	709 405 098	2023-2024 гг.		
	Займы от ООО «Управляющая компания РУСС-ИНВЕСТ»	245 561 335	245 561 335	2024г		
	Займы от ООО «РУСС-ИНВЕСТ БРОКЕР»	87 964 871	87 964 871	2024 г.		
	Займы от ООО «НАЦОКИН»	6 187 513	6 187 513	2023 г		

4.3. Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации

Должность	Основной управленческий персонал - лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместителя, члены совета директоров (наблюдательного совета), а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества	
Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):		
Совет директоров, генеральный директор, ревизионная комиссия		
Вознаграждение (начисленное) генерального директора - за отчетный период		288
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательства в соответствующие внебюджетные фонды		88

5. Отчет о движении денежных средств

5.1. В строке 4119 «Прочие поступления» от текущей деятельности на сумму 7 тыс. руб. отражены, в том числе:

Контрагент	Основание	Сумма, тыс. руб.
------------	-----------	------------------

ФСС	Компенсация пособия на погребение родственникам умершего сотрудника	7
Итого		7

5.2 В строке 4129 «Прочие платежи» по текущей деятельности на сумму 6 141 тыс. руб. отражены, в том числе:

Контрагент	Основание	Сумма, тыс. руб.
ОЭК	Соглашение о компенсации потерь в связи с ликвидацией имущества № 9500-08-СК от 21.04.17	252
МГТС	Соглашение о компенсации потерь № D210451360-21 от 27.12.21(уничтожение объекта связи)	124
ООО «КОМФОРТПАРКИНГ»	Дог № ПМ-396 от 37.10.2021 шлагбаум	80
АО «РСИЦ»	Договор №3532452/NI-D обслуживание сайта	12
ПАО «Сбербанк»; ОАО АКБ «Еврофинанс Моснарбанк»	банковские услуги	58
Почтовые услуги	Почтовые услуги	5
ООО «ГЕС»	Договор № 14631/22 от 28.03.22 независимая оценка ущерба	13
	Договор № 19659/22 от 15.07.22 независимая оценка ущерба	15
	НДС (свернуто)	5 560
Прочие	прочие	22
Итого		6 141

В дополнительной строке 4125 «Расчеты с бюджетом» на сумму 9 637 тыс. руб. отражены налоги (земельный налог, налог на имущество, транспортный налог).

6. Расчеты по налогу на прибыль

6.1. Текущий налог на прибыль

Ставка налога на прибыль в 2022 году составляла 20% (в 2021 году – 20%).

	2022 г.	2021 г.
Убыток до налогообложения	(166 004)	(32 416)
Условный расход по налогу на прибыль	(33 201)	(6 483)
Постоянный налоговый доход (расход)	-	2 468

Изменение отложенных налоговых активов	20 459	10 979
Изменение отложенных налоговых обязательств	(5 567)	(6 964)
Отложенный налог на прибыль	14 892	4 015
Перерасчет ОНА в связи с применением с 01.01.20 новой ред. ПБУ 18 *	-	-

* В связи с применением новой ред. ПБУ 18/02 с 01.01.2020г корректировка финансовых вложений отражается в составе временных разниц. На отрицательную корректировку финансовых вложений, накопленную на 01.01.20, в сумме 103 тыс.руб. начислен ОНА (20%) в сумме 21 тыс.руб.

В Бухгалтерском балансе за 2022г и 2021г отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражены свернуто.

6.2. Постоянный налоговый доход (расход)

	Расшифровка	Сумма	ПНР (ПНД)
	Расходы по сертификации BRE	12 833	2 567
	Расходы на устранение аварии	22 012	4 402
	НДС по истечении трехлетнего срока давности	46 848	9 370
	НДС по имуществу, не используемому в облагаемых налогом операциях	5 371	1 074
	Расходы, не принимаемые для целей налогообложения	4 479	896
2022 г.	ИТОГО:	91 543	18 309

6.3. Временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректировку условного дохода (расхода)

