ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2022
И
ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 год
(ТЫС.РУБ)

Общества с ограниченной ответственностью «Карвен»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Карвен» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное фирменное наименование организации – **Общество с ограниченной ответственностью «Карвен»**

Сокращенное наименование – ООО "Карвен"

Основной государственный регистрационный номер 1137746096685 от 08.02.3013 года

Местонахождение исполнительного органа: 119619 Москва, Проспект Вернадского, д.41, этаж 5, ком.5.18

Форма собственности: Собственность иностранных юридических лиц.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7710932307

Код причины постановки на учет (КПП): 772901001

Генеральный директор: Жук Елена Петровна

Главный бухгалтер: Письменная Инна Геннадьевна

Филиалы и представительства: не имеет

Отраслевая принадлежность: Код отраслевых направлений деятельности (ОКВЭД) 68.20

Сведения об участниках общества и их доли – ИЛАЙН ИНВЕСТ ЭНД ТРЕЙД ИНК (Белиз) 100 тыс.рублей (100%)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2022 г. полностью оплачен.

В 2022 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- Текущая деятельность:

1) Деятельность по сдаче в аренду собственных нежилых помещений в Объекте.
2) Выполнение услуг в качестве Технического заказчика по строительству объекта «Офисно-гостиничное здание» по адресу: г. Москва, ЦАО, район Пресненский, 1-й Земельный переулок, д.1.

- Финансовая деятельность

Получение и выдача кредитных /заемных средств

В отчетном периоде Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности.

Бухгалтерский и Налоговый учет ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3».

Численность работающих в Обществе за отчетный период составила 15 чел.

Настоящая отчетность была подписана (утверждена) датой 28 марта 2023 года

Информация об аудиторе :

ООО «ПРАВОВЕСТ Аудит», 115093 г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.20, ЭТ 2 ПОМ 1 КОМ 13

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

При ведении бухгалтерского учета ООО «Карвен» руководствуется Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.
Бухгалтерская отчетность ООО «Карвен» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:
- в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:
- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах Общества

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Кредиторская задолженность, включая

задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.
Организация осуществляет перевод долгосрочной кредиторской задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.
В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.
Дебиторская задолженность отражается в Бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.
Финансовые вложения и Арендные обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Нематериальные активы

В соответствии с п. 6 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствии с п. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде (п. 33 ПБУ 14/2007).

В соответствии с п. 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом: первоначальная стоимость таких активов определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче по таким договорам, величина стоимости нематериальных активов, полученных устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы

Основные средства и капитальные вложения

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - альтернативный (п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020) с изменением данных по состоянию на 31.12.2021 года в Бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 – перспективный (п.26 ФСБУ 26/2020).

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Прика-зом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.
Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020). Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В учете выделяются следующие виды однородных объектов ОС:
- объекты благоустройства;
- здания (сооружения);
- машины и оборудование (кроме офисного);
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- прочее имущество;

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:
- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Имущество для оборудования инвестиционной недвижимости;
- Движимое имущество.

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности".
Кроме того, на 03 «Доходные вложения» учитывается имущество (мебель), которым оборудован объект инвестиционной недвижимости.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяет ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чьем балансе учитывается имущество.

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 – альтернативный (п. 50 ФСБУ 25/2018) с внесением изменений (дополнений) в Бухгалтерской отчетности за 2022 год во входящие показатели по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Арендатор

Организация по каждому договору аренды единовременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом (далее – ППА) и обязательство по аренде (далее – ОА).
Переход на ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно (п.51 ФСБУ 25/2018).

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает ОА и арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т. ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Сроком аренды является период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.
Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда.
Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.
Если же в действующем договоре аренды, в т. ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве ППА с одновременным признанием ОА по аренде.
ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно. Срок полезного использования соответствует сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком так же подлежит амортизации, так как установлен срок аренды.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.
Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена.
Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует:
- по договорам аренды со сроком от 1 года до 3 лет включительно– справочную средневзвешенную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (Статистический бюллетень Банка России на соответствующий месяц получения имущества аренду);
- по договорам аренды со сроком свыше 3 лет - средневзвешенную ставку по заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций), привлеченным на сопоставимый срок;
- по договорам аренды с продолжительным сроком пользования объектом аренды (свыше 20 лет) - средневзвешенную ставка по заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций) с датой погашения свыше 4 (четырех) лет с даты выдачи.

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Фактическая стоимость ППА и величина ОА пересматриваются (п. 21 ФСБУ 25/2018):

- при изменении намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- при изменении величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

При изменении величины ОА пересматривается ставка дисконтирования, определяется новая ставка в соответствии с правилами утвержденной Учетной политики Общества.

Пересмотр ППА и ОА осуществляться на дату изменения условий договора аренды.

Изменение размера ППА и ОА при пересмотре суммы будущих арендных платежей и/или ставки дисконтирования признается изменением оценочных значений согласно п. 2 ПБУ 21/2008 (так как изменение связано с получением арендатором новой информации о размере арендной платы). Согласно п. 4 ПБУ 21/2008, изменение оценочного значения подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (то есть перспективно). Поэтому не пересчитываются прошлые периоды, в которых амортизация ППА и начисление процентов на ОА осуществлялось, исходя из ранее установленных ставок арендной платы и ставки дисконтирования. Показатели, которые рассчитаны до даты изменения договора, не пересматриваются.

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Доходные вложения», в зависимости от классификации полученного в аренду актива, и обособленно по каждому договору аренды.

Арендодатель

Объекты учета аренды у арендодателя зависят от классификации договора аренды (**операционная аренда** или **неоперационная (финансовая) аренда**) (п. 24 ФСБУ 25/2018). Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п.24 ФСБУ 25/2018). Критерии, которые необходимо учитывать при классификации договора аренды, содержатся в п.25 и п.26 ФСБУ 25/2018.

При операционной аренде арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду (п. 41 ФСБУ 25/2018), актив учитывается в соответствии с правилами, установленными иными Стандартами (например, ФСБУ 6/2020).
Доходы по операционной аренде признаются в течение срока действия договора равномерно (п. 42 ФСБУ 25/2018).

При неоперационной (финансовой) аренде арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды (п. 32 ФСБУ 25/2018). Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости (п. 33 ФСБУ 25/2018). В течение действия договора аренды чистая стоимость инвестиции в аренду, отраженная в бухгалтерском учете (п. 36 ФСБУ 25/2018) увеличивается на сумму начисляемых и признанных в доходах процентов (процентный доход) и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без НДС).

Основываясь на результатах анализа договоров аренды, проводимого в целях квалификации видов аренды, определено, что все имеющиеся договоры аренды относятся к операционной аренде.

Объекты учета субаренды классифицируются арендатором (промежуточным арендодателем) исходя из соответствующих условий договора аренды. При этом если промежуточный арендодатель в качестве арендатора определил первоначальную оценку обязательства по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки (согласно п. 14 ФСБУ 25/2018), соответствующие объекты учета субаренды классифицируются как объекты учета операционной аренды (п. 27 ПБУ 25/2018).

Активы и обязательства в иностранной валюте (условных единицах)

При учете хозяйственных операций, выраженных в условных единицах, привязанных к курсу иностранной валюты, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции. Стоимость средств в расчетах, за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2022 года. Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие доходы или расходы. Метод среднего курса не применяется.

Финансовые вложения

Финансовые вложения подразделяются организацией в учете на долгосрочные и краткосрочные исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям признания их.

Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре. Проценты к получению по выданным займам учитываются на отдельно и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Запасы

Учет ТМЦ ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019, утвержденное Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. При приобретении сырья, материалов, товаров и иных запасов фактическая себестоимость формируется исходя из всех затрат на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. При признании в бухгалтерском учете запасы оцениваются по фактической себестоимости. Оценка материалов при отпуске в производство и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы. Правила ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд и для обеспечения функционирования офиса. Контроль наличия и движения запасов, переданных в производство (эксплуатацию) (кроме запасов для управленческих нужд и обеспечения функционирования офиса), ведется с использованием забалансового счета

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС. Выданные беспроцентные займы отражаются в составе дебиторской задолженности. Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. [Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н]
Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.
Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам. [Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н]

Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску

изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев

Поток денежных средств в 2022 году распределяется по трем направлениям – от текущих, инвестиционных и финансовых операций. Распределение потоков в Отчете о движении денежных средств производилось в соответствии с указанной классификацией:

Классификация денежных потоков	Поступления денежных средств и денежных эквивалентов	Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов
Денежный поток от текущих операций	– поступления от оказания услуг; – поступление процентов по дебиторской задолженности покупателей (заказчиков);	– платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы или услуги;
		– оплата труда работников, а также платежи в их пользу третьим лицам; – уплаченные суммы НДФЛ, связанные с оплатой труда, причем разделения на потоки от текущих и инвестиционных операций не производится; – уплаченные суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, связанные с оплатой труда;
	– поступления комиссионных и иных аналогичных платежей;	
	– поступления от продажи прочего имущества, за исключением внеоборотных активов; – поступления от оплаты претензий, штрафных санкций за нарушение условий договоров;	– платежи налога на прибыль организаций (за исключением случаев, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных или финансовых операций);
		– платежи прочих налогов и сборов, в том числе санкций за нарушения налогового законодательства;
		– уплата претензий, штрафных санкций за нарушение условий договоров; – выплаты социального и благотворительного характера; – выплаты подотчетным лицам на хозяйственно-административные цели и служебные командировки
	– прочие поступления по текущим операциям;	– прочие выплаты по текущим операциям;
	– свернутый денежный поток НДС, если он является положительным;	– свернутый денежный поток НДС, если он является отрицательным;
	– поступления, которые не могут быть однозначно классифицированы.	– выплаты, которые не могут быть однозначно классифицированы.

Классификация денежных потоков	Поступления денежных средств и денежных эквивалентов	Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов
Денежный поток от инвестиционных операций	– поступления от продажи основных средств и иных внеоборотных активов;	- платежи поставщикам (подрядчикам) и работникам в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов ,включая проценты по займам, кредитам, направленным на строительство инвестиционного объекта.
	– возврат займов, предоставленных Обществом другим лицам, в том числе беспроцентных;	– предоставление займов другим лицам, в том числе беспроцентных;
		– платежи налога на прибыль организаций в случае, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных операций;
	– прочие поступления от инвестиционных операций.	– прочие выплаты по инвестиционным операциям.
Денежный поток от финансовых операций	– денежные вклады собственников (участников);	– платежи собственникам (участникам) в связи с выкупом у них долей участия или их выходом из состава участников;
	– поступления от увеличения долей участия);	– уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников);
		– платежи налога на прибыль организаций в случае, когда 76 непосредственно связан с денежными потоками от финансовых операций;
	– прочие поступления от финансовых операций.	– прочие выплаты по финансовым операциям.

Согласно ПБУ 23/2011 косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет или возмещение из него, показаны свернуто.

Кредиты и займы полученные

Обязательства по полученным долгосрочным и краткосрочным займам учитываются в сумме фактически полученных по договору займа и непогашенных на отчетную дату денежных. В бухгалтерском балансе отражаются в составе кредиторской задолженности

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится обществом в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.
К дополнительным расходам по займам и кредитам относятся:
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы отражаются в состав прочих расходов единовременно. В случае если кредитными соглашениями предусмотрено возмещение Обществом расходов, осуществленных кредитными организациями в ходе текущей экспертизы деятельности Общества в качестве заемщика, данные расходы признаются в составе прочих единовременно.

Проценты должны включаться в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно независимо от условий предоставления займа или кредита.
В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.
Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.
На конец отчетного периода отражаются как задолженность по полученным займам и кредитам, так и причитающиеся непогашенные проценты.

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». Общество создает резерв по предстоящей оплате отпусков.

Условные обязательства и условные активы
Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно. Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными.
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 (п. 9 и 13 ПБУ 8/2010).

К условным обязательствам относится также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, которое не признается в бухгалтерском учете в связи с невыполнением обязательных условий – если оценочное обязательство не может быть оценено или пока точно нельзя сказать, что у компании произойдет уменьшение экономических выгод.

Условные обязательства и условные активы не признаются в бухгалтерском учете (п. 14 ПБУ 8/2010).

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.
Величина списанных в отчетном периоде отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств включена в показатель строки 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

Доходы

Доходы за отчетный период отражены в отчете о финансовых результатах с делением на доходы по обычным видам деятельности и прочие доходы. Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг признавалась по мере отгрузки товаров, продукции, работ, услуг покупателям и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Расходы

Себестоимость включает расходы, связанные с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, за исключением управленческих расходов.
В состав управленческих расходов включаются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом и с товаров, работ, услуг.
Управленческие расходы полностью включаются в себестоимость продаж в отчетном периоде их признания.

В составе прочих расходов Общества учитываются:

- расходы, связанные с продажей и прочим выбытием основных средств;
- расходы, связанные с продажей ценных бумаг и иностранной валюты;
- отрицательные курсовые разницы;
- прочие расходы, признаваемые таковыми в соответствии с положениями ПБУ 10/99 «Расходы организации».

3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТЕ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ

В 2022 году исправление существенных ошибок прошлых лет не производилось (не выявлено).

В связи с обязательным применением федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, Обществом после формирования отчетности за 2021 год (в межрасчетном периоде) были внесены изменения во входящие остатки соответствующих строк (графа 31.12.2021 Бухгалтерского баланса за 2022 год).

Общество использовало альтернативный (упрощенный) способ перехода на ФСБУ 6/2020 путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (п. 50 ФСБУ 6/2020).
Переход на учет по ФСБУ 25/2018 так же осуществлен в межрасчетный период 31.12.2021 года и результаты перехода отражены во входящих остатках 2022 года.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности предшествующего периода в связи с обязательным применением Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" и ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка в связи и изменением учетной политики	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	51 375	(618)	50 756
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 301 749	30 351	6 332 100
Отложенные налоговые активы	1180	201 482	29 138	230 619

Итого по разделу I	**1100**	**6 746 541**	**58 871**	**6 805 413**
БАЛАНС	**1600**	**7 607 184**	**58 871**	**7 666 055**
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(697 975)	(20 028)	(718 003)
Итого по разделу III	**1300**	**(697 875)**	**(20 028)**	**(717 903)**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	95 474	24 130	119 605
Прочие обязательства	1450	-	54 334	54 334
Итого по разделу IV	**1400**	**8 192 395**	**78 464**	**8 270 859**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Прочие обязательства	1550	-	435	435
Итого по разделу V	**1500**	**112 664**	**435**	**113 099**
БАЛАНС	**1700**	**7 607 184**	**58 871**	**7 666 055**

Корректировка отложенного налогового актива в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018:

Вид активов и обязательств	На 31.12.2021				Корректировка разниц в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020				На 01.01.2022 года	
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Внеоборотные активы		4 600		920						920
Доходные вложения в материальные ценности		472 622		94 524		(24 418)		(4 884)		90
Основные средства		148		30		(54 151)		10 830		10 860

Оценочные обязательства и резервы	2 683		730						730	
Расходы будущих периодов	1 003 758		**200 752**						200 752	
Арендные обязательства					145 688		29 138		29 138	
Проценты по обязательствам						90 919		18 184		18 184
Итого	**1 006 442**	**477 371**	**201 482**	**95 474**	**145 688**	**120 652**	**29 138**	**24 130**	**230 619**	**119 605**

4. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА и ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

В составе нематериальных активов значится товарный знак и сайт.

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. N 66н, далее – Пояснения), Таблица 1.1.

