Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
за 2022

Организация	**Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНДИОН"**	по ОКПО	**17924866**	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	**7703794261**	
Вид экономической деятельности	**Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	По ОКВЭД	**68.32**	
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Общество с ограниченной ответственностью /частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	**12300**	**16**

Местонахождение (адрес)

125047, Москва г, Фадеева ул., дом. 4А, стр. 1, этаж -2, пом. II, ком. 22

Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАНДИОН» (далее - Общество) создано 05 августа 2013. Регистрационное свидетельство № 77016056137 от 06 августа 2013.

По состоянию на отчетную дату зарегистрированный уставный капитал составляет 252 160 000 руб., полностью оплачен. На 31.12.2022 основным участником Общества является АО «ТЕЭРА» номинальной стоимостью 252 160 тыс. руб. с долей владения 99,9998%. Изменений в составе участников Общества в отчётном периоде не было.

Основной вид деятельности – управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Среднесписочная численность персонала за отчетный период составила 1 человек.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Скворцов Александр Эдуардович.

Аудитор Общества – ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТА», ИНН7710043675, ОГРН 1027739295210, находящееся по адресу: 109012, Москва, ул. Пушечная, д. 4, стр. 3.

Организация применяет общую систему налогообложения.

Все суммы представлены в тыс. рублей, если не указано иное.

Информация об учетной политике

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учет доходов и расходов определяется для ведения бухгалтерского учета и налогообложения по методу начисления.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретённых за плату, признаётся сумма фактических затрат организации на их приобретение.

Общество отражает оценочные обязательства и резервы в виде:

- ✓ оценочного резерва по сомнительной дебиторской задолженности. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу. Корректировка резерва производится один раз в год, на последнее число отчетного периода;
- ✓ оценочного резерва под обесценение финансовых вложений. Корректировка резерва производится один раз в год, на последнее число отчетного периода;
- ✓ оценочного обязательства на оплату отпусков, которое определяется на конец каждого квартала исходя из среднедневного заработка каждого сотрудника, количества дней отпуска и включает в себя оценку страховых взносов во внебюджетные фонды.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится всегда, когда есть информация, свидетельствующая об их обесценении, а также по состоянию на 31 декабря.

Начисление процентов по полученным/предоставленным займам производится согласно условиям договоров займа, но не реже одного раза в месяц.

Общество не создает резервы в налоговом учете.

Налоговый учет в организации ведется с применением регистров бухгалтерского учета с добавлением в них реквизитов, необходимых для налогового учета в соответствии с требованиями НК РФ.

Объекты основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не переоцениваются.

Общество применяет линейный способ начисления амортизации - исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете 01.03. "Арендованное имущество" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых

процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

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 относится в состав ОС, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Фактические расходы на ремонт основных средств включаются в себестоимость по мере производства ремонта в полной сумме в том отчетном периоде, когда они имели место.

Резерв расходов на ремонт основных средств не создается.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, которая включает в себя фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Доходы и расходы от списания и иного выбытия основных средств подлежат зачислению в состав прочих доходов и расходов.

Выручка от оказания услуг отражается в бухгалтерском учете на момент её признания. Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость. Доходы от предоставления в аренду (арендная плата) относятся к доходам от обычных видов деятельности и учитываются на счете 90 «Продажи».

Расходы, связанные с предоставлением помещений в аренду, учитываются на счете 20 «Основное производство». Аналитический учет по счету ведется в разрезе видов (статей) расходов. Расходы, связанные с предоставлением помещений в аренду, учитываются при определении финансового результата в том отчетном периоде, в котором произошла продажа товаров, продукции, работ, услуг. Списание расходов, связанных с предоставлением помещений в аренду осуществляется с кредита счета 20 в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-02 "Себестоимость продаж".

Общехозяйственные расходы, учитываются на счете 26 "Общехозяйственные расходы". Аналитический учет по счету ведется в разрезе видов (статей) расходов. Общехозяйственные расходы учитываются при определении финансового результата в том отчетном периоде, в котором понесены. Списание общехозяйственных расходов осуществляется с кредита счета 26 в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-08 "Управленческие расходы".

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, которая включает в себя фактические затраты на приобретение (создание) запасов,

приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество осуществляет расчет показателей по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом в соответствии с внесенными изменениями в ПБУ 18/02 на основании приказа Минфина России от 20.11.2018 №236н. Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Применение с 2020 года ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи» в редакции Приказа Минфина России от 04.12.2018г. N248н и ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» в редакции Приказа Минфина России от 05.04.2019г. N54н не привело к изменениям в учете и отчетности, так как у Общества отсутствуют соответствующие объекты учета.