	Расшифровка	Сумма	ОНА / (ОНО)
2022 г.	Убыток по налоговому учету (ОНА)	56 511	11 302
	Начислен резерв по сомнительным долгам	32 081	6 416
	Начислен резерв под обесценение материальных ценностей	13 712	2 743
	Изменение резервов по отпускам (ОНА)	(10)	(2)
	ИТОГО ОНА	102 294	20 459

	Расшифровка	Сумма	ОНА / (ОНО)
	Превышение расходов в налоговом учете (капитализированные проценты и амортизация) ОНО	(27 833)	(5 567)
	ИТОГО ОНО	(27 833)	(5 567)

7. Денежные средства

7.1. Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Денежные средства и денежные эквиваленты	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Наличные денежные средства	-	-	-
Средства на счетах в рублях	24	157	275
Средства на счетах в иностранной валюте	-	-	-
ИТОГО	24	157	275

Пересчет потоков средств в иностранной валюте производится на дату совершения операций, пересчет остатков – по курсу Банка России на отчетную дату.

Денежные средства, недоступные для использования (в т.ч. открытые в пользу третьих лиц аккредитивы), отсутствуют.

8. Прочие сведения

В соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.99 №32н, доходы признаются в Организации по методу начисления. Прочих доходов, не зачисляемых на счета прибылей и убытков, нет.

8.1. Расшифровка выручки от реализации по видам деятельности и соответствующих расходов (расшифровке подлежит выручка, составляющая 5 и более процентов от общей суммы):

Выручка от реализации	Сумма выручки	Сумма расходов	Сумма выручки	Сумма расходов
	2022		2021	
Сдача в аренду собственных основных средств	-	-	-	-
ИТОГО:	-	-	-	-

Выручка в 2022г отсутствует в связи с тем, что здание находилось на консервации с начала реконструкции и введено в эксплуатацию 31.12.2022. Выручки по договорам, предусматривающим исполнение обязательств неденежными средствами, нет.

8.2. Управленческие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности относятся к управленческим расходам. В соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.99 №33н, расходы признаются в организации по методу начисления. Руководствуясь принципами рациональности и достоверности, учет затрат в 2020 году осуществлялся обществом на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Расшифровка расходов по обычным видам деятельности приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	2022 г.	2021 г.
Прочие затраты	10 225	10 442
Расходы на оплату труда(в т.ч.резерв на отпуска)	985	993
Отчисления на социальные нужды	266	270
Материальные затраты	-	49
Амортизация	-	-
Итого по элементам	11 476	11 754
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции и др.		
Итого расходы по обычным видам деятельности	11 476	11 754

8.3. Расшифровка прочих доходов и соответствующих расходов (расшифровке подлежат доходы, составляющие 5 и более процентов от общей суммы):

Прочие доходы	Сумма доходов	Сумма расходов	Сумма доходов	Сумма расходов
	2022 г.		2021 г.	
Корректировка финансовых вложений		-	524	712
Компенсация ущерба	737	376		3 532
Счетная комиссия, собрание, размещение информации в печати, услуги реестродержателя		170		457
Банковское обслуживание		42		37
Расходы, не уменьшающие прибыль (списание НДС, устранение аварии и др)		81 692		16 381
Продажа ценных бумаг (в т.ч. балансовая стоимость, комиссия биржи и брокера)			7 920	3 727
Обучение, повышение квалификации		74		25
Излишне уплаченные налоги прошлого отчетного периода	566	-	-	-
Обслуживание зеленой кровли		150		90
Прочие доходы/расходы	4	54 869		2
ИТОГО	1 307	137 372	290	392

В Отчете о финансовых результатах за 2022г и 2021г корректировки финансовых вложений и курсовые разницы показаны свернуто.

По строке 2320 «Проценты к получению» отражен доход в сумме 3 тыс.руб. от сделок РЕПО за 2021г.