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения

Нематериальные	5100	за 2022г.	2 114	(2 065)	-	-	-	(8)	-	-	-	2 114	(2 073)
активы - всего	5110	за 2021г.	2 114	(1 802)	-	-	-	(263)	-	-	-	2 114	(2 065)
в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2022г.	2 044	(2 044)	-	-	-	-	-	-	-	2 044	(2 044)
	5111	за 2021г.	2 044	(1 789)	-	-	-	(256)	-	-	-	2 044	(2 044)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2022г.	70	(21)	-	-	-	(8)	-	-	-	70	(29)
	5112	за 2021г.	70	(14)	-	-	-	(8)	-	-	-	70	(21)

1.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В составе строки баланса Основные средства включены:

1) Остаточная стоимость основных средств (Таблица 2.1.)
2) Незавершенные капитальные вложения в основные средства (Таблица 2.2.1)

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Пояснениях 2.1 «Наличие и движение основных средств» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки

				обесценения			от обесценения						от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	**5200**	**за 2022г.**	**62 677**	**(11 920)**	**908**	**(31 278)**	**10 162**	**(8 429)**	**-**	**-**	**-**	**32 307**	**(8 392)**
	5210	**за 2021г.**	**65 505**	**(12 890)** [a1]	**4 791**	**(5 696)**	**5 696**	**(6 031)**	**-**	**-**	**-**	**64 600**	**(13 225)**
в том числе: Сооружения	5201	за 2022г.	49 984	(9 369)	908	(30 726)	9 610	(4 300)	-	-	-	20 166	(4 058)
	5211	за 2021г.	49 984	(5 045)	-	-	-	(4 324)	-	-	-	49 984	(9 369)
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	7 240	(1 941)	-	-	-	(1 322)	-	-	-	7 240	(3 262)
	5212	за 2021г.	8 263	(887)	-	-	-	(1 523)	-	-	-	8 263	(2 410)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2022г.	5 193	(556)	-	(551)	551	(961)	-	-	-	4 642	(966)
	5213	за 2021г.	6 247	(6 247)	4 684	(5 696)	5 696	(90)	-	-	-	5 235	(642)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2022г.	260	(55)	-	-	-	(51)	-	-	-	260	(106)
	5215	за 2021г.	391	(91)	-	-	-	(60)	-	-	-	391	(151)
Офисное оборудование	5206	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5216	за 2021г.	619	(619)	108	-	-	(34)	-	-	-	727	(654)

Информация о наличии и движении незавершенных капитальных вложений в основные средства представлена в Пояснениях 2.2.1 «Незавершенные капитальные вложения в основные средства к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

2.2.1. Незавершенные капитальные вложения в основные средства

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	**5240**	**за 2022г.**		**908**		**(908)**	-
	5250	**за 2021г.**	**31 158**	**5 354**	**(31 716)**	**(4 791)**	-
в том числе:							-

Оборудование	5241	за 2022г.	-	908	-	(908)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-		-
Благоустройство за пределами участка БЦ Академик	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	16 953	-	(16 953)	-	-
Офисное оборудование		за 2022г.					-
		за 2021г.	14 205	108	(14 203)	(108)	-
Прочее имущество и объекты благоустройства в пределах участка БЦ Академик		за 2022г.					-
		за 2021г.		5 244	(560)	(4 684)	-

Исходящие остатки на 31.12.2021 и входящие остатки на 01.01.2022 имеют расхождения ввиду изменения балансовой стоимости основных средств и доходных вложений при переходе на ФСБУ 06/2020 и ФСБУ 25/2018.

Информация по расхождениям в графе «на 31 декабря 2021г.»:

В связи с обязательным применением ФСБУ 6/2020 с 2022 года, по состоянию на 31.12.2021 года в бухгалтерском учете Общества отражены следующие операции, финансовый результат по которым списан на сч.84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:

1) Перевод основных средств и доходных вложений стоимостью меньше 100 тыс. руб. в состав малоценного имущества;
2) Результат пересмотра срока полезного использования на 31.12.2021 год

Изменение балансовой стоимости основных средств и доходных вложений в связи с переходом на ФСБУ 6/2020

Группа учета	Отчетность на 31.12.2021			Списание в состав малоценного имущества (менее 100тыс.руб)			Увеличение СПИ		Входящее сальдо на 01.01.2022			Остаток на 31.12.2022		
	Перв. Ст-ть	Амор-я	Балан. Ст-ть	Перв. Ст-ть	Амор-я	Балан. Ст-ть	Перв. Ст-ь	Амор-я	Перв. Ст-ть	Амор-я	Балан. Ст-ть	Перв. Ст-ть	Амор-я	Балан. Ст-ть
01.01, Основные средства в организации	64 600	(13 225)	51 375	1 881	(1 221)	702	551	(84)	62 677	(11 920)	50 756	32 307	(8 392)	23 915

03.02, Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	6 659 773	(358 024)	6 301 749	28 103	(3 686)	24 418	-	-	6 631 670	(354 338)	6 277 331	6 631 670	(574 060)	6 057 610

Выбытие основных средств:

В 2022 году на основании договоров дарения с Департаментом городского имущества г.Москва и Распоряжений ДГИ в собственность последнего были переданы 2 (два) объекта недвижимости с кадастровыми номерами:

1) Теплосеть (кад № 77:07:0013007:23942) – передан по акту 30.08.2022, право собственности к ДГИ перешло 11.10.2022 года
2) Водопровод (кад № 77:07:0013007:23943) – передан по акту 08.12.2022, право собственности к ДГИ перешло 16.01.2023 года.

В виду отсутствия встречного обязательства сделка по передаче объектов основных средств была признана безвозмездной.

До момента регистрации права собственности на нового собственника остаточная стоимость объекта Водопровод (кад № 77:07:0013007:23943) учитывается как Переданные объекты недвижимости и показана в Отчетности в составе Прочих оборотных активов.

Переоценка основных средств за текущий отчетный, а также за предыдущие отчетные периоды не производилась

1.3. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

В составе доходных вложений показана остаточная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (БЦ «Академик») и имущества, которым укомплектован объект БЦ «Академик» в целях передачи в аренду.

Так же в составе Доходных вложений отражено Право пользования активом арендованным у Департамента городского имущества г.Москва земельным участком кадастровый номер 77:07:0013007:151 площадью 5750 кв.м, расположенному по адресу г. Москва, пр-кт Вернадского вл.41 под построенным объектом БЦ «Академик» (см. раздел Аренда).

Информация о наличии и движении доходных вложений представлена в Пояснениях 2.1.1. «Наличие и движение доходных вложений» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

2.1.1 Наличие и движение доходных вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Доходные вложения в материальные ценности - всего	**5220**	**за 2022г.**	**6 631 670**	**(354 338)**	**-**	**-**	**-**	**(219 721)**	**-**	**-**	**-**	**6 631 670**	**(574 060)**
	5230	**за 2021г.**	**4 246 594**	**(182 649)**	**2 413 179**	**-**	**-**	**(175 375)**	**-**	**-**	**-**	**6 659 773**	**(358 024)**
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь в БЦ «Академик»	5221	за 2022г.	4 318	(566)	-	-	-	(849)	-	-	-	4 318	(1 416)
	5231	за 2021г.	-	-	32 421	-	-	(4 252)	-	-	-	32 421	(4 252)
Здание БЦ «Академик»	5222	за 2022г.	6 627 162	(353 747)	-	-	-	(218 835)	-	-	-	6 627 162	(572 582)
	5232	за 2021г.	4 246 594	(182 649)	2 380 568	-	-	(171 098)	-	-	-	6 627 162	(353 747)
Офисное оборудование БЦ «Академик»	5223	за 2022г.	190	(25)	-	-	-	(37)	-	-	-	190	(62)
	5233	за 2021г.	-	-	190	-	-	(25)	-	-	-	190	(25)
Право пользования активом - Земельный участок	**5204**	**за 2022г.**	**54 769**	-	-	-	-	**(1 796)**	**-**	**-**	**-**	**54 769**	**(1 796)**
	5214	**за 2021г.**	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-

Исходящие остатки на 31.12.2021 и входящие остатки на 01.01.2022 имеют расхождения ввиду изменения балансовой стоимости доходных вложений при переходе на ФСБУ 06/2020 и ФСБУ 25/2018.

Подробная информация об изменениях приведена в таблице «Изменение балансовой стоимости основных средств и доходных вложений в связи с переходом на ФСБУ 6/2020» в разделе Основные средства.

1.4. ОТЛОЖЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ АКТИВ[a2]

Отложенный налоговый актив – это та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах (п. 14 ПБУ 18/02).

Сформирован исходя из разниц в порядке признания расхода в бухгалтерском и налоговом учете. Показатель состоит отложенного налогового актива от расходов в виде амортизации основных средств с разной оценкой, оценочных резервов по оплате отпусков и налоговых убытков прошлых лет. Остаток отложенного налогового актива составляет:

Наименование	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Отложенные налоговые активы	204 017	230 619	219 332

Подробная информация об остатках и порядку формирования (списания) отложенных налоговых активов приведена в таблице «Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства в 2022 году» в разделе Расчет налога на прибыль.