Применение с 2021 года ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 г. N 180, не оказало существенного изменения в учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 2022 года ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, не повлекло за собой корректировок показателей бухгалтерской отчетности в связи с отсутствием у Общества на текущий момент соответствующих объектов.

Применение с 2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н, не привело к существенным изменениям в учете и бухгалтерской отчетности. В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» - не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие первому отчетному периоду применения ФСБУ. При этом проведена единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность 2022 года внесены следующие корректировки по показателям на 31.12.2021:

Актив

Строка бухгалтерского баланса	**До корректировки**	**Корректировка**	**После корректировки**
	На 31.12.21	**На 31.12.21**	**На 31.12.21**
Строка 1161 «Материальные ценности	548 108	(2 404)	545 704

предоставленные во временное владение»			
Строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	103 737	135	103 872
Строка 1100 Итого по разделу «Внеоборотные активы»	692 118	(2 269)	689 849
Строка 1600 БАЛАНС	700 961	(2 269)	698 692

Пассив

Строка бухгалтерского баланса	**До корректировки**	**Корректировка**	**После корректировки**
	На 31.12.21	**На 31.12.21**	**На 31.12.21**
Строка 1370 «Нераспределенная прибыль»	277 061	(1 923)	275 138
Строка 1300 Итого по разделу «Капитал и резервы»	529 221	(1 923)	527 298
Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	346	(346)	-
Строка 1400 Итого по разделу «Долгосрочные обязательства»	156 545	(346)	156 199
Строка 1700 БАЛАНС	700 961	(2 269)	698 692

Таким образом, влияние изменения учетной политики в связи с началом применения указанных ФСБУ **является несущественным.**

Влияние пандемии и специальной военной операции на деятельность Общества и показатели отчетности

В период с 2019 года по настоящее время остается угроза распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Вышеуказанные события не оказали существенного влияния на финансовые показатели деятельности Общества за 2021 - 2022 год.

В результате введения США, странами ЕС и некоторыми другими государствами экономических санкций и прочих ограничений в отношении России, вслед за началом Российской Федерацией специальной военной операции на Украине 24 февраля 2022г., политическая и экономическая нестабильность в мире значительно усилилась, что негативно повлияло на

товарные, денежные и финансовые рынки, увеличило волатильность данных рынков, в частности, волатильность курса рубля к иностранным валютам, создало сложности при ведении экспортно-импортных операций. На текущий момент существенное негативного влияния на деятельность Общества не наблюдается.

Информация о реорганизации Общества в 2021

На начало реорганизации единственным участником Общества являлось ООО «Нежинская, 14».

17.11.2020 Единственным участником Общества принято решение о реорганизации Общества в форме присоединения к нему ООО «Нежинская, 14». (Решение единственного участника от 17.11.2020).

17.11.2020 заключен и утвержден Договор о присоединении ООО «Нежинская, 14» к Обществу (Решение единственного участника от 17.11.2020).

26.04.2021 в ЕГРЮЛ внесена запись о завершении реорганизации Общества в форме присоединения к нему ООО «Нежинская, 14» (ИНН 7710245865).

Передаточный акт при реорганизации утвержден внеочередным общим собранием участников ООО «Нежинская,14» 17.03.2021. В соответствии с Передаточным актом Общество приняло в порядке правопреемства всё принадлежащее присоединенному обществу имущество, в том числе:

- 9 999 (Девять тысяч девятьсот девяносто девять) обыкновенных именных бездокументарных акций (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-38862-Н) Акционерного общества «ШАРМИН» (ОГРН 1027719009383), номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая;
- а также все права в отношении должников и все обязанности перед кредиторами, включая оспариваемые обязательства, обязательства, которые возникли в связи с изменениями вида, состава, стоимости имущества ООО «Нежинская,14», а также обязательства, связанные с возникновением, изменением и прекращением прав и обязанностей присоединенного общества, которые произошли после даты, на которую был составлен передаточный акт.

Все денежные средства и иное имущество, находящееся в собственности у ООО «Нежинская, 14», принимаются правопреемником в порядке правопреемства не позднее одного месяца с даты внесения записи в ЕГРЮЛ РФ об окончании реорганизации.

Уставный капитал Общества после реорганизации в форме присоединения остается неизменным и равен 252 160 000 рублей. В результате реорганизации участниками Общества становятся:

- АО «ТЕЭРА», доля в уставном капитале номинальной стоимостью 252 159 542 рубля, что составляет 99,9998% в уставном капитале Общества;
- АО «ТРЭДИ», доля в уставном капитале номинальной стоимостью 458 рублей, что составляет 0,0002% в уставном капитале Общества

Расходы на реорганизацию составили – 4 тыс. руб.