Дебиторская и кредиторская задолженность

8.3.1. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2022, 2021,2020 годов представлена следующим образом:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы выданные	32 555	3 804	48 305
Прочие дебиторы	1 757	509	1 542
<i>в том числе:</i>	<i>1 006</i>	<i>1 439</i>	<i>1 439</i>
<i>расчеты по претензиям с эмитентами облигаций, по которым был допущен дефолт (резерв создан)</i>			

Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	323	323	323
Резерв по сомнительным долгам	(33 089)	(1 439)	(1 439)
Итого:	1 546	4 313	48 731

В таблице ниже приводится изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности:

	2022 г.	2021 г.
Резерв под обесценение на 1 января	(1 439)	(1 439)
Отчисления в резерв под обесценение в течение года	(32 081)	-
Суммы, списанные в течение года как безнадежная задолженность	431	-
Резерв под обесценение на 31 декабря	(33 089)	(1 439)

Расшифровку резерва по сомнительным долгам в разрезе контрагентов см. в примечании 3.5.1. «Резерв по сомнительным долгам».

Основные дебиторы на 31.12.2022	Договор	Основание	Сумма (тыс. руб.)
ООО «Техноком»	Дог №101-0921-ТО от 10.08.21	Техобслуж. систем теплоснабжения	45
	Договор №106-0122-ТО от 01.01.2022	Техобслуж. систем теплоснабжения	15
ПАО «МОЭК» Фил №11 "Горэнергобыт"	Дог №01.095467-ПНР от 01.10.21	Отпуск теплов. энергии для пуско-наладочных работ	43
ООО «СТРОЙЭЛЕКТРОМОНТАЖ»	Договор №SEM 13-20 от 14.09.20	Строительные, монтажные работы по устройству электросети	192
ИП ТОРОПОВ	Счет № 149 от 20.12.2022	Диагностика и пуско-наладка систем «термостат-конвектор»	51
Жилищник р-на «Хамовники»	Дело А40-117781/22-12	Возмещение ущерба (Резолюция от 25.07.22)	103
АО «МОСВОДОКАНАЛ»	Дело А40-231059/22-141-1742	Возмещение ущерба	638
ПАО "Мосэнергобыт"	Договор № 93077162 от 20.07.2017	Снабжение электроэнергией	46
Налоги и сборы (НДС)		Налоги и сборы (НДС)	323
Прочие		Прочие	90
ИТОГО:			1 546

Основные дебиторы на 31.12.2021	Договор	Основание	Сумма (тыс. руб.)
ООО «Техноком»	Дог №101-0921-ТО от 10.08.21	Техобслуж. систем теплоснабжения	40

	Договор №07/04-ПСМР от 07.04.16	Строительство разводящих сетей	960
ПАО «МОЭК» Фил.№11 "Горэнергосбыт"	Дог.№01.095467-ПНР от 01.10.21	Отпуск теплов.энергии для пуско-наладочных работ	169
ИП ОСЬМАКОВ	Дог.№08 от 17.01.18	Дизайн-проект	57
ООО «ГЕОЭКОЛОГИЯ ИНЖИНИРИНГ»	Договор №34/16 от 31.10.16	Разработка методики BREEAM, выдан аванс	112
ООО «ФАРРО»	Дог.№18-03/2021-01 от 18.03.21	Разработка расчета пожарного риска и СТУ	510
ООО «АКВИЛОН-ЭКСПЕРТ»	Дог.№19-С-01 от 15.10.19	СМР по устройству наружного водостока	496
ООО «КОМФОРТПАРКИНГ»	Договор №ПМ396 от 27.10.2021	Установка шлагбаума	178
АО «ГЛАВЗАРУБЕЖСТРОЙ»	Договор № 14 от 10.10.16 ДС №1 от 24.10.16	Возмещение коммунальных услуг по обеспечению стройплощадки	1 072
ПАО "Мосэнергосбыт"	Договор № 93077162 от 20.07.2017	Снабжение электроэнергией	118
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ИНТЕРЛИФТ"	Дог.№11-2021 от 11.10.21	Постановка на учет лифтов	100
Налоги и сборы (НДС)		Налоги и сборы (НДС)	323
Прочие		Прочие	178
ИТОГО:			4 313