1.5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.1.Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	**5301**	**за 2022г.**	**100 000**	-	**1 355 000**	-	-	**41 721**	-	**1 455 000**	-
	5311	**за 2021г.**	-	-	**100 000**	-	-	**857**	-	**100 000**	-
в том числе: Долгосрочные займы	5302	за 2022г.	100 000	-	1 355 000	-	-	41 721	-	1 455 000	-
	5312	за 2021г.	-	-	100 000	-	-	857	-	100 000	-
Краткосрочные - всего	**5305**	**за 2022г.**	-	-	**106 000**	**(106 000)**	-	**264**	-	-	-
	5315	**за 2021г.**	-	-	**795 000**	**(795 000)**	-	**11 371**	-	-	-
в том числе: Краткосрочный заем	5306	за 2022г.	-	-	106 000	(106 000)	-	264	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	795 000	(795 000)	-	11 371	-	-	-
Финансовых вложений - итого	**5300**	**за 2022г.**	**100 000**	-	**1 461 000**	**(106 000)**	-	**41 985**	-	**1 455 000**	-
	5310	**за 2021г.**	-	-	**895 000**	**(795 000)**	-	**12 228**	-	**100 000**	-

В 2022 году Общество выдало 5 (пять) долгосрочных процентных займов.

1 (один) заем выдан на короткий срок и был погашен до конца 2022 года.

Информация по предоставленным займам по состоянию на 31 декабря 2022 г:

Заемщик	Сумма, подлежащая погашению в течение 12 мес. после отчетной даты **(2022г)**	Сумма, подлежащая погашению в период более 12 мес. после отчетной даты **(2022г)**	Сумма, подлежащая погашению в течение 12 мес. после отчетной даты **(2021г)**	Сумма, подлежащая погашению в период более 12 мес. после отчетной даты **(2021г)**	Срок погашения	Годовая ставка процентов	Полученное обеспечение
АКТИОН-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	980 000	-		28.11.2032	ключ+2,1%	нет
Хортекс, АО	-	50 000	-	50 000	31.10.2028	6,75%	нет
Хортекс, АО	-	50 000	-	50 000	30.11.2028	7,50%	нет
Хортекс, АО	-	100 000	-		31.12.2028	8,50%	нет
Хортекс, АО	-	96 000	-		31.12.2028	8,50%	нет
Хортекс, АО	-	179 000	-		31.12.2028	10,50%	нет
Итого предоставленные займы	-	**1 455 000**	-	**100 000**			

1.6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ[a3]

В составе прочих внеоборотных активов отражены расходы будущих периодов, срок обращения (погашения) по которым более 12 месяцев после отчетной даты. Расходы будущих периодов, срок обращения (погашения) которых составляет менее 12 месяцев относиться к краткосрочным активам и отражаются в составе оборотных активов.

Расходы будущих периодов на 31 декабря:

Вид расхода будущих периодов	Будет отражено в составе расходов по сроку, превышающий 12 месяцев с даты отчетности	
	2022 г.	2021г.

Приобретенное по коммерческой сделке право на заключения договора аренды ЗУ (БЦ Академик)	91 889	95 006

В данном разделе на 31.12.2020 года так же показаны затраты по достройке объекта доходных вложений в сумме 2 004 109 тыс руб. без учета расчетов по авансам выданным на строительство и расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками 131 738 тыс.руб.
Совокупный показатель затрат по достройке составляет 2 135 847 тыс.руб.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. доходных вложений представлена в Таблице 2.2.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

2.2.3. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	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. доходных вложений - всего	**5240**	**за 2022г.**					-
	5250	**за 2021г.**	**2 004 109**	**2 188 378**	**(1 829 432)**	**(2 380 568)**	**-**
в том числе:							-
Достройка БЦ Академик	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	2 004 109	2 188 378	(1 811 919)	(2 380 568)	-

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.

2.1. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группам и (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	350 047	(351 754)	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2021г.	88 548	-	88 548	446 576	(535 124)	-	-	X	-	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	19	(19)	-	-	19	-	-	-
	5421	за 2021г.	88 548	-	88 548	8 380	(96 928)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	350 028	(350 028)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	438 196	(438 196)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. АРЕНДА

ФСБУ 25/2018 является обязательным к применению начиная с отчетность за 2022 год.

На этом основании 31.12.2021 года Общество единовременно признало ППА и АО по нижеприведенному договору аренды.

Основание – Договор аренды земельного участка № М-07-024065 от 19.06.2003 года с изменениями и дополнениями

Срок аренды – 49 лет с даты заключения договора аренды (до 19.06.2052 года)

Объект аренды - земельный участок с кадастровым номером 77:07:0013007:151 площадью 5750 кв.м, расположенный по адресу г. Москва, пр-

кт Вернадского вл.41. Участок был предоставлен для осуществления строительства и дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости (БЦ «Академик»).

Арендодатель - Департамента городского имущества г.Москва

Размер арендных платежей составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Оплата производится ежеквартально. Арендный платеж в 2022 году - 1 195 тыс.руб в квартал.

ППА активом определено исходя из совокупности оставшихся по сроку платежей по арендной ставке, зафиксированной на 31.12.2021 года, и ставки дисконтирования, которая составляет 8,3800% годовых.

Ставка дисконтирования рассчитана с применением процентной средневзвешенной ставки по полученным на 31.12.2021 года заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций) с датой погашения свыше 5 (пяти) лет.
Амортизация ППА исчисляется с 01.01.2022 года исходя из срока действия договора аренды.

Информация по учетным данным ФСБУ 25/2018:

Наименование показателя		Оборот за 2022 год			
	Остаток на 31.12.2021г.	Амортизация	Процентный расход	Погашено обязательство по аренде	Остаток на 31.12.2022г.
Право пользования активом	54 769	1 796			52 973
Обязательство по аренде	145 688			4 781	140 907
Процентный расход	90 919		4 346		86 573

В Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 год (по графам на 31.12.2021г. и на 31.12.2022г):

- остаточная стоимость права пользования активом показана в отдельной строке в составе Доходных вложений в материальные ценности;
- остаток арендных обязательств показаны свернуто (АО минус процентный расход) в строках Прочие обязательства, которые делятся по сроку погашения на долгосрочные и краткосрочные.

В течение 2022 года пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде (п. 46 ФСБУ 25/2018) не осуществлялся.

По полученным от арендодателя сведениям с 01.01.2023 года кадастровая стоимость объекта аренды уменьшается, что приведет к уменьшению арендной платы до 1 087 тыс.руб (ранее 1 195 тыс.руб).

В этой связи на дату изменения ставки аренды будет произведен перспективный пересчет ППА, ОА, процентного расхода с применением ставки дисконтирования, актуальной на 01.01.2023 года. Вносимые изменения применяются с 01.01.2023г. и не оказывают существенного влияния на итоговые учетные показатели Отчетности за 2022 год.

2.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

На 31.12.2022 год создан резерв сомнительных долгов по дебиторской задолженности арендатора, с которым был расторгнут договор аренды, имеется судебное решение о взыскании задолженности и открыто исполнительное производство. Есть основания полагать, что имеется высокая доля вероятности невозврата задолженности в срок.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступление			На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	**5501**	**за 2022г.**	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	**5510**	**за 2022г.**	**39 552**	**(3 925)**	**1 512 980**	-	**(1 489 511)**	**64 006**	**(3 925)**
	5530	**за 2021г.**	**195 040**	-	**1 259 744**		**(1 415 216)**	**39 552**	**(3 925)**
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	22 600	(3 925)	1 386 758	-	(1 398 893)	10 481	(3 925)

	5531	за 2021г.	10 073	-	1 227 284	-	(1 214 676)	22 600	(3 925)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	10 187	-	49 244	-	(54 427)	5 004	-
	5532	за 2021г.	184 142	-	4 146	-	(178 035)	10 187	-
Прочая	5513	за 2022г.	6 471	-	68 578	-	(27 529)	48 520	-
	5533	за 2021г.	703	-	18 254		(12 535)	6 357	-
Взносы во внебюджетные фонды	5514	за 2022г.	278	-	8 384	-	(8 662)	0	-
	5534	за 2021г.	187	-	10 060	-	(9 969)	278	-
Итого	**5500**	**за 2022г.**	**39 552**	**(3 925)**	**1 512 980**	**-**	**(1 489 511)**	**64 006**	**(3 925)**
	5520	**за 2021г.**	**195 040**	**-**	**1 259 744**		**(1 415 216)**	**39 552**	**(3 925)**

На начало 2021 года итоговый показатель имеет следующую структуру и отражен в балансе по соответствующим строкам:

1) строка 11942 - 131 738 тыс.руб
2) строка 1230 – 36 954 тыс руб
3) строка 1260 – 26 347 тыс руб.

Итого: 195 040 тыс руб.