Раскрытие основных показателей Бухгалтерского баланса

Валюта баланса по состоянию на:

- 31.12.2021 года составляет **698 692** тыс. руб.;
- 31.12.2022 года составляет **669 419** тыс. руб.

1. Внеоборотные активы (стр.1100): на 31.12.2021 составляют **689 849 тыс. руб.**, на 31.12.2022 составляют **669 031 тыс. руб**.:

1.1 Основные средства (стр.1150)**.** Общество является собственником нежилого помещения, площадью 3 341,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фадеева, д.4А, строение 1. Кадастровый номер: 77:01:0004010:4756.

Вложения во внеоборотные активы	На 31.12.22	На 31.12.21
Основные средства в организации (стоимость зем. участка под зданием)	4 811	4 811
ИТОГО	**4 811**	**4 811**

1.2 Доходные вложения в материальные ценности (стр.1160):

Наименование показателя	Период (год)	На начало		Поступило	Выбыло	Начислено Амор-ии	На конец	
		первоначальная ст-ть	накопленная амор-ия				первоначальная ст-ть	накопленная амор-ия
Доходные вложения Всего	**за 2022**	**585 592,6**	**(39 888,7)**	**173,6**	**-**	**(22 887,3)**	**585 766,2**	**(62 776)**
	за 2021	**585 921,4**	**(16 746,8)**	**2 343,2**	**(2 672)**	**(23 141,9)**	**585 592,6**	**(39 888,7)**
в том числе:								
ФОК по адресу: г. Москва ул. Фадеева, д.4А стр. 1	**за 2022**	529 686,6	(19 421,8)	173,6	-	(10 595,2)	529 860,2	(30 017)
	за 2021	527 343,4	(8 164,8)	2 343,2		(11 257)	529 686,6	(19 421,8)
ОС переданные в аренду (спорт. инвентарь, мебель, доп. оборудование и т.п.)	**за 2022**	55 906	(20 466,9)	-	-	(12 292,1)	55 906	(32 759)
	за 2021	58 578	(8 582)	-	(2 672)	(11 884,9)	55 906	(20 466,9)

Единовременная корректировка балансовой стоимости Доходных вложений на начало отчетного периода в соответствии с переходными

положениями ФСБУ 6/2020 произведена в сторону уменьшения на сумму **2 404 тыс. руб**.:

- списана первоначальная стоимость несущественных ОС (менее установленного лимита) в размере - 2 672 тыс. руб.;
- списана начисленная амортизация по несущественным ОС (менее установленного лимита) в размере - 941 тыс. руб.
- скорректирована (уменьшена) начисленная амортизация ФОК в размере – 673 тыс. руб.

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- увеличена стоимость ФОК по адресу: г. Москва ул. Фадеева, д.4А стр. 1 в связи с модернизацией на **173,6 тыс. руб.**
- начислена амортизация в отчетном периоде – **22 887,3 тыс. руб.**

Доходные вложения в материальные ценности отражают стоимость переданных в аренду основных средств с учетом амортизации.

В текущем периоде:
- ликвидационная стоимость ОС принята равной нулю по данным проверки на обесценение;
- затраты на приобретение (создание) ОС в пределах установленного лимита отсутствуют;
- элементы амортизации (СПИ, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) в отчетном периоде не изменялись;
- оценка ОС осуществляется по первоначальной стоимости;
- переоценка ОС не проводилась.
- доходы в качестве возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов ОС, отсутствуют;
- признаки обесценения ОС не выявлены.

1.3 Финансовые вложения (стр.1170):

Финансовые вложения	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Предоставленные займы со сроком погашения более 12 месяцев	27 070	33 030

На 31.12.2022 сумма резерва под обесценение финансовых вложений 250 010 тыс. руб. Показатель «Предоставленные займы» отражен с учетом резерва.

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- погашено займов – **5 960 тыс. руб.** (частичное погашение);
- вновь выданных займов не было.

Проценты по выданным Обществом долгосрочным займам отражены:

- ✓ в составе стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы», если условиями договора предусмотрено погашение процентов в конце срока и заёмщик не погашает проценты досрочно;
- ✓ в составе стр. 1230 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», если условиями договора предусмотрено досрочное частичное или полное погашение начисленных процентов.

