

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Парк Инвестментс»

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА	4
ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	12
ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	20
НАЛОГИ ЗА 2022 ГОД	22
АФФИЛИРОВАННЫЕ ЛИЦА.....	23
ПОЛНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ СВЯЗАННЫХ СТОРОН И ОПЕРАЦИЙ С НИМИ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2022 Г.....	26
ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА	27
ПЕРЕЧЕНЬ КРУПНЫХ СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ ООО «ПАРК ИНВЕСТМЕНТС» В 2022 ГОДУ	28
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	32
РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ В ГОДОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.	32
СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	33

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Парк Инвестментс»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «Парк Инвестментс»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 354340 Краснодарский край, Ф.Т. Сириус пгт. Сириус, ул. Чемпионов д.5
офис 205

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

354340 Краснодарский край, Ф.Т. Сириус пгт. Сириус, ул. Чемпионов, д.5, офис 205

Телефон: +7(988) 248 33 33

Сведения об образовании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью «Парк Инвестментс» (далее–Общество), создано на основании Решения от 21.03.2021 года единственного учредителя Тонких Веры Николаевны

31 марта 2021 года, регистрирующим органом, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, Обществу присвоен основной государственный регистрационный номер (ОГРН) № 1212300017412

Общество поставлено на налоговый учет в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 8 по Краснодарскому краю, 31 марта 2021 года присвоен индикаторный номер налогоплательщика (ИНН) 2367018856, код причины постановки на налоговый учет (КПП) 236701001, о чем сделана запись в ЕГРЮЛ.

25.01.2022 года по договору купли-продажи № 23AB2408205 единственный учредитель, владеющий 100% долей, Тонких В.Н продала 1% долей ООО «Инвестментс Групп» ИНН 2367023052.

26.01.2022 года по договору купли-продажи № 23AB2408229 единственный учредитель, владеющий 99% долей, Тонких В.Н продала 98% долей ООО «Инвестментс Групп» ИНН 2367023052.

11.11.2022 учредитель Тонких В.Н. владеющая 1% долей, продала свою долю Савенкову К.В.

ООО «Парк Инвестментс» является компанией со 100% российским капиталом.
Участниками общества являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «Инвестментс Групп» ИНН 2367023052 КПП 236701001, ОГРН 1222300001692, зарегистрированный: 354340 Краснодарский край, Ф.Т. Сириус, пгт. Сириус, ул. Чемпионов, д.5, офис 205 – 99% долей
- Савенков Кирилл Сергеевич ИНН 231119039900 паспорт серия 0322 №241450, выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю 26 июля 2022 г, код подразделения 230-006, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, с/т «Садовод-

2», улица Малиновая, дом 19 -1% долей

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, оплачен денежными средствами

Списочная численность сотрудников на момент составления годовой финансовой отчетности составляет – 1 человека

На момент составления годовой финансовой отчетности, нам не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Исполнительный орган

Исполнительный орган ООО «Парк Инвестментс» представлен следующим образом:

Ф.И.О	Должность
Тонких Вера Николаевна	Генеральный директор 01.04.2021-26.12.2022
Савенков Кирилл Сергеевич	Генеральный директор с 27.12.2022 по настоящее время

Филиалы, структурные подразделения и представительства

По состоянию на 31.12.2022 года Общество не имеет обособленных структурных подразделений на территории Российской Федерации или за границей Российской Федерации.

Виды осуществляемой деятельности

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению
- Другие виды деятельности по управлению активами
- Услуги по бронированию прочие и сопутствующая деятельность
- Деятельность по предоставлению туристических информационных услуг
- Деятельность зрелищно-развлекательная
- Иные не запрещенные виды деятельности

УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Парк Инвестментс» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом № 1-БУ от 31.03.2021, разработана в соответствии с

законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики).

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества

Факты хозяйственной деятельности Общества 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).

Активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности).

Бухгалтерская отчетность ООО «Парк Инвестментс» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

При формировании бухгалтерской отчетности Общество определяет уровень существенности для детализации информации по статьям отчётности, как более 5% от итогового показателя отчетной формы.

В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой считается ошибка (совокупность однородных ошибок) в результате допущения которой финансовый результат (нераспределённая прибыль отчётного года) искажается более чем на 5%.

В соответствии с п.2 ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество не раскрывает информацию по сегментам, т.к. не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

В 2022 году и на 31.12.2022 судебные разбирательства у Общества отсутствуют.

С 2022 года Общество применяет ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020 и ФСБУ 25/2018. Необходимые изменения внесены в учетную политику в соответствии с требованиями законодательства.

Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета прибылей и убытков и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов свернуто.