Основные дебиторы на 31.12.2020	Договор	Основание	Сумма (тыс. руб.)
ООО «Техноком»	Договор №07/04-ПСМР от 07.04.16	Строительство разводящих сетей	1 882
	Договор №78-08820-ТН от 10.08.20	Технадзор за монтажом системы отопления, вентиляции и горячего водоснабжения	385
	Договор №88-1020-СМР от 30.10.20	Строительно-монтажные работы по устройству водопровода	2 142
	Договор №89-1220-СМР от 02.12.20	Строительно-монтажные работы по устройству канализации	2 080
ПАО «МОЭК»	Договор №10-00/18-3052 от 24.09.18	Технадзор	136
	Договор №10-00/19-6270 от 16.12.19	Технадзор за устройством ИТП	49
	Договор №02-АП-Ц-1496/13 от 18.04.2013	Подключение систем теплоснабжения, выдан аванс	2 380
ПАО «МОЭСК»	Договор №ИА-13-302-764(952710)	Присоединение к электросетям, выдан аванс	2 932
ОАО «МОНТАЖСТРОЙ»	Договор №02/08-16 от 24.08.16	Строительные, монтажные, пусконаладочные работы	1 791
	Договор №Р411/04-20 от 04.06.20	Проектирование внутренней и наружной радификации	94
	Договор №НО20393/04-20г от	Проектирование наружного освещения	166

	06.04.20		
	Договор №Т-1353-Ц/04-20г от 04.06.20	Проектирование телефонной канализации	96
ООО «ТАММВИС»	Договор № 13-215 от 02.09.2013	Корректировка и доработка проектной документации	1 049
ИП ОСЬМАКОВ	Дог№08 от 17.01.18	Дизайн-проект	57
ООО «ГЕОЭКОЛОГИЯ ИНЖИНИРИНГ»	Договор №34/16 от 31.10.16	Разработка методики BREEAM, выдан аванс	112
ООО «ЦПМБ»	Договор №8Г/3-Г от 22.07.19	Аренда помещения	54
ООО «ЛАНДШАФТ-СТРОЙПРОЕКТ»	Договор №25-18-ДО от 03.09.18	Дендрология	125
ООО «Проектное бюро №1»	Договор № 266-Э от 23.12.20	Негосударственная экспертиза проектной документации	350
ООО «ЭЛИТПАРК»	Договор№212-.рд-19 от 03.10.19	Проектные работы по благоустройству территории	1 050
ООО «АКВИЛОН-ЭКСПЕРТ»	Договор №19-С-01 от 10.10.2019	Устройство наружного водостока	496
ООО «СТРОЙЭЛЕКТРОМОНТАЖ»	Договор №SEM 13-20 от 14.09.20	Строительные, монтажные работы по устройству электросети	29 106
ИП САЯНОВ	Договор № 06-20/Л от 16.09.20	Услуги по озеленению крыши	871
АО «ГЛАВЗАРУБЕЖСТРОЙ»	Договор № 14 от 10.10.16 ДС №1 от 24.10.16	Возмещение коммунальных услуг по обеспечению стройплощадки	966
Налоги и сборы (НДС)		Налоги и сборы (НДС)	323
Прочие		Прочие	39
ИТОГО:			48 731

8.3.2. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2022, 2021, 2020 годов представлена следующим образом:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 441	8 344	650
Задолженность по налогам и сборам	2 459	2 802	2 160
Прочие кредиторы	633	1 847	1 914
Авансы полученные	-	-	-
Итого	6 533	12 993	4 724

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2021, 2020, 2019 отсутствует.

Основные кредиторы на 31.12.2022	Договор	Основание	Сумма (тыс. руб.)
Платежи в бюджет			2 459
МОЭСК	Соглашение о компенс. потерь №17/406 от 29.06.17	Возмещение ущерба при строительстве	634

ООО «СТРОЙЭЛЕКТРОМОНТАЖ»	Договор №SEM 13-20 от 14.09.20	Строительные, монтажные работы по устройству электросети	2 384
	СЭМ Дог№SEM-3-21 от 01.04.21	Содержание и эксплуатация здания до сдачи объекта	1 027
	Дог№SEM-1-22 от 10.01.22	Диспетчеризация и автоматизация систем пожаротушения лифтов	21
Прочие			8
ИТОГО:			6 533

На 31.12.2022г в составе кредиторской задолженности «Платежи в бюджет» 2 459 тыс. руб. отражена задолженность по оплате земельного налога в сумме 905 тыс. руб. и налога на имущество 1 554 тыс. руб.