1.4 Отложенные налоговые активы (стр.1180):

Отложенные налоговые активы	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
По доходным вложениям в материальные ценности	139	138
По резерву на оплату отпусков	1	1
По накопленным убыткам	41 682	40 453
По резерву по сомнительным долгам	68 740	63 280
ИТОГО	**110 562**	**103 872**

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- увеличены ОНА в связи с получением налогового убытка в отчетном периоде на **1 229 тыс. руб.;**
- увеличены ОНА по доходным вложениям в матер. ценности на **1 тыс. руб.;**
- увеличены ОНА в связи с корректировкой резерва по сомнительным долгам на **5 460 тыс. руб**.

1.5 Прочие внеоборотные активы (стр.1190):

Прочие внеоборотные активы		**На 31.12.22**	**На 31.12.21**
в т.ч.	проценты по предоставленным займам	3 598	2 432
	ИТОГО	**3 598**	**2 432**

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- начислено процентов **12 056 тыс. руб.;**
- погашено процентов **140 тыс. руб.**
- увеличен резерв по сомнительной дебиторской задолженности в виде начисленных процентов за 2022 по предоставленному займу в размере **10 750 тыс. руб.** На 31.12.2022 резерв по сомнительной дебиторской задолженности составляет 21 676 тыс. руб.

Показатель «Проценты по предоставленным займам» отражен с учетом резерва.

2. Оборотные активы (стр. 1200) на 31.12.2021 составляют **8 843** тыс. руб., на отчетную дату составляют **388 тыс. руб.**

2.1 Запасы (стр. 1210):

Виды запасов	На 31.12.22	На 31.12.21
Материалы для ремонта	257	272
ИТОГО	**257**	**272**

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- списаны материалы для ремонта на **15 тыс. руб.**

2.2 Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчётной даты) (стр. 1230):

Дебиторская задолженность		На 31.12.22	На 31.12.21
в т.ч.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	7 010
в т.ч.	Расчеты с покупателями и заказчиками	11	11
в т.ч.	Расчёты по налогам и сборам:	1	1 369
ИТОГО		**12**	**8 390**

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- уменьшилась сумма выданных в 2021 авансов подрядчикам и поставщикам, в связи с приёмкой выполненных работ и оказанных услуг на сумму **7 010 тыс. руб**.;
- скорректирован (увеличен) резерв по сомнительной дебиторской задолженности на **16 552 тыс. руб.** На 31.12.2022 резерв по сомнительной дебиторской задолженности составляет 72 014 тыс. руб. Показатель «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражен с учетом резерва;
- уменьшилась задолженность по налогам и сборам на **1 368 тыс. руб.** в связи с переносом переплаты по налогу на имущество за 2019-2021(оспорена кадастровая стоимость нежилого помещения, принадлежащего Обществу) на платежи в отчётном периоде.

2.3 Денежные средства и денежные эквиваленты Общества (стр. 1250):

Денежные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	50	89
ИТОГО	**50**	**89**

Сальдо денежных потоков за отчетный период от текущих операций положительное и составляет **691 тыс. руб.**

2.4 Прочие оборотные активы (стр.1260):

Расходы будущих периодов	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Страхование объекта недвижимости	66	89
Лицензия ПК «СБИС»	3	3
ИТОГО	**69**	**92**

В отчётном периоде:

- поступило РБП на сумму **534 тыс. руб.**
- списано РБП на сумму **557 тыс. руб.**

3. Капитал и резервы Общества:

3.1 Уставный капитал (стр. 1310) Величина зарегистрированного и оплаченного уставного капитала в течение 2022 года осталась неизменной и составляет **252 160 тыс. руб.**

3.2 Нераспределенная прибыль (стр.1370):

- на 31.12.2021 – **275 138** тыс. руб.;
- на отчетную дату – **248 026** тыс. руб.

В отчетном периоде убыток от деятельности Общества составил **27 112** тыс. руб.

4. Долгосрочные обязательства (погашение которых ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты) (стр. 1400):

Долгосрочные обязательства	На 31.12.22	На 31.12.21
Задолженность по полученным займам	122 160	135 312
Проценты по полученным займам	19 832	20 887
ИТОГО	**141 992**	**156 199**

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- погашено долгосрочных займов – **1 100 тыс. руб.**;
- получено долгосрочных займов – **3 450** тыс. руб.;
- переведено из долгосрочных в краткосрочные займы – **15 502** тыс. руб.;

- начислено процентов по долгосрочным займам – **6 516 тыс. руб.**;
- погашено процентов по долгосрочным займам – **1 100 тыс. руб.;**
- переведено начисленных процентов по долгосрочным займам в проценты по краткосрочным займам – **6 471** тыс. руб.