В отчете о движении денежных средств рублевый эквивалент валютных остатков на начало года и движений иностранной валюты в течение года рассчитывается по официальному курсу валюты, действующему на текущую дату.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Основные средства

В составе основных средств отражаются здания, сооружения, оборудование, объекты строительства основных средств, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в основной деятельности ООО «Парк Инвестментс» и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Проценты по заемным средствам, полученным на приобретение, сооружение, изготовление объектов основных средств или полученным на другие цели, но фактически израсходованным на приобретение, сооружение, изготовление этих объектов, начисленные до принятия к бухгалтерскому учету соответствующих объектов основных средств, включены в их первоначальную стоимость, а начисленные после принятия объектов основных средств к учету - отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов.

При этом проценты по заемным средствам, полученным на цели, не связанные с приобретением, сооружением, изготовлением инвестиционных активов, но фактически израсходованным на приобретение инвестиционных активов, включаются в стоимость инвестиционных активов пропорционально доле указанных средств в общей сумме заемных средств, полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением, изготовлением инвестиционных активов.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. за единицу относящиеся к группе «Производственный и хозяйственный инвентарь», в бухгалтерском учете, учитываются в составе материально-производственных запасов.

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

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Амортизация основных средств, производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии Приказом Росстандарта

Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008), который действует с 01.01.2017.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств:

- по основным средствам первой амортизационной группы – от 13 до 25 месяцев;
- по основным средствам второй амортизационной группы – от 25 до 37 месяцев;
- по основным средствам третьей амортизационной группы – от 37 до 61 месяца;
- по основным средствам четвертой амортизационной группы – от 61 до 85 месяцев;
- по основным средствам пятой амортизационной группы – от 85 до 121 месяцев;
- по основным средствам шестой амортизационной группы – от 121 до 181 месяцев;
- по основным средствам седьмой амортизационной группы – от 181 до 241 месяцев;
- по основным средствам восьмой амортизационной группы – от 241 до 301 месяцев;
- по основным средствам девятой амортизационной группы – от 301 до 361 месяца;
- по основным средствам десятой амортизационной группы (кроме зданий) – от 361 до 480 месяцев;
- по зданиям десятой амортизационной группы – 960 месяцев.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- объектам внешнего благоустройства;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды

Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности — это вложения организации в часть имущества, здания, помещения, оборудование и другие ценности:

- имеющие материально-вещественную форму,
- предоставляемые организацией за плату во временное владение (временное владение и пользование) с целью получения дохода.

Материальные ценности, приобретенные (поступившие) организацией для предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование), принимаются к бухгалтерскому учету на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности" по первоначальной стоимости исходя из фактически произведенных затрат на приобретение их, включая расходы по доставке, монтажу и установке.

Амортизация материальных ценностей, предоставляемых во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода, учитывается на счете 02 "Амортизация основных средств" обособленно. К основному счету открыт субсчет 02.02.

Основные средства, переданные в рамках договора аренды, за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности (ФСБУ 6/2020).

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

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

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии с ПБУ 19/02 единицей бухгалтерского учета финансовых вложений для обеспечения формирования полной и достоверной информации, а также для надлежащего контроля за их наличием и движением выбрана (исходя из характера, порядка приобретения и использования финансовых вложений) однородная совокупность финансовых вложений.

В 2022 году Общество осуществило финансовые вложения, такие как:

- покупка доли в УК ООО «Учительская 18» ИНН 2319035900
- покупка доли в УК ООО «БО «Луч» ИНН 2317060796
- покупка акций АО «Санаторий «Белые Ночи» ИНН 2318024818

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Материально-производственные запасы

Товары (продукты), приобретенные для последующей продажи, принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение.

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактическим затратам на их приобретение.

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оценивались по способу ФИФО.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на страхование, разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов.

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе, как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы».

Расходы будущих периодов, относящиеся к периоду менее одного года, показаны в бухгалтерском балансе как краткосрочные активы по статье «Прочие оборотные активы».

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

В бухгалтерском балансе задолженность отражается по стр.1230 «Дебиторская задолженность» за минусом резервов по сомнительным долгам и НДС, Расчеты по налогу на добавленную стоимость (НДС) показываются свернуто, согласно Учетной политике Общества.

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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления денежных средств от покупателей, подлежащие перечислению комитентам (если Общество выступает в качестве комиссионера);
- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи, возникающие в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты, отражаются свернуто по строкам «Прочие поступления».

«Прочие платежи» отчета о движении денежных средств, в случае несущественности указанных видов денежных потоков или при условии, что поступления и платежи относятся к одному из указанных выше видов.