Основные кредиторы на 31.12.2021	Договор	Основание	Сумма (тыс. руб.)
Платежи в бюджет			2 802
ООО «СТРОЙЭЛЕКТРОМОНТАЖ»	Дог.подряда№SEM-13-20 от 14.09.20	Договор строительного подряда	4 568
	Дог.подряда№SEM-3-21 от 01.04.21	Содержание и эксплуатация здания до сдачи объекта	1 360
ООО «УКСиР "Хамовники"»	Дог.№03-11/16 от 01.11.2016	Строительный контроль	509
ООО «АКВИЛОН-ЭКСПЕРТ»	Дог№21-С-01 от 22.03.21 СМР	Устройство телефонной канализации	1 264
	Дог№21-С-02 от 08.06.21 СМР	Прокладка сети радиовещания	426
	Дог№21-С-03 от 05.07.21 СМР	Демонтаж телефонной канализации	185
ОЭК	Сог.комп.потерь №9500-08-СК от 21.04.2017	Возмещение ущерба при строительстве	1 197
МОЭСК	Сог.комп.потерь №17/406 от 29.06.17	Возмещение ущерба при строительстве	634
Прочие			60
ИТОГО:			12 993

Основные кредиторы на 31.12.2020	Договор	Основание	Сумма (тыс. руб.)
Платежи в бюджет			2 160
ОЭК	Соглашение о компенс. потерь №9500-08-СК от 21.04.2017	Возмещение ущерба при строительстве	1 197
МОЭСК	Соглашение о компенс. потерь №17/406 от 29.06.17	Возмещение ущерба при строительстве	634
ООО «ГРИН ТЕХ»	Дог№GR-ДП-30 от 14.09.2020	СМР по озеленению крыши	648
ПАО «Мосэнергосбыт»	Договор №93077162 от 20.07.2017	Электроэнергия	83
Прочие			2
ИТОГО:			4 724

На 31.12.2020г в составе кредиторской задолженности «Платежи в бюджет» 2 160 тыс. руб. отражена задолженность по оплате земельного налога в сумме 866 тыс. руб. и налога на имущество 1 294 тыс. руб.

9. Капитал и резервы

9.1. Убыток, приходящийся на одну акцию:

Отчетный год	2022	2021
Убыток за период	151 112	28 401
Количество акций	12 508 822 100	12 508 822 100
Базовый убыток на одну акцию, руб.	0,012080	0,002270

В феврале 2022 года, после начала специальной операции на Украине Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, что вероятно будет иметь общее отрицательное влияние на экономику страны. Санкционное давление сохранится и в 2023 году.

Данные обстоятельства привели к колебаниям курса российского рубля, нестабильности финансовых рынков, а также повысили уровень экономической неопределенности при осуществлении хозяйственной деятельности в России.

В условиях продолжающейся геополитической напряженности достаточно затруднительно прогнозировать развитие событий, в том числе оценивать основные рынки в достаточно протяженном времени. В целом, руководство ОАО «БЕРЕЗКА В ЛУЖНИКАХ» ожидает, что:

- арендные ставки после снижения придут в равновесие и стабилизируются.
- поскольку здание Общества сдано в эксплуатацию, ускорится процесс подбора арендаторов, т.к. имеется вся разрешительная документация по объекту, что позитивно рассматривается потенциальными арендаторами.

Хотели бы обратить внимание, что отсутствие прямых валютных рисков и присутствие арендаторов в рублёвой зоне может оказать стабилизирующий эффект в обозримом будущем.

10. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор

«13» марта 2023 г.



Семенова Е.В.