5. Краткосрочные обязательства (погашение которых ожидается менее чем через 12 месяцев после отчетной даты):

5.1 Заемные средства (стр. 1510)

Краткосрочные обязательства	На 31.12.22	На 31.12.21
Задолженность по полученным займам	15 502	-
Проценты по полученным займам	6 471	-
ИТОГО	**21 973**	**-**

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- переведено из долгосрочных в краткосрочные займы – **15 502** тыс. руб.;
- переведено начисленных процентов по долгосрочным займам в проценты по краткосрочным займам – **6 471** тыс. руб.

5.2 Кредиторская задолженность (стр. 1520):

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	2 636	13 575
Задолженность по налогам (налог на имущество, земельный налог, НДС)	2 457	1 616
Задолженность с разными дебиторами и кредиторами	170	-
ИТОГО	**5 263**	**15 191**

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- уменьшилась задолженность перед поставщиками на **10 939 тыс. руб.**;
- увеличилась задолженность по налогам на **841 тыс. руб.** в связи с:
  - ✓ погашением задолженности (01.03.2022) по земельному налогу за 2021 – **396 тыс. руб.;**
  - ✓ начислением земельного налога за 2022 в размере **448 тыс. руб.** (оплачен 27.02.2023);
  - ✓ начислением налога на имущество за 4 кв. 2022 в размере **777** тыс. руб. (оплачен 27.02.2023)
  - ✓ оплатой НДС за 4 кв. 2021 – **1 220 тыс. руб.;**
  - ✓ начислением НДС за 4 кв. 2022 **– 1 232тыс. руб.;**
- увеличена кредиторская задолженность с разными дебиторами на **170** тыс. руб. (погашена 17.01.2023)

5.3 Оценочные обязательства (стр. 1540):

Оценочные обязательства	**На 31.12.22**	**На 31.12.21**
Резерв на оплату предстоящих отпусков	5	4

В отчётном периоде:

- начислено оценочных обязательств – 5 тыс. руб.
- использовано оценочных обязательств – 4 тыс. руб.

Забалансовые активы и обязательства Общества:

Наименование показателя	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Основные средства, переданные в аренду: в т.ч.	557 024	568 095
• нежилое помещение по адресу: 125047, г. Москва, Фадеева ул., д.4А, стр. 1, этаж -2, пом. II, ком. 22 (6 кв.м.);	898	918
• нежилое помещение по адресу: 125047, г. Москва, Фадеева ул., д.4А, стр. 1, этаж -2, пом. II, ком. 22 (6 кв.м.);	898	918
• нежилое помещение по адресу: 125047, г. Москва, Фадеева ул., д.4А, стр. 1, этаж -2, пом. II, ком. 22 (3 322,3 кв.м.);	497 030	508 061
• спортивное оборудование и мебель для фитнес клуба	55 526	58 198
• несущественные ОС спорт. инвентарь и мебель для фитнес клуба (менее установленного лимита)	2 672	-
Инвентарь и хоз. принадлежности	484	484
ИТОГО	**560 179**	**568 579**

Изменения, произошедшие в отчетном периоде:

- уменьшение стоимости основных средств, переданных в аренду на сумму **11 072 тыс. руб**. в связи с исчисленной амортизацией;
- перевод из спорт. оборудования и мебели для фитнес клуба в несущественные ОС спорт. инвентарь и мебель в связи с применением ФСБУ 6/2020

Раскрытие показателей Отчета о финансовых результатах

Доход Общества по основному виду деятельности в отчетном году сложился из полученной выручки от предоставления в аренду нежилых помещений.

6. Выручка от реализации (стр. 2110):

Наименование показателя	за 2022	за 2021
Предоставление помещений в аренду	**33 889**	**33 463**

7. Себестоимость (стр. 2120):

Вид расхода	за 2022	за 2021
Амортизация	22 887	23 410
Расходы на коммунальные услуги	3 876	3 449
Расходы по обслуживанию помещения ФОК	12 478	5 088
Расходы по земельному налогу	1 793	1 586
Расходы по налогу на имущество	3 108	2 069
Расходы на приобретение ПО для фитнес оборудования		5
Расходы по страхованию ФОК, лифта	552	480
ИТОГО	**44 694**	**36 087**

8. Управленческие расходы (стр. 2220):

Вид расхода	За 2022	За 2021
Расходы на коммунальные услуги	23	20
Оплата труда	20	21
Расходы по отправке отчетности через ТКС	1	11
Расходы по обслуживанию помещения ФОК	26	11
Расходы на предоставление архивных услуг	1	1
Расходы на услуги нотариуса, включая правовые и технические услуги	-	7
Расходы на приобретение ПО	4	4
Юридические и информационные услуги (в т.ч. оценка недвижимости)	615	992
Расходы на оплату госпошлины	5	8
ИТОГО	**695**	**1 075**

Расходы на коммунальные услуги и обслуживание ФОК разделяются на прямые (стр. 2120 «Себестоимость») и косвенные (стр. 2220 «Управленческие расходы») пропорционально объему переданных площадей в аренду и находящихся в пользовании Общества.