При этом поступления и платежи, относящиеся к различным видам денежных потоков (в частности, платежи, представляющие потери от валютно-обменных операций, и поступления в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам) отражаются развернуто в составе статей «Прочие поступления» и «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал соответствует величине, установленной в Уставе Общества.

Добавочный капитал Общества сформирован за счет денежных средств, перечисленных учредителем в качестве вклада в имущество без увеличения Уставного капитала Общества.

Займы и кредиты

В отчетности ООО «Парк Инвестментс» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Начисленные проценты по кредитам, предоставленным для инвестиционных целей, включаются в стоимость инвестиционного актива.

В 2022 году Общество получило займ по договору № 4 от 01.11.2022 ООО «СЗ «Сочи-Парк пять плюс» ИНН 2367009386

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснительной записке, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО «Парк Инвестментс» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет, поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «Парк Инвестментс» использует метод начисления.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы НК РФ и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

Признание доходов

Выручка от продажи продукции и/или оказания услуг признается по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- положительные курсовые разницы
- доходы от ликвидации основных средств
- отчисления в оценочные резервы
- проценты к получению
- прочие внереализационные доходы
- прочие косвенные доходы
- доходы по реализации прочего имущества

Признание расходов

Расходы по обычным видам деятельности

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

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

В составе прочих расходов Обществом учитываются:

- отрицательные курсовые разницы
- расходы от ликвидации основных средств
- отчисления в оценочные резерв
- проценты к уплате
- прочие внереализационные расходы
- прочие косвенные расходы
- расходы на услуги банков
- расходы по реализации прочего имущества

Управленческие расходы

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода относятся в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.8 "Управленческие расходы" по методу директ-костинг (абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99).

Коммерческие расходы

Коммерческие расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-7 "Расходы на продажу", в полной сумме (абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99).

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, установлены Положением о инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденное приказом № 2 от 31.03.2021 года.

ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Статьи годовой бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации имущества и обязательств. Каждая статья бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, к которой даны пояснения, имеют ссылку к таким пояснениям. Общество признает существенными показатели, размер которых составляет не менее 5% от валюты баланса за отчетный период.

Основные средства (стр. 1150 Баланса)

Информация о наличии и движении основных средств и вложений во внеоборотные активы в разрезе групп и видов представлена в Пояснении № 2 «Основные средства» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Движение основных средств, отражены в таблице в тыс.руб.

Наименование актива	2022 год	2021 год
Сооружения		
Машины и оборудование (кроме офисного)		
Офисное оборудование		
Производственный и хозяйственный инвентарь		
Другие виды основных средств		
ППА (Земельный участок кадастр. Номер 23:49:0000000:161)	48 394	
Итого на конец отчетного периода	48 394	

Увеличение по стр.1150 связано с началом применения ФСБУ 25 «Аренда» и признанием права пользования арендой (ППА)

Объектов строительства недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации в 2022 году нет.

В течение 2022 года основных средств, полученных по договорам лизинга, ООО «Парк Инвестментс» не имеет. Договоры финансовой аренды (лизинга) не заключались.

Арендованные основные средства

Общество по состоянию на 31.12.2022 арендует недвижимое и движимое имущество

- офисное помещение, которое расположено по адресу: 354340 Краснодарский край, ФТ. Сириус, пгт. Сириус, ул. Чемпионов, д.3, офис 205. Стоимость основного средства – 50 400 руб.

Арендованные земельные участки

Общество арендует земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:161

Арендуемое основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства». Имущество используется для производственных целей.

Информация по арендованным основным средствам отражена в Пояснении № 2 раздел 2.4 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Доходные вложения в материальные ценности (стр.1160 Баланса)

По состоянию на 31.12.2022 года, Общество имеет доходные вложения в материальные ценности. Заключены договора аренды движимого и недвижимого имущества:

- АО «Санаторий «Белые Ночи» договор № DA-21/22-0020 от 02.02.2022 аренда движимого и недвижимого имущества

Информация о наличии и движении доходных вложений во внеоборотные активы в разрезе групп и видов представлена в Пояснении № 2.1 «Основные средства» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения (стр.1170 Баланса)

По строке 1170 Бухгалтерского баланса Общество отражает информацию о финансовых вложениях, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;
- прочие аналогичные вложения.

По состоянию на 31.12.2022 года Общество имеет финансовые вложения. Движение финансовых вложений, представлены в таблице, в тыс. руб.

Наименование актива	2022 год	2021 год
Акции/Доли в Уставном капитале	4 658 201	2 000 000
Итого на конец отчетного периода	4 658 201	2 000 000

Увеличение финансовых вложений в 2022 году произошло в связи с покупкой:

Доли в УК ООО «БО «Луч» - 1 200 000 тыс. руб.

Доли в УК ООО «Учительская 18» - 600 000 тыс. руб.