2.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

Наименование	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	770	101 662	649
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках		-	-
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	**770**	**101 662**	**649**
Денежные эквиваленты (банковские краткосрочные векселя)			125 000
Денежные эквиваленты (средства, размещенные на банковских депозитах	143 000	261 000	
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	**143 770**	**362 662**	**125 649**

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Обществом были осуществлены следующие депозитные вклады:

Депозиты в разрезе сроков погашения	Сумма	Срок погашения	Процентная ставка
ВТБ	13 000	29.12.2022-09.01.2023	7%
ВТБ	130 000	22.12.2022-10.01.2023	7%
Итого депозитные вклады	**143 000**		

2.5. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов, срок обращения (погашения) по которым менее 12 месяцев после отчетной даты. См. табличную часть в Разделе «Прочие внеоборотные активы».

Так же в составе прочих оборотных активов отражена остаточная стоимость переданного по акту приема-передачи к договору дарения объекта недвижимости Водопровод (кад № 77:07:0013007:23943) до регистрации права собственности на нового собственника ДГИ г.Москва.

Расходы будущих периодов на 31 декабря:

Вид расхода будущих периодов	Будет отражено в составе расходов по сроку в течение 12 месяцев с даты отчетности	
	2022г.	2021г.
Права пользования программными обеспечениями	92	497
Приобретенное по коммерческой сделке право на заключения договора аренды ЗУ (БЦ Академик)	3 117	3 118
Переданный на баланс бюджетной организации объект недвижимости (до регистрации перехода права собственности)	20 262	
Итого:	23 472	3 616

III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

3.1. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Сведения об участниках общества и их доли – ИЛАЙН ИНВЕСТ ЭНД ТРЕЙД ИНК (Белиз) - 100 тыс.руб. (100%)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2022 г. полностью оплачен.

3.2. Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)

Учет выручки и прочих доходов ведется по методу начисления Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

По итогам 2022 года была получена прибыль.

Накопленный убыток уменьшен на 159 777 тыс руб. и составляет совокупно 558 226 тыс руб.

В результате альтернативного перехода на ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020 показатель нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) на 31.12.2021 года скорректирован на сумму **20 028 тыс.руб.** и составил 718 003 тыс. руб. (ранее показатель составлял 697 975 тыс.руб).

Структура изменений показателя нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) приведена в таблице:

Вид активов и обязательств	В целях применения ФСБУ 6/2020 с 2022 года установлен лимит отнесения к основным средствам ТМЦ стоимостью 100 тыс рублей. Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на счет 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" Д84 К01; Д84 К03	Полностью самортизированный ОС пересмотрен СПИ (продлен на 12 месяцев). Разница между новой и старой балансовой стоимостью относится на счет 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" на начало периода, в котором применяется новый Стандарт (п. 50 ФСБУ 6/2020). Д02 К84	Корректировка разниц в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020		Сумма корректировки нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020
			Отложенные налоговые активы Д09 К84	Отложенные налоговые обязательства Д84 К77	
Доходные вложения в материальные ценности	24 418			(4 884)	(19 534)
Основные средства	702	84		10 830	(11 448)
Арендные обязательства			29 138		29 138
Проценты по обязательствам				18 184	(18 184)
Итого	**25 120**	**84**	**29 138**	**24 130**	**(20 028)**

Корректировка показателя строки 1370 Бухгалтерского баланса на 01.01.2022г и 31.12.2022г.

Наименование	Показатель на начало 31.12.2020г	Показатель на 31.12.2021г	Показатель корректировки в межрасчетный период 31.12.2021г	Показатель на 01.01.2022г	Показатель на 31.12.2022г
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	877 238	697 975		718 003	558 226
84.01, Прибыль, подлежащая распределению		(179 263)	20 028	(159 235)	(319 012)
84.02, Убыток, подлежащий покрытию	877 238	877 238		877 238	877 238

Чистые активы.

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа МинФина РФ от 28 августа 2014 года N 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Стоимость чистых активов составила на 31.12.2022 – (558 226) тыс.руб; 31.12.2021 – (718 003) тыс.руб; на 31.12.2020 – (877 138) тыс.руб.

Чистые активы меньше Уставного капитала на 697 975 тыс.руб (отрицательные чистые активы)

Пояснения по накопленному совокупному убытку представлены в разделе Пояснений «Угроза непрерывности деятельности»

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

СТРУКТУРА ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

Заемные средства по состоянию на 31 декабря:

	2022 г.		2021 г.		2020 г.	
	Кратко-срочные заемные средства	**Долго-срочные заемные средства**	**Кратко-срочные заемные средства**	**Долго-срочные заемные средства**	**Кратко-срочные заемные средства**	**Долго-срочные заемные средства**
Кредиты банков	-	3 376 169	-	3 038 968	-	2 975 780
Прочие займы	-	2 567 662	-	2 567 662	-	2 713 862
Итого заемные средства	-	**5 943 831**	-	**5 606 630**	-	**5 689 642**

3.3. СТРУКТУРА И ДВИЖЕНИЕ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (Таблица 5.3.)

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	**5551**	**за 2022г.**	**8 151 256**	**580 000**	**157 214**	**(243 413)**		-	-	-	**8 645 059**
	5571	**за 2021г.**	**8 033 428**	**1 138 109**	**163 224**	**(1 183 505)**		-	-		**8 151 256**
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	3 038 968	580 000		(242 799)		-	-	-	3 376 169
	5572	за 2021г.	2 976 780	1 047 533		(985 345)		-	-	-	3 038 968
долгосрочные займы	5553	за 2022г.	2 567 662	-	-	-		-	-	-	2 567 662
	5573	за 2021г.	2 713 862	20 000	-	(166 200)		-	-	-	2 567 662
	5565	за 2022г.	810 882	-	157 214			-	-	-	968 097

проценты по долгосрочным займам	5585	за 2021г.	666 647		163 220	(18 987)		-	-	-	810 882
авансы полученные долгосрочные	5562	за 2022г.	1 679 409	-	-	(140)		-	-	-	1 679 269
	5582	за 2021г.	1 676 140	16 242		(12 973)		-	-	-	1 679 409
прочая	5554	за 2022г.									
	5574	за 2021г.									
Арендные обязательства	5555	за 2022г.	54 334	-	-	(472)		-	X	X	53 862
	5575	за 2021г.	-	54 334	-		-	-	X		54 334
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	**5560**	**за 2022г.**	**110 416**	**1 808 235**	**352 240**	**(2 128 833)**			-	-	**142 131**
	5580	**за 2021г.**	**318 198**	**1 440 270**	**244 774**	**(1 892 827)**		-	-		**110 416**
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	6 159	137 696	-	(136 150)		-	-	-	7 706
	5581	за 2021г.	236 932	1 497	1	(232 270)	-	-	-	-	6 159
авансы полученные краткосрочные	5562	за 2022г.	83 165	1 104 520	-	(1 090 290)	-	-	-	-	97 395
	5582	за 2021г.	70 635	933 754	-	(921 224)		-	-	-	83 165
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	3 414	566 018		(546 239)		-	-	-	23 193
	5583	за 2021г.	409	504 584		(501 580)		-	-	-	3 414
проценты по кредитам	5564	за 2022г.	17 243	-	352 240	(356 117)	-	-	-	-	13 365
	5584	за 2021г.	10 222	-	244 773	(237 752)	-	-	-	-	17 243
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Арендные обязательства	5567	за 2022г.	435	-	-	37)		-	X	X	472
	5587	за 2021г.		435			-	-	X		435
Итого	**5550**	**за 2022г.**	**8 261 670**	**2 388 234**	**509 526**	**(2 372 243)**		**X**	-	-	**8 787 189**
	5570	**за 2021г.**	**8 351 626**	**2 578 379**	**407 997**	**(3 076 331)**		**X**			**8 261 670**

Исходящие остатки на 31.12.2021 и входящие остатки на 01.01.2022 имеют расхождения на сумму исчисленного при переходе на ФСБУ 25/2018 арендного обязательства по договору аренды земельного участка в размере 54 769 тыс.рублей:

- 54 334 тыс рублей – долгосрочные обязательства по договору аренды

- 435 тыс.рублей – краткосрочные обязательства по договору аренды

Таким образом, скорректированный входящий остаток на 01.01.2022 года:

- по долгосрочной кредиторской задолженности составляет **8 151 256** тыс.рублей

- по долгосрочной кредиторской задолженности составляет **110 416** тыс.рублей

VI. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

4.1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

На 31.12.2022 года имеются не погашенные 4 (четыре) целевые кредитные линии по Кредитным соглашениям ВТБ (ПАО) с обеспечением (ипотека права аренды земельного участка с распространением ипотеки на все возведенные и возводимые на нем объекты недвижимого имущества, залог 100% долей в уставном капитале Общества, и с условием ежемесячного погашения процентов за пользование кредитом.