9. Проценты к получению (стр. 2320):

- за 2021 – **10 671 тыс. руб.**;

- за 2022 – **12 056 тыс. руб.**

10. Проценты к уплате (стр. 2330):

- за 2021 – **11 950** тыс. руб.;
- за 2022 – **6 516** тыс. руб.

11. Прочие доходы (стр. 2340)

Вид дохода	За 2022	За 2021
Полученная от ИФНС переплата по налогам ранее учтённым в расходах	2	
Восстановление ранее ошибочно списанных материалов	-	42
Доходы от пересчета (уменьшения) налога на имущество ранее признанного в расходах	-	1 305
ИТОГО	**2**	**1 347**

12. Прочие расходы (стр. 2350):

Вид расхода	За 2022	За 2021
Расходы на услуги банка	9	14
Расходы по уплате госпошлины	5	8
Неустойка и компенсация расходов по судебному решению	179	1 410
Расходы в виде образованных оценочных резервов	-	260 926
Вклад в имущество дочернего общества, не изменяющий УК	350	300
Формирование (восстановление) резерва по сомнительным долгам	27 301	55 462
Расходы, связанные с уплатой исполн. сбора	-	98
Расходы, связанные с реорганизацией	-	4
ИТОГО	**27 844**	**318 222**

13. Налог на прибыль (ПБУ 18/02)

В отчетном периоде Общество применяет ставку налога на прибыль организаций – 20%.

Показатели	За 2022	За 2021
Убыток до налогообложения в БУ	(33 802)	(321 854)
Условный расход по налогу на прибыль	(703)	
Условный доход по налогу на прибыль	7 463	64 372
Постоянный налоговый расход	(70)	(71)

(ПНД)		
Чистая прибыль (убыток)	**(27 112)**	**(257 553)**

Постоянный налоговый расход – 70 тыс. руб. (350 тыс. руб.*20%) на сумму прочих, не принимаемых для целей налогового учета, расходов. Постоянные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении расходов, не отвечающих требованиям 25 главы Налогового кодекса

Исчисленные в результате деятельности налоги, своевременно и в полном объеме уплачиваются. Таким образом, Общество не имеет просроченной задолженности перед бюджетом.

Состояние чистых активов

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2021 – 527 298 тыс. руб., на 31.12.2022 – 500 186 тыс. руб.

Информация о связанных сторонах

Контролирующее лицо:

С 01.01.2021 по 25.04.2021 являлось ООО «Нежинская, 14»: 107078, Москва г, Орликов пер., дом. 5, стр. 3, этаж 2, пом. I, ком. 40Ч, каб. 226.

С 26.04.2021 по настоящий момент является АО «ТЕЭРА» с долей владения 99,9998%, номинальной стоимостью 252 160 тыс. руб.

В отчетном и предшествующем периоде операции с контролирующим лицом отсутствуют.

Контролируемые лица:

АО «ШАРМИН» (ОГРН 1027719009383), дочернее общество - обыкновенные именные бездокументарные акции в кол-ве 9 999 шт., номинальной стоимостью 1 руб. за штуку. Доля Общества в уставном капитале составляет 99,99 %. (получено в результате реорганизации).

Операции со связанными сторонами, находящимися под контролем Общества - выплачен вклад денежными средствами в имущество, не увеличивающий УК:

- в 2021 в размере 300 тыс. руб.;
- в 2022 в размере 350 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами

Обществом предоставлены займы и получены доходы в виде процентов по предоставленным займам связанным сторонам:

Наименование	Период	На начало	Выдано/	Погашено	На конец

показателя		**Дебиторская задолженность**	**начислено**		**Дебиторская задолженность**
Предоставлен займ	2022	-	-	-	-
	2021	30 250	-	30 250	-
Начислены проценты	2022	-	-	-	-
	2021	14	2 229	2 243	-
Предоставлен займ (получен при реорганизации)	2022	13 200	-	-	13 200
	2021	13 200	-	-	13 200
Начислены проценты (получен при реорганизации)	2022	470	594	-	1 064
	2021	629	470	629	470
Предоставлен займ (получен при реорганизации)	2022	19 830	-	5 960	13 870
	2021	21 830	-	2 000	19 830
Начислены проценты (получен при реорганизации)	2022	1 961	712	140	2 533
	2021	1 863	598	500	1 961
Предоставлен займ (получен при реорганизации)	2022	250 000	-	-	250 000
	2021	250 000	-	-	250 000
Начислены проценты (получен при реорганизации)	2022	10 926	10 750	-	21 676
	2021	176	10 750	-	10 926
ИТОГО	**2022**	**296 387**	**12 056**	**6 100**	**302 343**
	2021	**317 962**	**14 047**	**35 622**	**296 387**