Акции АО «Санаторий «Белые ночи» - 858 201 тыс. руб.

Резерв под обесценения финансовых вложений в 2022 году не создавался.

Информация о наличии и движении доходных вложений во внеоборотные активы в разрезе групп и видов представлена в Пояснении № 3 «Финансовые вложения» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Отложенные налоговые активы (стр.1180 Баланса)

По стр.1180 бухгалтерского баланса отражаются отложенные налоговые активы Общества. Движение отложенных налоговых активов в 2022 году, в тыс. руб.

Наименование актива	2022 год	2021 год
Доходные вложения в материальные ценности	1 123	-
Убытки прошлых лет	4 996	-
Арендные обязательства	30	-
Итого на конец отчетного периода	6 149	-

Дебиторская задолженность (стр.1230 Баланса)

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в Пояснении № 5 раздел 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашено» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 пояснений представлена в свернутом виде, в случае если поступившая дебиторская задолженность погашена в одном отчетном периоде.

В 2022 году резервы по сомнительным долгам не создавались. По стр.1230 бухгалтерского баланса дебиторская задолженность показывается развернуто, исключение сальдо по сч.68.02

Структура дебиторской задолженности в тыс. руб.:

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков в т.ч. просроченная	384	-
Дебиторская задолженность по выданным авансам, в т.ч. просроченная	154	-
Итого на конец отчетного периода	538	-

Денежные средства и денежные эквиваленты (стр.1240/1250 Баланса)

Информация по раскрытию движения денежных средств, приведена табличной форме пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах «Отчет о движении денежных средств» (ОДДС)

Состав денежных средств и денежных эквивалентов в тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Средства на расчетных счетах	4	7
Депозиты	4 644	
Всего денежные средства на конец	4 648	7

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций отчета о движении денежных средств.

Уставный капитал (стр.1310 Баланса)

Размер уставного капитала ООО «Парк Инвестментс» по состоянию на 31.12.2022 года - 10 000 рублей. Уставный капитал оплачен денежными средствами. Уставный капитал, отраженный в стр.1310 бухгалтерского баланса, соответствует заявленному в Уставе ООО «Парк Инвестментс».

Добавочный капитал (стр.1350 Баланса)

В составе добавочного капитала по стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса Общество отражает вклад участников. Информация об изменении капитала Общества отражена в «Отчете об изменении капитала» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Добавочный капитал (без переоценки)	3 433	-

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (стр.1370 Баланса)

По стр.1370 отражается величина нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) на отчетную дату. в тыс. руб.

Информация об изменении капитала Общества отражена в «Отчете об изменении капитала» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(27 975)	(3)

Чистые активы общества

В таблице представлена стоимость чистых активов Общества в сопоставимых показателях по состоянию на 31.12.2020 - 31.12.2021 в тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год	2020 год
Чистые активы	(24 532)	7	-

Основным видом деятельности Общества является - Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению и другие виды деятельности по управлению активами

Начиная с 2022 года деятельность Общества характеризуется, как убыточная. Чистые активы Общества на конец отчетного периода 2022 года отрицательные, ниже уставного капитала. Сальдо денежных потоков по текущей деятельности отрицательное.

Указанная ситуация связана с тем, что в течение 2022 года Общество формирует пул финансовых активов для последующего управления и получения прибыли

Финансирование деятельности Общества осуществляется за счет заемных средств и вложений учредителей в добавочный капитал.

При этом наличие ликвидных активов свидетельствует о допущении непрерывности деятельности Общества в течение последующих 12 месяцев.

Долгосрочные обязательства (стр.1410 Баланса)

В бухгалтерском балансе по стр.1410, отражаются долгосрочные заемные средства, в том числе проценты по ним. По состоянию на 31.12.2022 года в балансе Общества числится задолженность по долгосрочным займам в сумме 2 006 737 тыс. руб.

В период с марта 2021 года по 31.12.2022 год Общество получило займы от юридических лиц, для приобретения высоколиквидных активов, которые будут использоваться в основной деятельности.

Дополнительная информация по займам приведена в Пояснении № 5 «Дебиторско-кредиторская задолженность» раздел 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах

Вкладов по договорам простого товарищества ООО «Парк Инвестментс» не имеет.

Отложенные налоговые обязательства (ст.1420 Баланса)

Отложенное налоговое обязательство появляется тогда, когда возникает налогооблагаемая временная разница. Налоговое обязательство начисляется в связи с различными способами расчета амортизации в целях бухгалтерского и налогового учета. Оно определяется как сальдо на конец периода по сч.77 «Отложенные налоговые обязательства». По состоянию на 31.12.2022 года отложенные налоговые обязательства составляют – 171 тыс. руб. Движение и структура отложенных налоговых обязательств представлены в таблице, в тыс. руб.