3 (три) кредита выдавались на строительство, ремонт Объекта и закупку мебели для Объекта.

В 2021 году Банк ВТБ (ПАО) выдал кредит на сумму 700 000 тыс рублей под годовую ставку - ключевая ставка ЦБ РФ+2%. Кредит получен в целях выдачи займа третьему лицу. На 31.12.2021 года заем от третьего лица досрочно погашен и данный кредит так же возвращен банку с уплатой процентов.

В ноябре 2022 года Банком ВТБ (ПАО) открыта 4-я кредитная линия на 750 000 тыс. рублей, по которой был получен кредит на сумму 580 000 тыс рублей под годовую ставку - ключевая ставка ЦБ РФ+2%. Кредит получен в целях выдачи займа третьему лицу или погашение собственной задолженности по займам, полученных от третьих лиц.

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря 2022 г. имеют следующую структуру:

Наименование	**Остаток на 31.12.2022 г.**	**Остаток на 31.12.2021 г.**	**Годовая ставка**	**Срок погашения**	**Обеспечение**
Кредиты ВТБ:					
Кредитное соглашение 1	819 158	942 308	Ключевая ставка ЦБ РФ +2%	24.04.2026	Ипотека права аренды земельного участка с распространением ипотеки на все возведенные и возводимые на нем объекты недвижимого имущества, залог 100% долей в уставном капитале Общества
Кредитное соглашение 2	1 196 891	1 274 420	Ключевая ставка ЦБ РФ +1,5%	24.04.2028	
Кредитное соглашение 3	780 120	822 240	Ключевая ставка ЦБ РФ +2%	24.04.2026	
Кредитное соглашение 4	580 000	-	Ключевая ставка ЦБ РФ +2%	27.11.2029	
Итого кредиты	**3 376 169**	**3 038 968**			

Займы с резидентами	2 238 462	2 238 462	Ключевая ставка ЦБ РФ на дату получения	31.12.2029	
Заем с нерезидентом	196 200	196 200	6%	31.12.2029	
Заем с нерезидентом	133 000	133 000	8,25%	15.06.2030	
Итого заемные средства	**2 567 662**[a4]	**2 567 662**			

4.2. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль в последующих отчетных периодах. То есть отложенное налоговое обязательство возникает, если прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете больше, чем в налоговом, и эта разница временная. Отложенное налоговое обязательство = временная разница * ставка налога на прибыль.

Показатель сформирован исходя из разниц в порядке признания расхода в бухгалтерском и налоговом учете части процентов, относимых на увеличение инвестиционного актива, процентов по обязательствам (ФСБУ 25/2018), амортизации основных средств и доходных вложений.

Наименование	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Отложенное налоговое обязательство	121 326	119 605	75 541

Подробная информация об остатках и порядку формирования (списания) отложенных налоговых обязательств приведена в таблице «Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства в 2022 году» в разделе Расчет налога на прибыль.

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

5.1. КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

В составе краткосрочных заемных средств показана задолженность по процентам, начисленные на банковские кредиты.

Наименование	Остаток на 31.12.2022 г.	Остаток на 31.12.2021 г.
Остаток задолженности по процентам по банковским кредитам, подлежащий погашению в срок до 10.01.2023 года	13 365	17 243

5.2. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме и составляет:

Наименование	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 706	6 159	236 932
Авансы полученные краткосрочные	97 395	83 165	70 635
Расчеты по налогам и взносам	23 193	3 414	409
Итого:	**128 294**	**92 738**	**307 976**

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Все задолженности погашены в 2023 году в срок, оговоренный в договорах и установленными НК РФ.

5.3. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Показан резерв на выплату отпусков, рассчитанный в соответствии Регламентом по формированию Резервов по оплате предстоящих отпусков,

утвержденном Генеральным директором.

Резерв по состоянию на 31 декабря:

Из общей суммы резервов:	2022г	2021 г.	2020 г.
Долгосрочные	-	-	-
Краткосрочные	4 296	2 682	3 249
Итого	4 296	2 682	3 249

5.4. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря прочие обязательства состояли из следующих позиций:

Виды обязательств	2022 г.		2021 г.		2020 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обеспечительные платежи по долгосрочным договорам аренды	1 679 269	-	1 679 409	-	1 676 140	-
Арендные обязательства по договору аренды земельного участка	53 862	472	54 344	435	-	-
Итого	**1 733 131**	**472**	**1 733 753**	**435**	**1 676 140**	-

Раскрытие информации по доходам и расходам Общества

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

6.1.ВЫРУЧКА

Общество осуществляет следующие виды деятельности, относящиеся к обычным видам деятельности:
1. сдача в аренду нежилых помещений.
2. деятельность по оказанию услуг технического заказчика на договорной основе.
3. комиссионное вознаграждение за услуги связи

Выручка (без НДС):

Наименование дохода	2022 год	2021 год	2020 год
Сдача в аренду помещений в БЦ «Академик»	1 154 610	1 000 845	168 073
Оказание услуг технического заказчика	663	18 583	21 000
Комиссионное вознаграждение за услуги связи	359	190	50
Итого	**1 155 632**	**1 019 618**	**189 123**

6.2. СЕБЕСТОИМОСТЬ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

В себестоимость продаж относятся прямые расходы, непосредственно связанные с производственным процессом по обычными видами деятельности Общества, поименованных выше, а именно заработная плата и отчисления с заработной платы персонала, амортизация Объекта, расходы по аренде земельного участка под расположенным Объектом, амортизация по основным средствам, используемых в производственном процессе, материальные расходы, эксплуатационные расходы, коммунальные расходы, право на заключение договора на аренду земли, услуги по поиску и подбору арендаторов, прочие расходы, непосредственно связанные со сдачей в аренду нежилых помещений и оказания услуг технического заказчика.

Себестоимость продаж.

Наименование расхода	2022 год	2021 год	2020 год
Амортизация	228 040	181 399	142 794

Аренда земельного участка		4 574	4 574
Информационные, консультационные услуги	-	-	1
Коммунальные расходы	40 394	38 918	20 340
Материальные расходы		92 892	
Обслуживание здания (работы, услуги)	1 510	253	
Оплата труда	6 531	18 740	14 096
Право заключения договора на аренду земельного участка	3 118	3 118	3 118
Ремонтные работы на Объекте	7 079	-	-
Страховые взносы	1 878	4 423	3 269
Услуги по поиску арендаторов	292	23 228	59 896
Эксплуатационные расходы	61 186	52 544	45 864
Итого	**350 028**	**438 196**	**293 952**

К управленческим (общехозяйственным) расходам относится заработная плата и отчисления во внебюджетные фонды управленческого персонала, амортизация основных средств, используемых во всех видах деятельности Общества и не относящихся только к прямым затратам, материальные расходы, не относящиеся непосредственно к прямым затратам, расходы на приобретение товаров, работ, услуг не относящихся непосредственно к производственному процессу, налог на имущество.

Управленческие расходы:

Наименование расхода	**2022 год**	**2021 год**	**2020 год**
Амортизация	-	34	95
Аренда помещения	-	30	60
ДМС	317	696	681
Затраты на членство в СРО	-	91	-
Налог на имущество	79 381	20 060	19 093

Информационно-консультационные услуги	690	891	7 549
Консультационные, нотариальные, аудиторские, кадастровые услуги	6 281	3 451	-
Малоценное оборудование и запасы	20	-	-
Материальные расходы	4	176	141
Прочие налоги и сборы	90	5	10
Обязательное и добровольное страхование имущества	816	627	523
Оплата труда	32 807	17 968	8 838
Прочие расходы	3	175	161
Расходы на рекламу (ненормируемые)	-		227
Страховые взносы	6 757	3 828	2 130
Услуги по управлению, эксплуатации	275	-	-
Услуги связи	63	59	43
Итого	**127 504**	**48 090**	**39 554**

6.3. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ И УПЛАТЕ

Проценты к получению:

Наименование доходы	**2022 год**	**2021 год**	**2020 год**
Проценты по краткосрочным банковским депозитам	41 985	4 138	202
Проценты по выданным займам	17 035	12 228	-
Итого	**59 020**	**16 366**	**202**

Проценты к уплате:

Наименование расходы	**2022 год**	**2021 год**	**2020 год**
Проценты по банковским кредитам	498 380	155 303	46 427