Обществом получены доходы от связанных сторон:

Наименование показателя	**Период**	**На начало**	**Начислено**	**Оплачено**	**На конец**
		Дебиторская задолженность			**Дебиторская задолженность**
Предоставление помещений в аренду	2022	6	68	68	6
	2021	6	68	68	6
Предоставление помещений в аренду	2022	6	68	68	6
	2021	33	68	95	6
Предоставление помещений в аренду	**2022**	49 958	40 532	23 980	66 510
	2021	26 734	40 020	16 796	49 958
Реализация покупных товаров	**2022**	5 504	-	-	-
	2021	9 928	-	4 424	5 504
ИТОГО	**2022**	**55 474**	**40 668**	**24 116**	**72 026**
	2021	**36 701**	**40 156**	**21 383**	**55 474**

Обществом понесены расходы:

Показатель	**2022**	**2021**
Вознаграждение управленческому персоналу (заработная плата пропорционально отработанному времени за отчетный период)	4,8	4,8
Начисленные налоги на ФОТ и иные обязательные платежи во внебюджетные фонды	1,4	1,4
ИТОГО	**6,2**	**6,2**

Обществом получены займы и понесены расходы в виде процентов по полученным займам от связанных сторон:

В 2021:

- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 2 419 тыс. руб., погашены начисленные проценты в размере 7 152 тыс. руб., погашен полученный долгосрочный заём в размере 18 598 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – 23 082 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 2 401 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – 79 732 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 86 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – 2 093 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 2 304 тыс. руб., погашены начисленные проценты в размере 8 тыс. руб., погашен полученный долгосрочный заём в размере 900 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – 35 592 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 645 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – 15 700 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 123 тыс. руб., исключены встречные обязательства в результате реорганизации: полученный заём в размере – 8 700 тыс. руб., начисленные проценты 1 629 тыс. руб. долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – отсутствует.
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 814 тыс. руб., исключены встречные обязательства в результате реорганизации: полученный заём в размере – 47 000 тыс. руб., начисленные проценты 13 673 тыс. руб. долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – отсутствует.
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 28 тыс. руб., исключены встречные обязательства в результате реорганизации: полученный заём в размере – 2 000 тыс. руб.,

начисленные проценты 497 тыс. руб. долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – отсутствует.

- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 794 тыс. руб., исключены встречные обязательства в результате реорганизации: полученный заём в размере – 56 000 тыс. руб., начисленные проценты 15 138 тыс. руб. долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – отсутствует.
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 1 675 тыс. руб., исключены встречные обязательства в результате реорганизации: полученный заём в размере – 118 151 тыс. руб., начисленные проценты 69 814 тыс. руб. долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – отсутствует.
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 568 тыс. руб., исключены встречные обязательства в результате реорганизации: полученный заём в размере – 40 100 тыс. руб., начисленные проценты 20 947 тыс. руб. долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – отсутствует.
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 92 тыс. руб., исключены встречные обязательства в результате реорганизации: полученный заём в размере – 6 500 тыс. руб., начисленные проценты 1 953 тыс. руб. долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2021 – отсутствует.

В 2022:

- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 1 091 тыс. руб., погашены начисленные проценты в размере 1 100 тыс. руб., погашен полученный краткосрочный заём в размере 1 100 тыс. руб., краткосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2022 – 21 973 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 2 443 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2022 – 85 625 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 86 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2022 – 2 179 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 2 251 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2022 – 37 843 тыс. руб.;
- ✓ понесены расходы в виде процентов по полученному займу в размере 645 тыс. руб., долгосрочная кредиторская задолженность перед связанной стороной на 31.12.2022 – 16 345 тыс. руб.;

- ✓ понесены другие расходы:

Вид расхода	Период	На начало			На конец

		Сумма задолженности (тыс. руб.)	**Получено услуг (тыс. руб.)**	**Оплачено услуг (тыс. руб.)**	**Сумма задолженности (тыс. руб.)**
Услуги по предоставлению архивных услуг	2022	2	1	2	1
	2021	2	2	2	2
Услуги по предоставлению архивных услуг (получено при реорганизации)	2022	-	-	-	-
	2021	2	-	2	-
Расходы на услуги банка	2022	-	9	9	-
	2021	-	13	13	-
Расходы на бух. сопровождение (получено при реорганизации)	2022	-	-	-	-
	2021	-	27	27	-
Расходы за услуги технического заказчика	2022	3 437	339	3 776	-
	2021	3 329	108	-	3 437
Расходы по корректировке РД по инж. ситемам	2022	3 531	-	3 531	-
	2021	3 531	-	-	3 531
Расходы за услуги по предоставлению услуг Удостоверяющего центра	2022	-	-	-	-
	2021	-	7	7	-
Аренда офиса (получено при реорганизации)	2022	-	-	-	-
	2021	-	6	6	-
Расходы на приобретение ПО	2022	-	4	4	-
	2021	-	4	4	-
Расходы на приобретение материалов	2022	-	-	-	-
	2021	-	2	2	-
Расходы на услуги по обслуживанию помещения	2022	381	2 280	2 471	190
	2021	652	2 280	2 551	381
Расходы по обслуживанию здания (включая ком.услуги)	2022	1 563	8 442	9 281	724
	2021	650	7 972	7 059	1563
Расходы на юридические услуги	2022	-	525	-	525
	2021	-	810	810	-
Расходы по формированию резерва по	2022	55 462	16 552	-	72 014
	2021	-	55 462	-	55 462

сомнительной дебиторской задолженности					
Расходы по формированию резерва по сомнительной дебиторской задолженности	2022	10 926	10 750	-	21 676
	2021	-	10 926	-	10 926
Расходы по формированию резерва под обесценение фин. вложений	2022	250 010	-	-	250 010
	2021	-	250 010	-	250 010
ИТОГО	2022	**325 312**	**38 902**	**19 074**	**345 140**
	2021	**8 166**	**327 629**	**10 483**	**325 312**

События после отчетной даты

В феврале 2022 года политическая и экономическая нестабильность в мире усилилась в результате роста напряженности в отношениях между Россией и Украиной и началом Россией специальной военной операции с 24 февраля 2022 г., что негативно повлияло на товарные и финансовые рынки, увеличило волатильность данных рынков, в частности, волатильность курсов рубля к иностранным валютам. На текущий момент существенного негативного влияния на деятельность Общества не наблюдается. Руководство Общества следит за геополитической ситуацией и не исключает вероятность того, что дальнейшее развитие событий может оказать отрицательное влияние на деятельность Общества, его финансовое состояние, в том числе, ввиду введения экономических санкций. Ввиду неопределенности и продолжительности события Общество не может достаточно точно и надежно оценить будущее количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

27 января 2023 участниками Общества принято решение о реорганизации Общества в форме преобразования его в Акционерное общество «ГРАНДИОН» (ВОСУ от 27.01.2023). Запись о начале процедуры реорганизации юридического лица в форме преобразования внесена в ЕГРЮЛ 02.02.2023 №2237700956436. В результате реорганизации Общество прекратит свою деятельность с момента государственной регистрации вновь возникшего юридического лица. В результате преобразования все права и обязанности Общества перейдут к вновь созданному АО «ГРАНДИОН» в соответствии с передаточным актом.

Других существенных событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не было.

Сведения о прекращении деятельности, чрезвычайных фактах, сегментов деятельности и др.

Настоящая бухгалтерская отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности, которое предполагает урегулирование договорных обязательств в ходе обычной деятельности.

Сальдо денежных потоков от текущих операций за 2022 год (стр. 4100 Отчета о движении денежных средств) имеет положительное значение и составляет 691 тыс. руб.

На 31.12.2022 оборотные активы Общества в сумме 388 тыс. руб. не превышают краткосрочные обязательства на 26 853 тыс. руб. Краткосрочные обязательства на отчётную дату составляют 27 241 тыс. руб. В 2023 есть основания полагать подписание дополнительного соглашения к договору займа, полученного от связанной стороны с продлением срока возврата займа, таким образом краткосрочные обязательства уменьшатся на 21 973 тыс. руб. Задолженность Общества по налогам и сборам была погашена в 1 квартале 2023г.

Чистые активы Общества положительные, больше уставного капитала и составили на 31.12.2022 – 500 186 тыс. руб.

Руководство Общества считает уместным подготовку бухгалтерской отчетности Общества на основании принципа непрерывности деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

Прекращенные операции отсутствуют.

Выданные и полученные обеспечения отсутствуют.

Заместитель генерального директора **Баранов И.С.**

31.03.2023