Наименование обязательств	2022 год	2021 год
Доходные вложения в материальные ценности	21	-
Финансовые вложения	150	-
Итого на конец отчетного периода	171	-

Прочие обязательства (стр. 1450 Баланса)

По строке 1450 бухгалтерского баланса отражены суммы долгосрочных обязательств, не нашедших отражения в предыдущих строках формы. Общество по стр.1450 отражает расчеты по аренде в соответствии с ФСБУ 25 «Аренда».

Дополнительная информация по расчетам в соответствии с ФСБУ 25, приведена в Пояснении № 5 «Дебиторско-кредиторская задолженность» раздел 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах

Заемные средства (стр.1510 Баланса)

По строке 1510 отражается информация о состоянии краткосрочных (срок погашения которых не превышает 12 месяцев) кредитов, займов и процентов по ним, полученных организацией.

В соответствии с учетной политикой Общества осуществляется перевод процентов и тела по кредитному договору, из краткосрочной задолженности в долгосрочную и наоборот. Перевод процентов по кредитам из краткосрочной задолженности в долгосрочную Обществом производится в момент, когда по условиям кредитного договора срок погашения начисленных процентов превышает 12 месяцев.

Перевод основного тела кредита, из долгосрочной задолженности в краткосрочную Обществом производится в момент, когда по условиям кредитного договора до срока погашения остается менее 12 месяцев.

Дополнительная информация по краткосрочным заемным средствам приведена в Пояснении № 5 «Дебиторско-кредиторская задолженность» раздел 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах

Краткосрочные проценты по кредиту, в тыс. руб.

Наименование показателя	2022	2021
Краткосрочные проценты по займам	20 077	-
Всего на конец отчетного периода	20 077	-

Кредиторская задолженность (стр.1520 Баланса)

Дополнительная информация о кредиторской задолженности приведена в Пояснении № 5 «Дебиторско-кредиторская задолженность» раздел 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашено» и «списание на финансовый результат» раздела 5.3 пояснений представлены в свернутом виде по всем поступлениям и погашением, в случае если поступившая кредиторская задолженность погашена в одном отчетном периоде.

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность показывается развернуто. Исключение, сальдо по сч.68.02

Структура кредиторской задолженности в тыс. руб.

Наименование показателя	2022	2021
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в том числе просроченная	3 580 087	-
Кредиторская задолженность покупателей	11	-
Кредиторская задолженность перед бюджетом, в том числе налог на имущество	2 988	-
Прочая кредиторская задолженность	741	-
Всего на конец отчетного периода	3 583 717	-

Кредиторская задолженность Общества по налогам и сборам на 31.12.2022 включает:

НДС – 0 тыс. руб.

налог на прибыль - 0 тыс. руб.

налог на имущество организаций – 2 988 тыс. руб.

НДФЛ – 0 тыс. руб.

страховые взносы – 0 тыс. руб.

прочие налоги и сборы – 0 тыс. руб.

Условные обязательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующих периодах, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

В соответствии с пунктом 28 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» подробная информация о таких операциях в бухгалтерской отчетности не раскрывается. Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2022 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Доходы по обычным видам деятельности (стр.2110 ОФР)

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс. руб.:

Номенклатурные группы	2022 год	2021 год
ВЫРУЧКА АРЕНДА	491	-
Доходы от сдачи имущества в аренду	491	-
ИТОГО:	491	-

Управленческие расходы (стр.2220 ОФР)

Структура управленческих расходов, в тыс. руб.

Вид затрат	2022 год	2021 год
Амортизация	(5 866)	-
Налоги и сборы	(2 928)	-
Прочие расходы	(873)	-
ИТОГО:	(9 667)	-

Проценты к получению (стр.2320 ОФР)

Проценты по остаткам на расчетных счетах к получению, в тыс. руб.

Вид дохода	2022 год	2021 год
Проценты к получению по остаткам на расчетных счетах	41	-
ИТОГО:	41	-

Проценты к уплате (стр.2330 ОФР)

Проценты к уплате по кредитам и займам, в тыс. руб.

Вид расхода	2022 год	2021 год
Проценты к уплате по кредиту	(21 022)	
ИТОГО:	(21 022)	

Прочие расходы (стр.2350 ОФР)

По стр.2350 отражаются иные расходы Общества, квалифицируемые организацией в качестве прочих, в тыс. руб.

Вид расхода	2022 год	2021 год
Госпошлина	(394)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы) в том числе:	(3 338)	-
Вклад учредителя в имущество без увеличения УК	(3 338)	-
ИТОГО:	(3 732)	-

Прибыль (убыток) до налогообложения, по данным бухгалтерского учета, за 2022 год составляет – (33 945) тыс. руб.