Проценты по полученным займам	11 074	159 802	166 583
Итого	**509 454**	**315 105**	**213 009**

6.4. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Прочие доходы:

Наименование дохода	**2022 год**	**2021 год**	**2020 год**
Корректировки реализации прошлых лет	-	3 119	-
Курсовые разницы	-	648	4 755
Отчисления в оценочные резервы (корректировка резерва отпусков)	356	624	-
Прочие доходы	-	3	6
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	1	20 188	-
Итого	**357**	**24 582**	**4 761**

Прочие расходы:

Наименование расхода	**2022 год**	**2021 год**	**2020 год**
Процентные расходы ФСБУ 25	4 346	-	-
Расходы по передаче имущества (товаров, работ, услуг) безвозмездно	854	-	-
НДС, не принимаемый к вычету	7 466	-	-
Госпошлины	269	134	24
Консультационные услуги	-	1 083	-
Курсовые разницы	657	434	12 763
Прочие внереализационные доходы (расходы)	244	1 157	314

Расходы на благоустройство (списание затрат по благоустройству, не подлежащих передаче ДГИ и амортизация объектов благоустройства)	119	17 957	236
Расходы на услуги банков	191	421	1 087
Резервы по сомнительным долгам (не принимаемые при налогообложении)	-	3 925	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	1	-
Итого	**14 147**	**25 112**	**14 425**

6.5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Начиная с отчетности за 2022 год Общество внесло изменения в Учетную политику по бухгалтерскому учету в части применяемого метода определения текущего налога на прибыль (ПБУ 18/02 (утв. приказом Минфина России от 20.11.18 № 236н)).

Текущий налог на прибыль определяется по данным декларации по налогу на прибыль (балансовый метод). Начисление и погашение отложенного налога производится с применением счета 99. Постоянный налоговый расход (доход) определяется расчетным методом в общей сумме, без определения постоянных разниц.

При переходе на балансовый метод были произведены корректировки разниц. В виду несущественности сумм корректировки показателей Отложенных налоговых активов и Отложенных налоговых активов изменения были внесены текущим 2022 годом.

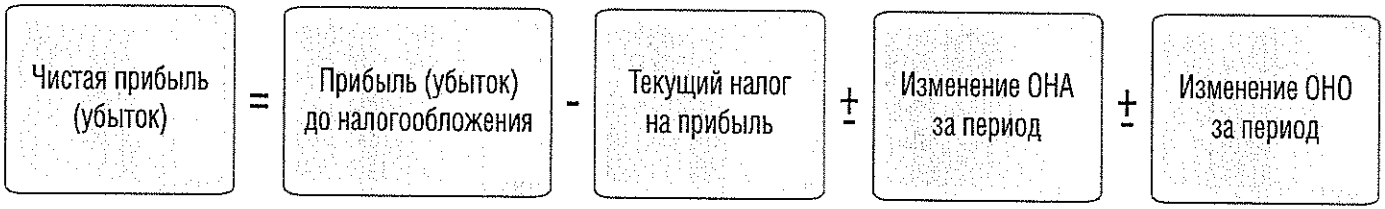
Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства

Вид активов и обязательств	На 31.12.2021	Корректировка разниц в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020	На 01.01.2022 года

	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	ОНА	ОНО	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	ОНА	ОНО	ОНА	ОНО
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Внеоборотные активы		4 600		920						920
Доходные вложения в материальные ценности		472 622		94 524		(24 418)		(4 884)		90
Основные средства		148		30		(54 151)		10 830		10 860
Оценочные обязательства и резервы	2 683		730						730	
Расходы будущих периодов	1 003 758		200 752						200 752	
Арендные обязательства					145 688		29 138		29 138	
Проценты по обязательствам						90 919		18 184		18 184
Итого	**1 006 442**	**477 371**	**201 482**	**95 474**	**145 688**	**120 652**	**29 138**	**24 130**	**230 619**	**119 605**

Вид активов и обязательств	Корректировка разниц в связи с переходом на балансовый метод		Эффект изменения временных разниц в 2022 году, по ставке 20%				На 01.01.2023, по ставке 20%	
	ОНА	ОНО	ОНА		ОНО		ОНА	ОНО
			Признание	Погашение	Признание	Погашение		
12	13	14	15	16	17	18	19	20
Внеоборотные активы		(920)						
Доходные вложения в материальные ценности		3 822				4 215		89 248
Основные средства		234				383		10 711
Оценочные обязательства и резервы	(193)		322				859	
Расходы будущих периодов				25 775			174 976	
Товары отгруженные					4 052			4 052
Арендные обязательства				956			28 181	
Проценты по обязательствам						869		17 315
Итого	**(193)**	**3 136**	**322**	**26 732**	**4 052**	**5 467**	**204 017**	**121 325**

Показатель строки 2412 рассчитан по формуле:



Показатель	2022 год	2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	**213 876**	234 063
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	42 775	46 813
Оборот - отложенный налоговый актив (Д09)	322	7 481
Оборот - отложенный налоговый актив (К09)	(26 732)	(24 709)
Оборот – отложенное налоговое обязательство (Д77)	4 052	33 671
Оборот – отложенное налоговое обязательство (К77)	(5 467)	(53 603)
Отложенный налог на прибыль отчетного периода:	(24 994)	(37 161)
Изменение по счету 09 за прошлые периоды (корректировка разниц)	-	(624)
Корректировка разниц при переходе на балансовый метод с 2022 года	(3 329)	
Итого отложенный налог с учетом корректировки разниц при переходе на балансовый метод	**(28 324)**	
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	(128 876)	(85 073)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	**(25 775)**	**(17 015)**
Постоянный налоговый расход (доход) отчетного периода:	(7 995)	7 363

Прочее		(624)
Чистая прибыль (убыток)	**159 777**	
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода – Корректировка, связанная с переходом на ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020		(20 028)
Финансовый результат периода		**159 235**

Доходы и Расходы, не включаемые в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль (постоянные разницы):

Вид активов и обязательств	**На 01.01.2022, по ставке 20%***			**На 01.01.2023, по ставке 20%**			**Эффект изменения постоянного налогового расхода (дохода)**	
	Расход, не принимаемый при налогообложении прибыли	**Доход, не принимаемый при налогообложении прибыли**	**Постоянные налоговые расход (доход)**	**Расход, не принимаемый при налогообложении прибыли**	**Доход, не принимаемый при налогообложении прибыли**	**Постоянные налоговые расход (доход)**	**Изменение расхода/дохода, не принимаемых при налогообложении прибыли**	**Постоянные налоговые расход (доход)**
(Н.О.) Расходы по передаче имущества (товаров, работ, услуг безвозмездно				854		171		
(Н.О) Амортизация				84		17	(84)	(17)
(Н.О) НДС не принимаемый к вычету				7 466		1 493	(7 466)	(1 493)
(Н.О) Пени по налогам взносам и сборам				(34)		(7)	34	7
(Н.О) Проценты к получению (уплате) - не принимаемые в расход				11 075		2 215	(11 075)	(2 215)
(Н.О) Прочие расходы, не принимаемые к НУ				350		70	(350)	(70)
(Н.О) Расходы на благоустройство				35		7	(35)	(7)
КТПн 100 кВт	84		17	0		0	84	17

Скульптура "Очки" по индивидуальному проекту компании Glebos	618		124	584		117	34	7
Теплосеть (кад № 77:07:0013007:23942)							(854)	(171)
Водопровод (кад № 77:07:0013007:23943)				20 262		4 052	(20 262)	(4 052)
Итого	**702**	**0**	**140**	**40 676**		**3 912**	**(18 858)**	**(7 995)**

6.6. Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы

В 2022 году был создан резерв на неиспользованные отпуска работников Общества.

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 682	1 968	(356)	-	4 296
в том числе: Резерв на выплату отпусков	5701	2 682	1 968	(356)	-	4 296

6.7. Информация о связанных сторонах.