Показатели, влияющие на величину чистой прибыли/убытка (стр.2410/2412/2460)

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, который устанавливает особый порядок бухгалтерского учета налога на прибыль организаций.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Учет расчетов по налогу на прибыль ведется затратным методом на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Ставка налога на прибыль в 2021-2022 гг. составляла 20%, в т.ч. ставка налога в Федеральный бюджет -3%, в бюджет субъекта Российской Федерации- 17%.

В учете организации существует 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

Условный расход (доход) по налогу на прибыль и отражается в бухгалтерском учете на счете 99 «Прибыли и убытки», в корреспонденции со счетом 68 «Расчеты по налогам и сборам». Соответственно условный расход отражается Дт 99 «Прибыли и убытки» Кт 68 "Расчеты по налогам и сборам", а условный доход отражается в учете Дт 68 "Расчеты по налогам и сборам» Кт 99 «Прибыли и убытки».

Налог на прибыль, отложенный налог на прибыль (стр.2410/2412 ОФР)

По стр.2410/2412 отражается текущий налог на прибыль и отложенный налог на прибыль, которые оказывают влияние на стр.2400 Чистая прибыль/убыток

Наименование показателя	2020 год	2021 год
Налог на прибыль стр. 2410	5 973	-
Отложенный налог на прибыль стр. 2412	5 973	-

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

В 2022 году показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета исходя из того, что, расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма расходов по налогу на прибыль, скорректированная на сумму прочих налоговых обязательств (активов), составляет (27 972 тыс. руб.)

Расчет расхода по налогу на прибыль

	Показатель	Сумма тыс. руб.
1	Прибыль до налогообложения	(33 945)
2	Изменение ОНА	5 973
3	Изменение ОНО	5 973
4	Ткущий налог на прибыль	-
5	Прочие	
16	Чистая прибыль	(27 972)

НАЛОГИ ЗА 2022 ГОД

В 2022 году налоги не уплачивались, в связи с отсутствием налоговой базы

АФФИЛИРОВАННЫЕ ЛИЦА

Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2022 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица, ИНН, ОГРН или место жительства физического лица (указывается с согласия физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале, %
1	2	3	4	5	6
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестментс Групп»	Место нахождения: 354340, Краснодарский край, Ф.Т. Сириус, пгт. Сириус, ул. Чемпионов, д. 3, офис 205, ИНН 2367023052 ОГРН 1222300001692	Договор купли-продажи долей от 25.01.2022/26.01.2022.	25.01.2022 26.01.2022	99 %
2.	Савенков Кирилл Сергеевич	Согласие не получено	Договор купли-продажи доли от 10.11.2022	10.11.2022 г.	1%
3.	Акционерное общество «Сочи-Парк»	Место нахождения: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Северная, д. 12, корпус 2, офис № 313-2/3,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	10.01.2022 г.	-

		ИНН 2310119472, ОГРН 1062310038944	Общество 1. Лица, каждое из которых по какому-либо из указанных в пунктах 1-7, части 1, статьи 9 Закона «О защите конкуренции» признаку входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц в группу по какому-либо из указанных в пунктах 1-7, части 1, статьи 9 Закона «О защите конкуренции» признаку		
4.	Кузнецова Людмила Александровна	Согласие не получено	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества «Сочи-Парк» Лицо принадлежит к	11.04.2018 11.04.2018	-

			той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо 1. Хозяйственное общество и физическое лицо, если такое физическое лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа этого хозяйственного общества		
--	--	--	--	--	--

*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

**ПОЛНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ СВЯЗАННЫХ СТОРОН И
ОПЕРАЦИЙ С НИМИ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2022 Г.**

№ п/п	Наименование контрагента	Основания возникновения связанности	Содержание операций	Сумма оборотов, тыс. руб.	Сумма движения денежных средств, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
1	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Сочи-Парк пять плюс»	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом	ДКП № 23AB3160656 доля УК БО Луч от 07.10.2022 - (99%)	1 200 000	
			ДКП акции от 07.10.2022	857 450	
			ДКП № 23AB3160656 доля УК УЧИТЕЛЬСКАЯ 18 от 07.10.2022 - (99%)	600 000	
			ДКП недвижимое имущество от 07.10.2022	922 572	
			Уступка прав ЗУ от 31.10.2022	741	
			Договор займа № 4 от 01.11.2022	6 518	6 518
ИТОГО				3 587 281	6 518
2	Акционерное общество «Сочи-Парк»	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом	АР/ТП-1001/2022 от 10.01.2022	60	52
			АР/ТП-1212/2022 от 12.12.2022	3	
			АР/ТП-2204/2021 от 22.04.2021	25	25
ИТОГО				88	77
3	Акционерное общество «Санаторий «Белые ночи»	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние	DA21-22-00020 от 02.01.2022 от 15.11.2022	589	205