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.
В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Состав аффилированных лиц:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического Лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Рассел Лоуренс Якобс	17, ул. Шабази, Тель-авив, 6515019, Израиль.	Конечный бенефициар	27.02.2015	-
2	Жук Елена Петровна	г. Москва, Ломоносовский проспект, д.25, к.3., кв.59	Генеральный директор	27.02.2015	-
3	Eline Invest and Trade Inc.	п.я. 1777, Уитфилд Тауэр, третий этаж, 4792 Коуни Драйв, г. Белиз, Белиз.	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	27.02.2015	100
4	UBC Shareholders Ltd	-	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	27.02.2015	-
5	JAYSASH LIMITED	Риттер Хаус, Уикхэмс Кей II, Роуд Таун, Тортола, VG1110, Британские Виргинские острова	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	27.02.2015	-
6	ООО «БЦ «Дмитровский»	127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, дом 5А, строение 8, помещение XII, ком. № 5-17	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
7	ООО «ДЦ «Дмитровский»	127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, дом 5А, строение 8, помещение XII, ком. № 1-2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
8	ООО «БЦ «Донской»	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, дом 11, строение 10, помещение V, ком № 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к	27.02.2015	-

			которой принадлежит данное юридическое лицо		
9	АО «Хортекс»	129323, г. Москва, ул. Снежная, д.26, эт. 5, пом. XXVI, ч.ком. № 11.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
10	ООО «СтройЦентр»	129323, г. Москва, ул. Снежная, д.26, эт. 5, пом. XXVI, ч.ком. № 11.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
11	ООО «АТЦ «Привольная»	109145, г. Москва, ул. Привольная, дом 8, помещение I, комната № 7	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
12	Aberlane Investments Limited	Мнасиаду 11, кв./оф. 17, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-
13	Jaysash Corporate Services Limited	Арх. Макариуса III, 26, Агиа Напа, Фамагуста, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2015	-

Общество имеет хозяйственные связи со следующими аффилированными лицами:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Виды операций/метод определения цены	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2022 год	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2021 год	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2020 год	Сроки осуществления (завершения)расчетов (поручительств)
1	1	2	3	4	5	6
1	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	50 000	50 000	-	31.10.2028
2	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	50 000	50 000	-	30.11.2028
3	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	100 000	-	-	31.12.2028
4	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	96 000	-	-	31.12.2028
5	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	179 000	-	-	31.12.2028
6	АО «Хортекс»	Договор на оказание услуг технического заказчика по строительству МФЦ/цена договорная	150 в мес	2 050 в мес	2 050 в мес	09.06.2022

7	Aberlane Investments Limited	Полученный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	133 000	133 000	133 000	04.06.2030
8	ДЦ "ДМИТРОВСКИЙ" ООО	Поручительство по кредитному соглашению	-	-	нет	-
9	ДЦ "ДМИТРОВСКИЙ" ООО	Полученный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	-	-	126 200	02.07.2021
10	ООО «БЦ «Дмитровский»	Поручительство по кредитному соглашению	-		нет	-

Кроме того, краткосрочные выплаты Управленческому персоналу (Генеральному директору, Заместителям генерального директора и финансовому директору) составили 22 580 тыс.руб.
Долгосрочных вознаграждений, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей, а также иных долгосрочных вознаграждений не производилось.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	**22 580**
Оплата труда за отчетный период	**16 974**
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	**3 776**
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	**1830**
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-
Иные краткосрочные вознаграждения (выплата компенсации за **не** использованный отпуск)	-
Долгосрочные вознаграждения	-

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи/взносы по договорам добровольного страхования/договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями/негосударственными пенсионными фондами, и иные	-
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе	-
Иные долгосрочные вознаграждения	-

Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем ООО «Карвен» является Рассел Лоуренс Якобс 17, ул. Шабази, Тель-авив, 6515019, Израиль.

6.8. Условные обязательства и условные активы

Кредитный риск

Руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности. Информация по задолженности покупателя, которая была просрочена и по которой создан резерв, представлена в пояснениях.
Ввиду того, что Общество зависит в основном от одного крупного покупателя – ПАО «Ростелеком», кредитное качество задолженности покупателей и заказчиков не рассматривается в качестве существенного риска.

Риск изменения процентной ставки по кредитным линиям

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний кредитных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. Кредиты Общества с плавающей процентной ставкой выражены в рублях и привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ. Действия Общества по управлению рисками сфокусированы на непредсказуемости финансовых рынков и ориентированы на минимизацию потенциального неблагоприятного воздействия на финансовые результаты Общества.

Влияние правовых рисков

В Обществе отсутствуют существенные судебные процессы по состоянию на 31 декабря 2022 г, которые могут повлиять на его финансово-экономическую деятельность. Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивает тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности Общества. В связи с этим риски, связанные с изменением судебной практики, оцениваются как незначительные.

На 31.12.2022 обеспечения выданные и полученные отсутствуют.
Общество приводит информацию о забалансовых счетах на 31.12.2022 года, которые представляют собой материальные ценности в эксплуатации (ТМЦ стоимостью менее 100 тыс руб (мебель, инвентарь, оргтехника)) на общую сумму 123 292 тыс.руб.

6.9. События, произошедшие после 31 декабря 2022 года

На дату подписания отчетности, события, существенно влияющие на решения заинтересованных пользователей отчетности, не имели место быть.

6.10. Угроза непрерывности деятельности

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, Общество получило чистую прибыль в размере 159 777 тыс. руб., но на эту дату чистые активы Организации имеют отрицательную величину (558 126) тыс. руб.

Эта ситуация указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Однако имеется положительная динамика изменения чистых активов.

Величина чистых активов на 31.12.2022 – (558 126) тыс.руб; на 31.12.2021 – (717 903) тыс.руб; на 31.12.2020 – (877 138) тыс.руб.

То есть стоимость чистых активов по сравнению с 2021 годом увеличилась на 159 777 тыс. руб., но составляет сумму меньше Уставного капитала на 558 226 тыс.руб (отрицательные чистые активы).

Эта ситуация указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Отрицательные чистые активы сформировались в 2013, 2014, 2015, 2017, 2018, 2019 годах преимущественно за счет расходов по процентам за

пользование займами, полученными до начала строительства и не направленным на финансирование инвестиционного актива.

В 2016 году убыток сформирован преимущественно за счет списания в расходы стоимости не подлежащего достройке объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу Москва, проспект Вернадского, д.41.

Новое строительство начато в 2016 году и представляло собой объект капитального строительства: «БЦ «Академик» (Деловой комплекс с подземной автостоянкой)» по адресу: г. Москва, ЗАО, район Проспект Вернадского, вл. 41 (далее – Объект). Объект введен в эксплуатацию 31 августа 2019 года. Данный объект принят на учет в качестве объекта доходных вложений и используется для сдачи в аренду с целью извлечения прибыли от указанной деятельности. При этом срок погашения данных долгосрочных займов не ранее 2029 года, что гарантирует отсутствие требования о возврате долгов со стороны кредиторов.

В 2020 году убыток сформировался преимущественно за счет временного превышения текущих расходов (амортизации Объекта, налога на имущество и т.д.) над выручкой от частичной сдачи в аренду помещений Объекта и за счет расходов по процентам за пользование займами, полученными до начала строительства, и процентам по полученному кредиту, включаемых в расходы после окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию. Строительство осуществлялось в том числе за счет кредитной линии, открытой в Банке ВТБ (ПАО) г.Москва в 2019 году. Кредитные средства предоставляются с обеспечением поручительств и ипотекой права аренды земельного участка под строительство с последующим залогом построенного объекта. Условия кредитного соглашения предусматривают возврат кредита через 7 лет с правом пролонгации до 10 лет.

На 31.12.2022 года площади сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды.

Основным арендатором офисных помещений является с ПАО «Ростелеком» (24022,3 кв.м). По договору с ПАО «Ростелеком» Арендодатель передал Объект с отделкой «под ключ» и с оборудованием помещений мебелью и техникой, произведенной за счет средств Арендодателя. Кроме того, по отдельному договору предоставлены в пользование парковочные места на Объекте.

Средняя ежемесячная выручка по договорам с ПАО «Ростелеком» составляет 105 млн.рублей без НДС. Каждый год в середине года индексируемая ставка подлежит увеличению на индекс потребительских цен, но не более чем на 5%.

Кроме того, Общество осуществляет деятельность по сдаче в аренду площадей под ритейл. Арендаторами площадей под ритейл являются такие организации, как ТМ Летуаль, «Алеф-Банк», предприятия общепита и прочие.

Ожидаемый ежегодный прирост прибыли составляет 250-300 млн.руб., что позволит прогнозировать выход на точку безубыточности в срок 3 (три) года.

Сообщаем, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

На основании этого руководство заявляет об отсутствии угрозы непрерывности деятельности Общества и способности его продолжать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, последствия которых в денежном выражении на настоящий момент определить не представляется возможным.

Генеральный директор _____ **Жук Е.П.**

«28» марта 2023 года