		юридическим лицом			
ИТОГО				589	205
4	Общество с ограниченной ответственностью «Краснодар-Парк»	Юридическое лицо участвует в принятии решений Общества, но не контролирует его	Договору № б/н от 24.12.2021	2 000 000	2 000 000
ИТОГО				2 000 000	2 000 000
ВСЕГО				5 587 958	2 006 800

ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА

Конечным бенефициарным владельцем ООО «Парк Инвестментс» является – Савенков Кирилл Сергеевич

ПЕРЕЧЕНЬ КРУПНЫХ СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ ООО «ПАРК ИНВЕСТМЕНТС» ЗА 2022 ГОД

№ п/п	Предмет сделки	Стороны по сделке	Размер сделки в денежном выражении / обоснование отсутствия размера сделки	Наименование органа, одобrivшего крупную сделку	Дата и номер документа об одобрении
1	Одобрение крупной сделки по заключению Договора залога доли № 9/361-22	АО «Банк «ДОМ.РФ»	195010000 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 07.02.2022 б/н
2	Одобрение крупной сделки по заключению: 1. Договора купли-продажи объекта недвижимости, который будет создан в будущем 2. Договор купли-продажи акций 3. Договор купли продажи 4. Договора купли-продажи объекта недвижимости, который будет создан в будущем 5. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка 6. Договор купли-продажи доли в уставном капитале общества 7. Договор купли-продажи доли в уставном капитале общества	ООО СЗ "Сочи-Парк пять плюс"	1. 16 302 094 200 руб. 2. 1 107 926 829 руб. 3. 1 192 073 171 руб. 4. 257 040 000 руб. 5. 0 руб./уступка прав 6. 600 000 000 руб. 7. 1 200 000 000 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 06.10.2022 б/н
3	Одобрение крупной сделки по заключению Договора Поручительства № 827/017-22	АО «Банк «ДОМ.РФ»	28 193 754 000 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания

					участников от 30.09.2022 б/н
4	Одобрение совершения крупной сделки путем заключения договора залога прав требования (как существующих, так и будущих) № 1088/373 в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Сочи-Парк пять плюс"» в уставном капитале которого доля в размере 99% принадлежит Обществу	АО «Банк «ДОМ.РФ»	119207317,1 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 15.11.2022 б/н
5	Одобрение совершения крупной сделки путем заключения договора залога прав требования (как существующих, так и будущих) № 1089/373 в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Сочи-Парк пять плюс"» в уставном капитале которого доля в размере 99% принадлежит Обществу	АО «Банк «ДОМ.РФ»	1630209420 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 15.11.2022 б/н
6	Одобрение совершения крупной сделки путем заключения договора залога прав требования (как существующих, так и будущих) № 1090/373 в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Сочи-Парк пять плюс"» в уставном капитале которого доля в размере 99% принадлежит Обществу	АО «Банк «ДОМ.РФ»	25704000 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 15.11.2022 б/н
7	Одобрение крупной сделки по заключению	АО «Банк «ДОМ.РФ»	1014000	Общее собрание	Протокол

	дополнительного соглашения № 1 к договору залога акций от 09.06.2022 № 395/017-22			участников	внеочередного общего собрания участников от 09.12.2022 б/н
8	Одобрение крупной сделки по заключению дополнительного соглашения № 1 к договору залога доли от 31.08.2022 № 797/017-22	АО «Банк «ДОМ.РФ»	5 017 133,88	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 09.12.2022 б/н
9	Одобрение крупной сделки по заключению дополнительного соглашения № 1 к договору залога доли от 07.04.2022 № 926/244-22	АО «Банк «ДОМ.РФ»	99 903 870,00 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 09.12.2022 б/н
10	Одобрение крупной сделки по заключению дополнительного соглашения № 1 к договору поручительства от 30.09.2022 № 827/017-22	АО «Банк «ДОМ.РФ»	29 948 692 000,00	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 09.12.2022 б/н
11	Одобрение крупной сделки по заключению дополнительного соглашения № 2 к договору залога доли от 01.11.2021 № 1087/290-21	АО «Банк «ДОМ.РФ»	99 903 870,00 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 09.12.2022 б/н
12	Одобрение крупной сделки по заключению дополнительного соглашения № 6 к договору залога доли от 09.08.2021 № 533/373-21	АО «Банк «ДОМ.РФ»	99 903 870,00 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 09.12.2022 б/н
13	Одобрение крупной сделки по заключению дополнительного соглашения № 1 к Договору об Ипотеке № 418/017-22 от «28» июня 2022 года	АО «Банк «ДОМ.РФ»	360744500 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от

					09.12.2022 б/н
14	Одобрение крупной сделки по заключению Договора последующего Залога Акций № 1245/310-22.	АО «Банк «ДОМ.РФ»	1014000 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 22.12.2022 б/н
15	Одобрение крупной сделки по заключению Договора №1244/310-22 залога прав по договору залогового счета.	АО «Банк «ДОМ.РФ»	13 122 622 722 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 22.12.2022 б/н
16	Одобрение крупной сделки по заключению Договора о последующей Ипотеке № 1241/310-22.	АО «Банк «ДОМ.РФ»	360 744 500,00 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 22.12.2022 б/н
17	Одобрение крупной сделки по заключению Договора Поручительства №1042/310-22	АО «Банк «ДОМ.РФ»	13 122 622 722 руб.	Общее собрание участников	Протокол внеочередного общего собрания участников от 22.12.2022 б/н

ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

В 2022 году Общество выступило в качестве поручителя по кредитному договору ООО «СЗ «Сочи-Парк пять плюс» и заключило договор поручительства № 827-017-22 от 30.09.2022 с Банком ДОМ.РФ

Обеспечения обязательств и платежей, выданные Обществом, учитываются на забалансовом счете 009

По состоянию на 31.12.2022 года сальдо счета 009 составляет – 29 948 700 тыс. руб.,

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ В ГОДОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

Основным видом деятельности Общества является - предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению и другие виды деятельности по управлению активами.

В соответствии с группировкой рисков, основанной на требованиях МСФО, в частности МСФО (IFRS) 7 "Финансовые инструменты: раскрытие информации", введенного в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н, следующие риски могут потенциально оказывать влияние на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

Рыночные риски

Рыночные риски, включают в себя колебания цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют и оказывают влияние на финансовое положение и финансовое состояние в связи с возможным удорожанием стоимости строительных материалов, что может вызвать риск существенного удорожания объектов строительства по сравнению со сметной стоимостью.

Договора, заключаемые для приобретения финансовых активов, имеют рыночную цену, Обществом жестко контролируется вопрос обесценения финансовых активов. В связи с нестабильным внешнеэкономическим положением в Российской Федерации, оценить в денежном выражении на дату составления отчетности не представляется возможным. Степень риска оценивается, как средняя.

Кредитные риски

Кредитные риски, которые связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги), по предоставленным авансам и поручительствам.

Оценка риска – средняя. Займы, полученные в период 2021-2022 годы, имели фиксированную ставку, которая не подлежала изменению в течение всего срока действия договора. Проценты за пользование заемными денежными средствами были включены в финансовую модель. Общество имеет достаточно высоколиквидных активов для покрытия своей задолженности.

Степень риска оценивается, как средняя

Риски ликвидности

Общество своевременно и в полном объеме может гасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам, налогам и заработной плате.

Оценка риска – ниже среднего, в связи с введением экономических санкций на территории Российской Федерации. При этом, Общество имеет возможность:

- погашать задолженности по займам строго в сроки, установленные договорами,
- Обществом на регулярной основе осуществляется контроль исполнения бюджета движения денежных средств, что позволяет на горизонтах планирования месяц оперативно принимать меры по устранению возможных краткосрочных кассовых разрывов

Риск начала процедуры банкротства

Риск начала процедуры банкротства или ликвидации у Общества минимальный. Активы Общества позволяют покрывать обязательства, что говорит о финансовой устойчивости.

Правовые риски

Правовые риски, связанные с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. оказывают влияния на финансовое положение Общества. При этом Общество предпринимает все возможные антикризисные меры. Например:

- В хозяйственные договора добавлена «Налоговая оговорка», для снижения налоговых рисков Общества
- Общество на постоянной основе проводит мониторинг налогового, валютного, таможенного законодательства, на основе принятых изменений, вносит корректировки в свои локальные нормативные акты

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски, связанные с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), существуют в виде разрыва логистических цепочек, разрыв контрактов с нерезидентами, в связи с введением экономических санкций.

Репутационный риск

Репутационный риск минимален в связи с отсутствием негативных отзывов в СМИ.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В связи с введенными экономическими санкциями против Российской Федерации и непрогнозируемым изменением курса иностранной валюты, на текущий момент нет достаточной уверенности надежно оценить в денежном выражении эффект последствий санкций, на деятельность компании текущего года.

При этом, Общество оценивает сложившуюся ситуацию как событие, которое не влияет на показатели бухгалтерской отчетности отчетного года и не требует ее корректировки.

В целом Компания 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.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022 год.

Генеральный директор



К.С. Савенков